



Governo do Distrito Federal
Secretaria de Estado de Desenvolvimento Urbano e Habitação do Distrito
Federal
Assessoria Técnica de Órgãos Colegiados
Comissão Permanente de Monitoramento do Código de Edificações do
Distrito Federal

ATA - SEDUH/GAB/ASCOL/CPCOE

COMISSÃO PERMANENTE DE MONITORAMENTO DO CÓDIGO DE EDIFICAÇÕES DO DISTRITO FEDERAL
ATA DA 71ª REUNIÃO ORDINÁRIA

No dia quatorze do mês de junho do ano de dois mil e vinte três, no Setor Comercial Norte, Quadra 01, Bloco A – Edifício Number One – Asa Norte Brasília/DF – 18º andar, foi iniciada a Septuagésima Primeira Reunião Ordinária da Comissão Permanente de Monitoramento do Código de Edificações do Distrito Federal (CPCOE), pela Sra. **Janaína Domingos Vieira**, Secretária Executiva Adjunta da Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Habitação do Distrito Federal – SEDUH e contando com a presença dos membros relacionados ao final desta ata, para deliberar sobre os assuntos constantes da pauta a seguir transcrita: 1. Ordem do dia. 1.1. Abertura dos trabalhos. 1.2. Verificação do *quórum*. 1.3. Informes da Coordenadora. 1.4. Aprovação da Ata da 70ª Reunião Ordinária, realizada no dia 17/05/2023. 2. Apreciação e Deliberação. 2.1 Assunto: Apreciação do parecer nº SEI 114136954 para convalidação ou anulação dos atos administrativos, nos termos do art. 102, III, do Decreto nº 43.056/2022, do processo SEI 00390-00000266/2023-92, que decorre sobre possíveis irregularidades apontadas pelo Despacho – SEDUH/SELIC/CAP/ULIC/COLIC 93125463, referente ao licenciamento no endereço Avenida das Castanheiras Lote 820 - Águas Claras/DF. 2.2 Assunto: Apreciação do parecer nº SEI 114137099 para convalidação ou anulação dos atos administrativos, nos termos do art. 102, III, do Decreto nº 43.056/2022, do processo SEI 00390-00011349/2022-26, que decorre sobre possíveis irregularidades apontadas pelo DF-LEGAL, referente ao licenciamento no endereço Setor de Habitações Individuais Geminadas Sul - SHIGS 715 Bloco I lote 60, Plano Piloto/DF. 2.3 Assunto: Apreciação do parecer nº SEI 114137155 para convalidação ou anulação dos atos administrativos, nos termos do art. 102, III, do Decreto nº 43.056/2022, do processo SEI 00390-00002464/2023-91, que decorre sobre possíveis irregularidades apontadas pelo Parecer Técnico nº 66/2022 – ATURB/MPDFT, referente ao licenciamento no endereço SRIA I, QI 7, Conjunto F, lote 94, Guará/DF. 3. Assuntos Gerais 4. Encerramento. Iniciando a reunião pelo item 1. Ordem do dia: 1.1. Abertura dos trabalhos: A Secretária Executiva Adjunta da Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Habitação do Distrito Federal, Sra. **Janaína Domingos Vieira**, iniciou a reunião cumprimentando a todos. Em seguida, passou-se ao subitem 1.2. Verificação do quórum: Verificou-se como suficiente. Iniciando a abordagem do subitem 1.3. Informes da Coordenadora: A Secretária Executiva Adjunta da Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Habitação do Distrito Federal, Sra. **Janaína Domingos Vieira** iniciou os informes lembrando que na primeira reunião da Comissão Permanente de Monitoramento do Código de Edificações do Distrito Federal (CPCOE) colocou-se em votação o formato das reuniões, se seriam realizadas de forma presencial ou virtual, tendo sido votado, pela maioria, o formato presencial. Na ocasião, ficou definido que, após a terceira reunião, seria novamente deliberado a respeito do formato das reuniões. Nessa perspectiva, ingressou-se em regime de votação para deliberar a respeito do formato das reuniões da Comissão Permanente de Monitoramento do Código de Edificações do Distrito Federal (CPCOE), tendo sido votado pela maioria que permaneça no formato presencial. Nesse sentido, iniciou-se a apreciação do subitem 1.4. Aprovação da Ata da 70ª Reunião Ordinária, realizada no dia 17/05/2023: Não havendo manifestações ou retificações ao seu conteúdo, a respectiva ata foi considerada aprovada. Nesse diapasão, passou-se ao item 2. Apreciação e Deliberação: 2.1. Assunto: Apreciação do parecer nº SEI 114136954 para convalidação ou anulação dos atos administrativos, nos termos do art. 102, III, do Decreto nº 43.056/2022, do processo SEI 00390-00000266/2023-92, que decorre sobre possíveis irregularidades apontadas pelo Despacho –

SEDUH/SELIC/CAP/ULIC/COLIC 93125463, referente ao licenciamento no endereço Avenida das Castanheiras Lote 820 - Águas Claras/DF. Iniciando a apresentação, a Sra. **Mariana Alves de Paula** destacou que todos os processos que estavam sendo pautados naquela sessão são demandas oriundas da Comissão de Verificação de Irregularidades. Logo em seguida, realizou uma breve contextualização sobre o conteúdo do processo informando a respeito dos dados da demanda. Trata-se de um projeto destinado à construção de um lote para uso comercial, atividade comercial e prestação de serviços indicados pelo primeiro código. Demonstrou a planta da situação do projeto, que consta nos autos. Explicou que à época das aprovações era o PDL de Taguatinga, que também incluía essa parte de Águas Claras (DF) e a norma original era a NGB 161/93. O uso original destinado ao lote era o institucional, podendo ocorrer atividades sociais e cultos. Dito isso, afirmou que houve uma alteração quanto ao uso destinado ao local, conforme consta na URB 234/1992, prevendo o novo uso da edificação para comercial. Noticiou que o processo teve um primeiro licenciamento - Alvará de Construção nº 02/2005, com 14.149,20 m². No primeiro projeto aprovado, constava a construção de dois subsolos, um térreo e dez pavimentos. Depois disso, outras aprovações foram feitas por meio de requerimentos de modificação sem acréscimo de área. Verificou que os projetos aprovados posteriormente tinham alteração de área com relação aos pavimentos e previa a construção de mais dois pavimentos, sem a concessão de alvará de construção posterior. No ano de 2006, elencou que foi concedido um habite-se parcial (nº 86/2006), que dispunha sobre os subsolos e o térreo, constando a área total de 8.344,05m². Posterior a isso, houve a concessão de uma segunda carta de habite-se especial, que previa a construção de doze pavimentos, com área total de 6.319,32m². Em termos de irregularidades, a comissão responsável apontou as seguintes: (i) irregularidade na aprovação, no que tange à presença de chuveiros nos sanitários das salas comerciais. Contudo, não houve a caracterização de desvio de uso de prestação de serviço para o uso residencial, que era proibido. No projeto original, explicitou que não havia a previsão de sanitários nas salas, como determinava o código de obras e edificações vigente à época, porém a instalação de chuveiros não era prevista pela normativa. (ii) irregularidade quanto à taxa de permeabilidade do lote. Pelo PDL, e ainda pela Lei de Uso e Ocupação do Solo (LUOS) existe uma exigência de 30% de área permeável no lote. O projeto que foi licenciado tinha a edificação de bloco intertravado permeável em uma parte do desenho. No entanto, nas aprovações subsequentes, essa informação não constava mais nos autos, ela foi retirada. Consta apenas identificar algumas áreas permeáveis de poço existente revestida com pedrisco, o que soma apenas 81,48m², que não alcança a permeabilidade necessária para o lote, que é a de 30%. (iii) ausência da cobrança da ONALT, sendo certo que, para toda construção de centros comerciais nas cidades de Taguatinga (DF) e Águas Claras (DF) é imprescindível tal cobrança, conforme o que preceitua o PDL. Dessa forma, a alteração de uso feita pelo interessado demandava a cobrança de ONALT. Em sede recursal, o interessado informou que alguns locatários do prédio tiveram suas consultas indeferidas no ano de 2019, em virtude da ausência do pagamento de ONALT. Sendo assim, o grupo ingressou judicialmente por meio de ação declaratória de inexistência de débito, a fim de que o juízo declarasse a prescrição da pretensão relativa ao pagamento. (iv) irregularidade na emissão da carta de habite-se nº11/2010, que é a segunda licença emitida, a qual considerou a existência de doze pavimentos, sem a emissão prévia do alvará de construção. Por último, trouxe à baila o pedido de emissão de carta de habite-se total pelo interessado, em função da exigência do cartório. Detectou que na Central de Aprovação de Projetos (CAP/SEDUH), que existia essa questão envolvendo os doze pavimentos, de modo divergente. Após a verificação, o processo foi encaminhado para a Comissão de Irregularidade para a verificação do ocorrido. Informou a todos que pelas datas do licenciamento, o caso se enquadrava no artigo 76 da Lei 6.138/2018 (COE/DF), que preconiza que o direito da Administração Pública de anular os atos administrativos de que decorram efeitos favoráveis para o interessado decai em cinco anos, contados da data em que foram praticados, salvo comprovada má-fé do interessado. Para fins de esclarecimento sobre o processo judicial citado, o Sr. **Rodrigo de Souza Pereira**, SEDUH, iniciou a fala destacando sobre dois pontos que mereciam ser esclarecidos. O primeiro foi relativo ao incidente de demandas de resolução repetitiva (IRDR), que é um incidente que cuida do mérito de vários processos que chegam no âmbito do Tribunal de Justiça. Nesse caso, foi questionado o prazo prescricional referente ao pagamento da ONALT. O Tribunal de Justiça do Distrito Federal e Territórios (TJDFT) fixou uma tese para reconhecer o prazo prescricional de cinco anos em relação à cobrança da ONALT. Contudo, essa demanda ainda se encontra em discussão no âmbito do Superior Tribunal de Justiça (STJ). Em consulta pública, foi verificado, também, que o interessado ajuizou uma ação ordinária, diferente do IRDR. Nessa ação ordinária, em primeira instância, a 4ª Vara de Fazenda Pública do Distrito Federal reconheceu,

igualmente, o prazo prescricional de cinco anos. Entretanto, a Procuradoria-Geral do Distrito Federal e Territórios recorreu da última sentença, que foi sobrestada pela 8ª Turma Cível do Tribunal de Justiça do Distrito Federal e Territórios (TJDFT), pendentes, assim, de julgamento. Alegou que a Procuradoria-Geral do Distrito Federal e Territórios emitiu o Parecer nº 600/2019, orientando no sentido de que a Administração Pública deve seguir com as cobranças em sede administrativa, justificando, para tanto, a ausência de trânsito em julgado, que não vincula os órgãos públicos do Distrito Federal (DF). Finalizada a exposição, abriu-se a palavra aos interessados para que se manifestassem a respeito. A parte interessada confirmou a existência da sentença de primeira instância que julgou procedente o pedido e declarou prescrita a pretensão da cobrança da ONALT e, que em segundo grau, os processos foram sobrestados. Além disso, o processo está em discussão no âmbito do Superior Tribunal de Justiça (STJ), ainda pendente de julgamento. Argumentou que a sentença vigente é plenamente válida e que, apesar dos recursos impetrados pelo poder público, a sentença deveria, apenas, transitar em julgado para que se dê uma solução a todo o imbróglio. Defendeu veementemente que não haveria retorno da questão envolvendo o prazo prescricional no âmbito do Poder Judiciário. Logo em seguida, abriu-se a palavra para manifestações e considerações a respeito. A Sra. **Maria do Carmo de Lima Bezerra**, FAU/UnB, questionou quanto à concessão da segunda carta de habite-se, se isso foi um equívoco ou não por parte da Secretaria de Estado de Desenvolvimento e Habitação do Distrito Federal (SEDUH). Em resposta, a Sra. **Mariana Alves de Paula** respondeu indicando que a emissão se deu pela Administração Regional. A Sra. **Maria do Carmo de Lima Bezerra**, FAU/UnB, teceu algumas observações a respeito do caso. Salientou que precisava compreender melhor a respeito do posicionamento da Secretaria de Estado de Desenvolvimento e Habitação do Distrito Federal (SEDUH) sobre o caso. Observou que não incumbia à CPCOE discutir aspectos jurídicos relacionados à prescrição e ressaltou que, independente dos pareceres judiciais, o seu posicionamento é pela cobrança devida da ONALT. Asseverou que a comissão não estava se sobrepondo à determinação judicial, mas avaliando tecnicamente se a cobrança é devida. A Sra. **Mariana Alves de Paula** frisou que no relatório apresentado pelo interessado está expressamente indicado que foi a Administração Regional que concedeu o habite-se. A Sra. **Gabriela de Almeida Carneiro**, OAB/DF, ressaltou que, em que pese a prolação da sentença que entende a prescrição, o tema ainda estava em sede de discussão. Não identificou nenhuma ilegalidade do poder público em efetuar a cobrança, uma vez que não havia um ato judicial exigindo que o valor não fosse cobrado. Dessa forma, encaminhou no sentido da manutenção da cobrança. O Sr. **Guilherme Abreu**, interessado, por sua vez, esclareceu se tratar de dois pontos distintos. O primeiro é sobre o Incidente de Repetição de Demandas Repetitivas (IRDR) e o outro a prescrição da ONALT. Frisou que, apesar de o assunto estar sendo discutido em âmbito recursal, a sentença prolatada pelo juízo de primeiro grau é plenamente válida. Frisou que a sentença decretou a prescrição de cinco anos para a cobrança da ONALT, que isto já está decidido e não irá alterar. A Sra. **Márcia Maria Braga Rocha Muniz**, CREA/DF, indagou se foram aprovados os doze pavimentos, o que lhe foi confirmado. Prosseguiu questionando sobre o que faltava para a regularização da obra, sendo-lhe prontamente respondido que faltava a concessão de um alvará de construção. Compreendeu, que a permeabilidade no primeiro projeto foi constatada, mas não no segundo. A Sra. **Mariana Alves de Paula** esclareceu que no segundo foi possível identificar, mas que as pequenas áreas não atendiam a exigência. A Sra. **Márcia Maria Braga Rocha Muniz**, CREA/DF, por outro lado, considerou que alguns aspectos deveriam ser levados em consideração. Em primeiro lugar destacou que a Administração Regional não exigiu a apresentação do alvará de construção e questionou se a documentação acostada, fora o não pagamento da ONALT, era pertinente. Em segundo lugar problematizou no sentido de identificar quais os óbices na construção de mais dois andares. Em resposta, a Sra. **Mariana Alves de Paula** justificou que os andares não extrapolaram e que não poderia afirmar se pela documentação apresentada ensejaria a emissão de um novo alvará. A Sra. **Márcia Maria Braga Rocha Muniz**, CREA/DF, prosseguiu alegando que foi uma falha da Administração Regional e que não havia nenhuma comprovação da má-fé por parte do interessado. Inexistindo “extrapolamentos” quanto à construção dos dois pavimentos, com exceção do problema da taxa de permeabilidade, o projeto poderia prosseguir e beneficiar a cidade. Em contraponto, a Sra. **Mariana Alves de Paula**, em observância ao art. 76 do Código de Obras e Edificações, pontuou que a concessão do alvará seria possível, em virtude do impedimento da Administração Pública anular os atos administrativos praticados. A Sra. **Márcia Maria Braga Rocha Muniz**, CREA/DF, com relação a ONALT, compreendeu ser uma situação estritamente judicial e que não havia outra maneira a não ser convalidar os atos e deixar as demais questões para o judiciário resolver. O Sr. **Leonardo Pinto de Oliveira**, DF Legal, questionou se o relatório do segundo habite-se trazia

todas as informações e onde estava a limitação quanto à revisão do ato administrativo relativo a isso no art. 77 do Código de Obras e Edificações. Em resposta, a Sra. **Mariana Alves de Paula** respondeu que na fase de verificação das exigências, os responsáveis consideraram os doze pavimentos, mas que no caso em tela, não havia um relatório final de verificação. O Sr. **Leonardo Pinto de Oliveira**, DF Legal, novamente questionou se a concessão do habite-se era o ensejador da revisão com base no art. 77 do Código de Obras e Edificações. Observou que os atos administrativos podem ser revistos a qualquer tempo e que não defendia nenhuma tese propriamente dita. Julgou que o processo deveria ter uma condução diferenciada, em virtude da discussão da necessidade ou não de cobrança de ONALT. Ademais, repercutiu os pontos anteriores discutidos relativos ao segundo habite-se e a taxa de permeabilidade, além dos dois pavimentos a mais na construção. A Sra. **Mariana Alves de Paula** asseverou que a sua dúvida era quanto ao aspecto jurídico. O Sr. **Leonardo Pinto de Oliveira**, DF Legal, trouxe a discussão a respeito da definição do fato gerador do problema. Por outro lado, o Sr. **Cláudio de Sá Ferreira**, DF Legal, questionou retoricamente sobre como havia sido feita a conferência do projeto que foi aprovado em relação ao que foi efetivamente construído. A Sra. **Mariana Alves de Paula** esclareceu que os relatórios estão acostados no processo, com exigência, mas o que não existia era um relatório final indicando a conformidade de todo o projeto. O Sr. **João Eduardo Martins Dantas**, CAU/DF, comentou que a questão aborda unicamente sobre o vício formal da Administração Regional nos atos praticados, tendo em vista que o interessado em nada concorreu para ensejar o problema. Alegou que faltava a instauração de um trâmite fiscalizatório para apurar a conduta da Administração Pública no caso concreto. Quanto à área permeável, pontuou que nunca foi possível determinar uma padronização dos entendimentos sobre o assunto e que isso gerava confusões, algumas vezes propositais, para se conseguir o licenciamento. A Sra. **Mariana Alves de Paula** lembrou a todos de que quando a decisão do CPQL é tomada, os processos imediatamente são enquadrados no art. 76 do Código de Obras e Edificações do Distrito Federal (COE) e que essas decisões são enviadas a todos os envolvidos no ato praticado, para que sejam tomadas as devidas providências ao responsável que deu causa ao dano. A Sra. **Maria do Carmo de Lima Bezerra**, FAU/UNB, ponderou que as colocações anteriormente feitas eram razoáveis no sentido de que a comissão deveria avaliar tanto o erro cometido pelo ente público quanto o particular. Com relação a ONALT, considerou que o posicionamento sobre a cobrança deveria ser tomado após a decisão judicial. Comentou ser plenamente cabível a realização de uma auditoria para identificar os possíveis responsáveis e que não se sentia confortável em convalidar o ato administrativo exposto no caso em tela. O Sr. **Leonardo Pinto de Oliveira**, DF Legal, comentou que suas colocações se baseiam nos arts. 76 e 77 do COE, os quais elencam uma série de condições a serem atendidas para convalidação de atos administrativos. Apontou que todos deveriam observar esses dispositivos para analisarem melhor a questão debatida. A Sra. **Mariana Alves de Paula** efetuou algumas ponderações. Quanto à comissão, justificou que o projeto é analisado como um todo, não só em relação aos aspectos que são levantados. Todas as questões técnicas formais do projeto foram atendidas, contudo, as únicas irregularidades que foram identificadas foram as expostas. Sugeriu que o processo fosse retirado de pauta e a questão quanto ao enquadramento pelo art. 76 e 77 do COE, fosse encaminhada à Assessoria Jurídica para que pudesse dar subsídios à comissão, para que decida com segurança. O Sr. **João Gilberto de Carvalho Accioly**, SINDUSCON/DF, informou que os interessados requereram mais um pedido de habite-se, sendo o último, relativo à etapa do empreendimento, e que ao analisar a documentação do DF Legal, identificou alguma suposta irregularidade. A Sra. **Mariana Alves de Paula** esclareceu que quem identificou as irregularidades foi a Central de Aprovação de Projetos (CAP/SEDUH). Nesse sentido, ingressou-se em uma discussão paralela sobre a história, má-fé, boa-fé e variedades de aplicação de leis. Saneada essa discussão, o Sr. **Alessandro Sousa e Silva**, Arquiteto e Urbanista, representante dos interessados, suscitou a fala a fim de esclarecer alguns pontos. Em primeiro lugar, esclareceu que o foco da demanda não era a solicitação de carta de habite-se total, mas a correção de um erro, porque houve a emissão de um habite-se parcial para a parte de baixo da obra e um segundo habite-se com a parte final da obra. Em segundo lugar, a questão da área, dos índices, taxas de ocupação, taxa de construção, dentre outras, foram verificadas. Pontuou não existir irregularidades nesses parâmetros. A respeito da permeabilidade, apontou o seguinte: *“A questão da permeabilidade, eu queria esclarecer, a comissão de irregularidades foi levada ao erro, não por interpretação deles, mas o material que consta do processo, eu identifiquei isso, o autor do projeto está aqui, eu reproduzi os originais do projeto e embaixo do hatch, para quem desenha sabe o que é, está a observação da área permeável. Uma área de pedrisco, uma área de pavimentação permeável, etc., que o somatório atende aos 30%, que era o exigido na época, no entendimento da época, que o pedrisco no*

subsolo, com a grelha em cima, era área permeável”. Evidenciou que, em termos de projeto e aprovação, todos foram feitos conforme a legislação preconiza e a discussão era limitada à ONALT. Em linhas gerais, a Sra. **Mariana Alves de Paula** explicou que toda a discussão que versa sobre o art. 76 do Código de Obras e Edificações e os dados levantados pela Comissão sobre o caso, revelam o conflito em que de um lado se identifica com as irregularidades de um projeto e do outro o impedimento legal de anulá-los. A Sra. **Márcia Maria Braga Rocha Muniz**, CREA/DF, sugeriu que a comissão consolidasse o projeto, declarando a sua validade, todavia, que o habite-se fosse alterado para um “habite-se completo”. Além disso, ponderou que os critérios de convalidação e invalidação dos atos administrativos deveriam ser melhor discutidos pela Comissão Permanente de Monitoramento do Código de Edificações do Distrito Federal (CPCOE). O Sr. **Leonardo Pinto de Oliveira**, DF Legal, observou se nada no projeto estivesse errado, que fosse sugerida a realização de uma nova vistoria para que os erros cometidos fossem corrigidos, sobretudo, o equívoco envolvendo o documento de avaliação. Observando divergências nos discursos e opiniões dos membros, a Sra. **Mariana Alves de Paula** propôs que o caso em tela fosse encaminhado à Assessoria Jurídica da Secretaria de Estado de Desenvolvimento e Habitação Urbana (SEDUH) para estudo sobre a aplicação do art. 76 do Código de Obras e Edificações (COE). A Sra. **Maria do Carmo de Lima Bezerra**, FAU/UnB, ponderou que a consulta jurídica deveria ser melhor definida e não somente a solicitação de um parecer genérico sobre o assunto. Contudo, a Sra. **Janaína Domingos Vieira** observou que a discussão estava indo além do foco do problema. Destacou que o processo tratava sobre a cobrança de ONALT. De forma objetiva, questionou aos membros se o processo seria encaminhado à Assessoria Jurídica para fazer todas as perguntas relativas ao art. 76 do Código de Obras e Edificações (COE) ou se o processo seria enquadrado no artigo supramencionado, a fim de manter válidos os atos administrativos anteriores e pela cobrança da ONALT. Após as considerações, colocou-se em votação os seguintes encaminhamentos: (i) pela permanência da validade dos atos administrativos, de forma a enquadrar o processo no art. 76 do Código de Obras e Edificações do Distrito Federal (COE) e pela cobrança de ONALT e, em paralelo, a Central de Aprovação de Projetos (CAP/SEDUH) encaminha o questionamento à Assessoria Jurídica da Secretaria de Estado de Desenvolvimento e Habitação do Distrito Federal (SEDUH) sobre as questões relativas ao dispositivo legal ou (ii) pela aplicação do art. 76 na primeira parte e o não cabimento da cobrança de ONALT. Nesse sentido, ingressou-se em regime de votação e, pela maioria, deliberou-se pela impossibilidade de anulação dos atos administrativos apontados no Parecer SEI-GDF n.º 9/2023 - SEDUH/CAP/COVIR, permanecendo estes válidos, em razão do disposto no art. 76 da Lei nº 6.138, de 2018 que determina que transcorridos cinco anos, contados da data em que os atos foram praticados, decai o direito de a Administração Pública revê-los, na falta de comprovada má-fé do interessado. A validade dos atos não exime a cobrança da Outorga Onerosa de Alteração de Uso – ONALT, que deverá ser efetuada e deliberou-se pelo envio de questionamento à Assessoria Jurídico-Legislativa (AJL) da SEDUH referente às aplicações do art. 76 da Lei nº 6.138, de 2018). O Sr. **Leonardo Pinto de Oliveira**, DF Legal, registrou em seu voto que *“eu queria acrescentar uma questão. Porque eu não discordo de jeito nenhum de aplicar o 76 dos atos anteriores. Agora, emitir uma nova carta de habite-se é um ato atual. Então, por isso que com tranquilidade eu votei. Permanece, o artigo 76 é claro. E como não se trata de uma convalidação que a gente já pacificou isso, permanece. Agora, emitir uma nova carta de habite-se, eu gostaria de deixar registrado que esse meu voto pela aplicação do 76 exclui a análise de uma nova avaliação”.* Ato contínuo, inverteu-se a ordem do dia e passou-se ao subitem 2.3. Assunto: Apreciação do parecer nº SEI 114137155 para convalidação ou anulação dos atos administrativos, nos termos do art. 102, III, do Decreto nº 43056/2022, do processo SEI 00390-00002464/2023-91, que decorre sobre possíveis irregularidades apontadas pelo Parecer Técnico nº 66/2022 –ATURB/MPDFT referente ao licenciamento no endereço SRIA I, QI 7, Conjunto F, lote 94, Guará/DF. A Sra. **Mariana Alves de Paula** iniciou a apresentação informando os dados do projeto, onde o interessado havia feito a opção, dentro do prazo, pela norma anterior à Lei de Uso e Ocupação (LUOS): PDL do Guará e Coeficiente do Plano Diretor de Ordenamento Territorial (PDOT); o PR 2/1 referente ao Projeto urbanístico do lote; o uso residencial da edificação e a destinação para a habitação unifamiliar. O lote está localizado na Região Administrativa do Guará, Q7, conjunto F, lote 94. Explicou que o projeto de arquitetura foi depositado e foi feita a emissão do Alvará de Construção nº 145/2021- retificador, emitido em 05/01/2022, com base na Lei nº 6.412/2019 (que versa sobre o Alvará de 7 dias), com área total de 647,20m² sendo área existente de 89,56m², objeto do Alvará de Construção no 656/74, mais o acréscimo de 557,64m². O Ministério Público do Distrito Federal e Territórios (MPDFT) apontou suposta falsidade ideológica pelos subscritores dos respectivos requerimentos e projetos no tocante ao uso da edificação. Realizando o estudo do processo, a

CAP entendeu que o projeto depositado apresenta características de habitação multifamiliar. Tanto a destinação original do lote, como a categoria do lote pelo PDL, define que o mesmo é destinado ao uso residencial com atividade de habitação unifamiliar, não sendo possível, em hipótese nenhuma, a atividade de habitação multifamiliar. Apresentou a irregularidade verificada quanto ao extrapolamento do coeficiente de aproveitamento: O projeto licenciado não ultrapassa o coeficiente de aproveitamento máximo permitido para o lote. Todavia, de acordo com o arquivo DWG do projeto depositado não ultrapassava o coeficiente máximo permitido pelo Anexo V, do Plano Diretor de Ordenamento Territorial (PDOT). No tocante ao suposto extrapolamento da altura máxima permitida, alegou que, como não consta na PR 2/1 a cota referente à distância do lote em relação ao meio fio oposto, não foi possível confirmar se a edificação está em conformidade com o cone de afastamento. Entretanto, como a distância do meio fio aparenta ser superior a distância de 10,00m apresentada pelo autor do projeto, concluímos assim que não houve extrapolamento de altura, já que não existia uma altura máxima descrita no PDL e sim uma fórmula do cone de afastamento em função do potencial construtivo. O projeto ainda estaria em desacordo com a NBR 9050, pois não foi apresentado o rebaixamento da calçada para acesso de veículos. Não obstante a isso, não consta nenhum protocolo no processo de licenciamento solicitando a carta de habite-se. O Sr. **Anderson Felipe**, advogado dos interessados, destacou que estava representando o Sr. **Bruno Martins**, o qual estava sendo dado como proprietário do imóvel. Efetuou alguns esclarecimentos sobre o exposto. O primeiro é referente ao parecer do Ministério Público do Distrito Federal e Territórios. Explicou que o parecer do foi feito com base na Lei de Uso e Ocupação do Solo (LUOS), quando, na verdade, deveria ter sido aplicado o PDL. Alegou que as irregularidades que foram constatadas no parecer, tiveram por base uma legislação que não foi escolhida no momento do requerimento do alvará e, os apontamentos ali constantes, quanto a eventual irregularidade e utilização de modelo multifamiliar, são todos baseados por conta da planta que foi apresentada e aprovada. De forma a caracterizar o conceito, explicitou que o modelo multifamiliar é um modelo que, no caso, seria uma utilização por várias famílias, por pessoas diferentes da propriedade do lote e que naquele imóvel habitam de oito a nove pessoas, unidas pelo vínculo familiar. Defendeu que o imóvel era habitado por uma família e que o que houve, na verdade, foi a imputação de uma penalidade com base no descumprimento do projeto em que o acusado não obteve acesso. Logo na sequência, foi aberta a palavra para manifestações e considerações a respeito. O Sr. **João Eduardo Martins Dantas**, CAU/DF, comentou a respeito da compreensão que se tem sobre o que é habitação multifamiliar. Por sua vez, a Sra. **Maria Gabriela**, assessora especial da Central de Aprovação de Projetos (CAP/SEDUH), explicou que o parecer emitido pelo Ministério Público do Distrito Federal e Territórios (MPDFT) trouxe a caracterização da edificação com um partido arquitetônico multifamiliar, considerando que seriam unidades imobiliárias independentes. Assim, o que foi tratado é que o partido arquitetônico caracteriza-se como uma habitação multifamiliar. A Sra. **Mariana Alves de Paula** justificou que a norma não fala a respeito dessas questões referentes a ser consanguíneo ou não e que o código não traz uma avaliação, pelo menos na parte de habilitação, sobre o que se pode avaliar o partido arquitetônico. A Sra. **Márcia Maria Braga Rocha Muniz**, CREA/DF, questionou se o projeto se tratava de habitação unifamiliar. Em resposta, a Sra. **Mariana Alves de Paula** respondeu que o autor declarou isso em um termo de cumprimento de normas. A Sra. **Márcia Maria Braga Rocha Muniz**, CREA/DF, aduziu que, no seu entendimento se tratava de um “grave dano urbanístico”, porque a partir do momento que se multiplicam a quantidade de famílias no mesmo lote, significa que toda a infraestrutura estará sendo comprometida. Indicou ser necessário o encaminhamento do projeto para que se tomassem todas as providências cabíveis. O Sr. **João Gilberto de Carvalho Accioly**, SINDUSCON/DF, efetuou algumas ponderações a respeito do exposto. Pontuou que caberia a revisão do ato administrativo no sentido de poder anular ou cancelar a ação e rememorar sobre os aspectos que devem ser considerados para a caracterização de unidade habitacional. Ressaltou que a discussão que deveria ter sido promovida pelo órgão judiciário é quanto à habitação sem a carta de habite-se e não a de interpretar o que é partido arquitetônico. O Sr. **Anderson Felipe**, advogado, lembrou a todos que os moradores já residiam no local antes mesmo de o projeto ser elaborado. A Sra. **Letícia Luzardo de Sousa** indagou sobre a placa exibida na frente da edificação com os dizeres “Residencial Martins”. O Sr. **Anderson Felipe**, advogado, explicou que se tratava do sobrenome da família. Nesse sentido, ingressou-se em uma discussão conceitual sobre o que é uma habitação multifamiliar. Foram feitas algumas perguntas basilares para poder auxiliar no entendimento sobre o assunto. Saneada a discussão, a Sra. **Márcia Maria Braga Rocha Muniz**, CREA/DF, pontuou que os fatos não estavam claros o suficiente para deliberação. Todavia, a Sra. **Mariana Alves de Paula** explicou que se tratava da análise de um ato administrativo

referente à contestação do alvará de construção, que foi emitido para uma habitação unifamiliar, por meio do rito do alvará de sete dias, onde foi apontado o desvirtuamento do uso. O Sr. **Hélcio Luciano Ferreira Lopes**, SEDUH, apontou que o alvará de construção foi emitido corretamente e que em seu entendimento existia um problema de pós-ocupação. O Sr. **Leonardo Pinto de Oliveira**, DF Legal, discursou sobre a importância do zelo e da mitigação das práticas ilegais relativas aos projetos aprovados. Em breve resumo, alegou que faltavam mais elementos de análise, para que a decisão da comissão não se baseasse somente a um projeto de arquitetura apenas. A Sra. **Elaine de Oliveira La Torre**, SECID, pontuou algumas questões relativas ao poder de polícia do DF Legal e sobre a necessidade de se averiguar a real situação do imóvel. Dessa forma, sugeriu que fosse realizada uma vistoria pelo DF Legal. Em seguida, em regime de votação, foi deliberada pela maioria, pela convalidação do ato administrativo, referente ao Alvará de Construção n.º 145/2021, com a ressalva de que seja realizada uma nova vistoria na edificação, principalmente em seu interior, visando verificar a conformidade da obra com o uso/atividade em relação ao projeto depositado. Caso sejam identificadas eventuais desconformidades, medidas deverão ser adotadas. Em virtude do horário avançado, o item 2.2 relativo à apreciação do parecer nº SEI 114137099 para convalidação ou anulação dos atos administrativos, nos termos do art. 102, III, do Decreto nº 43.056/2022, do processo SEI 00390-00011349/2022-26, que decorre sobre possíveis irregularidades apontadas pelo DF-LEGAL referente ao licenciamento no endereço Setor de Habitações Individuais Geminadas Sul -SHIGS 715 Bloco I lote 60, Plano Piloto/DF, será apreciado na próxima reunião da Comissão Permanente de Monitoramento do Código de Edificações do Distrito Federal (CPCOE). Não havendo mais assuntos a serem tratados, avançou-se ao item 4. Encerramento: A Secretária Adjunta da Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Habitação, Sra. **Janaína Domingos Vieira** agradeceu a presença de todos e declarou encerrada a 71ª Reunião Ordinária da Comissão Permanente de Monitoramento do Código de Edificações do Distrito Federal (CPCOE).

MARIANA ALVES DE PAULA, Suplente – SEDUH; **RODRIGO DE SOUZA PEREIRA**, Suplente – SEDUH; **LETÍCIA LUZARDO DE SOUSA**, Titular – SEDUH; **HÉLCIO LUCIANO FERREIRA LOPES**, Suplente – SEDUH; **ELISÂNGELA PERSON**, Suplente – SEPLAD; **RODRIGO BRANDÃO DE ARAÚJO**, Suplente – CBMDF; **ELAINE DE OLIVEIRA LA TORRE**, Titular – SECID; **LEONARDO PINTO DE OLIVEIRA**, Titular – DF Legal; **CLÁUDIO DE SÁ FERREIRA**, Titular – DF Legal; **MÁRCIA MARIA BRAGA ROCHA MUNIZ**, Titular – CREA/DF; **JOÃO EDUARDO MARTINS DANTAS**, Titular – CAU/DF; **GABRIELA DE ALMEIDA CARNEIRO**, Titular – OAB/DF; **JOÃO GILBERTO DE CARVALHO ACCIOLY**, Titular – SINDUSCON/DF; **MARIA DO CARMO DE LIMA BEZERRA**, Titular – FAU/UnB.

JANAÍNA

DOMINGOS VIEIRA

Secretária

Adjunta



Documento assinado eletronicamente por **JANAÍNA DOMINGOS VIEIRA - Matr.0276383-4**, **Secretário(a) Adjunto(a) de Desenvolvimento Urbano e Habitação**, em 18/10/2023, às 14:39, 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 **Gabriela de Almeida Carneiro, Usuário Externo**, em 20/10/2023, às 15:18, conforme art. 6º do Decreto nº 36.756, de 16 de setembro de 2015, publicado no Diário Oficial do Distrito Federal nº 180, quinta-feira, 17 de setembro de 2015.



Documento assinado eletronicamente por **RODRIGO DE SOUZA PEREIRA - Matr.2728257**, **Assessor(a) Especial**, em 20/10/2023, às 15:23, 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 **ELISANGELA PERSON - Matr.0279455-1, Coordenador(a) de Cadastro e Regularização Imobiliária**, em 20/10/2023, às 15:25, 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 **LETÍCIA LUZARDO DE SOUSA - Matr.0276406-7, Assessor(a) Especial**, em 20/10/2023, às 16:23, 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 DO CARMO DE LIMA BEZERRA, Usuário Externo**, em 21/10/2023, às 13:26, 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 **João Eduardo Martins Dantas, Usuário Externo**, em 22/10/2023, às 21:42, 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.



Documento assinado eletronicamente por **HELICIO LUCIANO FERREIRA LOPES - Matr.0158061-2, Analista de Planejamento Urbano e Infraestrutura**, em 23/10/2023, às 08:03, 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 **MARIANA ALVES DE PAULA - Matr.0158072-8, Subsecretário(a) da Central de Aprovação de Projetos**, em 23/10/2023, às 10:08, 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 **João Gilberto de Carvalho Accioly, Usuário Externo**, em 24/10/2023, às 15:25, 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 **RODRIGO BRANDÃO DE ARAUJO - Ten-Cel. QOBM/Comb. - Matr.01414790, Comandante do Centro de Obras e Manutenção Predial**, em 24/10/2023, às 16:01, 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 **ELAINE DE OLIVEIRA LA TORRE - Matr.1698065-4, Chefe da Unidade de Serviços Compartilhados e Suporte ao Desenvolvimento Regional**, em 13/11/2023, às 17:16, 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 **CLAUDIO DE SÁ FERREIRA - Matr.0049849-1, Auditor(a) de Atividades Urbanas**, em 07/12/2023, às 11:04, 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 **LEONARDO PINTO DE OLIVEIRA - Matr.0091475-4, Auditor(a) de Atividades Urbanas**, em 07/12/2023, às 21:03, 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?](http://sei.df.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0)
[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= **124749760** código CRC= **8C2957FA**.

"Brasília - Patrimônio Cultural da Humanidade"
Edifício Number One SCN Q 1 - Asa Norte, Brasília - DF - Bairro Asa Norte - CEP 70711-900 - DF
Telefone(s):
Sítio - www.seduh.df.gov.br

00390-00005398/2018-43

Doc. SEI/GDF 124749760