



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

DA 72ª RO

No dia onze do mês de outubro 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 Segunda Reunião Ordinária da Comissão Permanente de Monitoramento do Código de Edificações do Distrito Federal (CPCOE), pela Sra. **Mariana Alves de Paula**, Subsecretária da Central de Aprovação de Projetos (CAP) 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 71ª Reunião Ordinária, realizada no dia 14 de junho de 2023; 2. Apreciação e Deliberação: 2.1 Assunto: Conhecimento da Nota Jurídica Nº 271/2023 - SEDUH/GAB/AJL (123650725), que trata da resposta aos questionamentos elaborados pela Comissão de Apuração de Irregularidades em Licenciamento, Aprovação e Habilitação de Projetos de Arquitetura (COVIR) em observância à 71ª Reunião Ordinária e à Decisão nº 4/2023 da CPCOE, com a finalidade de orientar e esclarecer a aplicabilidade do art. 76 da Lei nº 6.138/2018. Além disso, aquela Comissão entendeu pertinente apresentar outros questionamentos em relação ao art. 77 da Lei nº 6.138/2018 e art. 102 do Decreto nº 43.056/2022; 2.2 Assunto: Apreciação do Parecer (114137099) do processo SEI 00390-00011349/2022-26, que decorre sobre possíveis irregularidades apontadas pelo DF-LEGAL referente ao licenciamento de habitação unifamiliar no SHIGS 715 Bloco I lote 60, Plano Piloto/DF, nos termos do art. 76 da Lei nº 6138/2018; 2.3 Assunto: Apreciação do Relatório de Ação Fiscal Nº 758508-REL (123652333), que trata de vistoria realizada no endereço SRIA I, QI 7, Conjunto F, lote 94, Guará/DF, em observância à 71ª Reunião Ordinária e a Decisão nº 5/2023 da CPCOE (115138325), em edificação licenciada como habitação unifamiliar, tratada no Parecer (114137155), referente ao processo SEI 00390-00002464/2023-91; 2.4 Assunto: Apreciação do Parecer (123652947) para convalidação ou anulação dos atos administrativos, nos termos do art. 102, § 5º, I, do Decreto nº 43.056/2022, do processo SEI 00390-00009102/2021-69, que decorre sobre possíveis irregularidades apontadas pelo MPDFT referente ao licenciamento de habitação unifamiliar no endereço QR 122 Conjunto 01 Lote 12, Samambaia/DF; 3. Assuntos Gerais; 4. Encerramento. Iniciando a reunião pelo item 1. Ordem do dia: 1.1. Abertura dos trabalhos: A Subsecretária da Central de Aprovação de Projetos (CAP), Sra. **Mariana Alves de Paula**, 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 Subsecretária da Central de Aprovação de Projetos (CAP), Sra. **Mariana Alves de Paula** iniciou os informes realizando a posse dos seguintes novos membros da CPCOE: Márcia Lima Barbosa, como membro titular, representante da Secretaria de Estado de Desenvolvimento Urbano e Habitação do Distrito Federal (Seduh); Marecilda Sampaio da Rocha, como membro titular, da Secretaria de Estado de Desenvolvimento Urbano e Habitação do Distrito Federal (Seduh) e João Gilberto de Carvalho Accioly, como membro titular, representante do Sindicato da Indústria da Construção Civil do Distrito Federal (Sinduscon/DF). Ato contínuo, iniciou-se a apreciação do subitem 1.4. Aprovação da Ata da 71ª Reunião Ordinária, realizada no dia 14 de junho de 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: Conhecimento da Nota Jurídica Nº 271/2023 - SEDUH/GAB/AJL (123650725), que trata da resposta aos questionamentos elaborados pela Comissão de Apuração de Irregularidades em Licenciamento, Aprovação e Habilitação de Projetos de Arquitetura (COVIR) em observância à 71ª Reunião Ordinária e à Decisão nº 4/2023 da CPCOE, com a finalidade de orientar e esclarecer a aplicabilidade do art. 76 da Lei nº 6.138/2018. Além disso, aquela Comissão entendeu pertinente

apresentar outros questionamentos em relação ao art. 77 da Lei nº 6.138/2018 e art. 102 do Decreto nº 43.056/2022. A Sra. **Mariana Alves de Paula** deu conhecimento sobre a supracitada Nota Jurídica que trata da resposta aos questionamentos elaborados pela COVIR. Na sequência, passou-se ao subitem 2.2 Assunto: Apreciação do Parecer (114137099) do processo SEI 00390-00011349/2022-26, que decorre sobre possíveis irregularidades apontadas pelo DF-LEGAL referente ao licenciamento de habitação unifamiliar no SHIGS 715 Bloco I lote 60, Plano Piloto/DF, nos termos do art. 76 da Lei nº 6138/2018. Iniciando a apresentação, a Sra. **Mariana Alves de Paula** destacou que esse processo era oriundo da Comissão de Verificação de Irregularidades e se tratava de edificação de uso residencial com atividade de habitação unifamiliar, localizado no Setor de Habitações Individuais Geminadas Sul - SHIGS 715 Bloco I Lote 60, Plano Piloto/DF. Demonstrou os dados do projeto, sendo eles: (i) norma vigente: NGB 40/87; (ii) projeto urbanístico: HIG PR 5/7; (iii) uso da edificação: habitação unifamiliar geminada; (iv) 1º licenciamento: Alvará de Construção n. 44/2014; (v) 2º licenciamento: Alvará de Construção n. 004/2016; e (vi) 3º licenciamento: Alvará de Construção n. 1628/2021 (Alvará em 7 dias) – foi cancelado a pedido do interessado, após questionamento do DF Legal. Foram constatadas irregularidades: (i) na aprovação do projeto arquitetônico de 27 de abril de 2016 no que se refere à utilização da cobertura para usos que extrapolam o permitido, caixa d'água, inclusive com caracterização de um pavimento entre o pavimento superior e o compartimento de caixa d'água; (ii) na aprovação acerca da altura máxima da edificação, uma vez que o item 6 da NGB 40/87 estabelece que a altura máxima da edificação permitida deve ser de 7,00m, medida a partir da cota de soleira; (iii) na aprovação acerca da relação entre altura do volume da caixa d'água e sua distância em relação às fachadas frontal e posterior; e (iv) na aprovação ao permitir a cobertura da área descoberta prevista para ventilação e iluminação. Salientou-se que o projeto licenciado em comento ainda não recebeu Carta de Habite-se e que as irregularidades foram denunciadas a partir da vistoria para a emissão do documento solicitado. Demonstrou imagens disponibilizadas pelo *Google Earth*, nas quais se detectou algumas diferenças do projeto, como a existência de toldo que reforçava desvio de uso do compartimento “áreas técnicas” e de parede lateral que fecha abertura de aeração e imagens do contexto urbano para verificação da interferência na paisagem local, em que se pode perceber uma altura superior as demais edificações. Apresentou a proposta do Plano de Preservação do Conjunto Urbanístico de Brasília (PPCUB) para a região, em que a altura máxima seria de 8,50m com 3,00m de caixa d'água e taxa de ocupação da cobertura de 15%, o que não era atendida pelo projeto. Por fim, para análise quanto às irregularidades constatadas, ressalta-se que o projeto se enquadraria no art. 76 da Lei 6.138/2018 (COE/DF): *“O direito da Administração Pública de anular os atos administrativos de que decorram efeitos favoráveis para o interessado decai em 5 anos, contados da data em que foram praticados, salvo comprovada má-fé do interessado”*. Antes de abrir o momento para manifestações, registrou a presença do proprietário do imóvel, Sr. **Honório Assis Filho Crispim**, concedendo-lhe a palavra. O Sr. **Honório** cumprimentou a todos e refletiu que cometeu um erro, visto que entendeu que seria suficiente a sua formação em engenharia civil para a elaboração do projeto da residência. Afirmou que se ateve a questões de engenharia e reconheceu que deveria ter contratado um escritório de arquitetura específico, inclusive, com proficiência em aprovação de projeto na Administração do Plano Piloto. Explanou que buscou fazer a sua parte por meio do estudo da norma e da apresentação dos projetos, todavia, não obteve as informações adequadas algumas vezes e destacou que agiu de forma lógica com base na engenharia. Asseverou que não agiu de má-fé e estava buscando a regularização, devido ao erro de averbação da demolição da antiga edificação e registrou a sua expectativa de que a CPCOE acatasse a possibilidade de concessão da Carta de Habite-se mesmo com as condições existentes, já que não impactavam significativamente em nada. Frisou que o ISS e o IPTU estavam pagos e que havia cometido alguns erros de natureza formal de projeto, mas não havia má-fé. Por fim, agradeceu pela oportunidade de defesa e colocou-se à disposição para sanar qualquer dúvida. Logo em seguida, abriu-se a palavra para manifestações e considerações a respeito. O Sr. **Rogério Markiewicz**, Ademi/DF, questionou se a cobertura permitida no PPCUB seria o andar superior aos dois pavimentos do gabarito existente. Em resposta, o Sr. **Ricardo Augusto de Noronha**, Seduh, esclareceu que eram previstos o primeiro e o segundo pavimento e o acesso que era nomeado de cobertura desde que fosse respeitado os 15% de ocupação. Questionou, para confirmação, se estavam discutindo a questão da convalidação do ato anterior ao alvará de sete dias. Em resposta, a Sra. **Mariana Alves de Paula** explicou que o alvará de sete dias foi cancelado a pedido do interessado e estavam avaliando o licenciamento do projeto que foi base para emissão do alvará de construção em 2016. O Sr. **João Gilberto de Carvalho Accioly**, Sinduscon, ponderou que os membros da CPCOE analisariam a convalidação de um alvará e não a liberação de um

habite-se. A Sra. **Mariana Alves de Paula** salientou que esse projeto se enquadrava no art. 76 do Código de Obras e Edificações do Distrito Federal (COE-DF), desde que não seja comprovada a má-fé. O Sr. **João Gilberto de Carvalho Accioly**, Sinduscon, pontuou que não havia dificuldade de convalidação do alvará caso fosse entendido que não houve má-fé. Aduziu que o alvará poderia ser utilizado para realizar as adaptações na obra para torná-la apta para o recebimento do Habite-se. Inferiu que, com a aprovação do PPCUB, as adaptações seriam menos impactantes do que seguindo a atual legislação e manifestou que foram surpreendidos pela aprovação de decreto que trouxe a possibilidade de alvará e de habite-se provisórios, tendo em vista que era desproporcional a concessão de alvará e de habite-se provisórios para prédios em construção com grande número de apartamentos que não passaram por nenhum processo de licenciamento. Finalizando a sua explanação, observou que o interessado tentou percorrer o caminho correto. A Sra. **Maria do Carmo de Lima Bezerra**, FAU/UnB, concordou com a manifestação anterior e afirmou que era papel da Administração Regional verificar e analisar as obras executadas, entretanto, observou que não é possível saber o que era permitido ou não na região das quadras números 700, à época da emissão do alvará. Salientou que essa situação não se alteraria com a implementação do PPCUB e alegou que não estava confortável em votar no processo. Com a palavra, o Ten Cel **Moura**, Subdiretor da Diretoria de Estudos e Análise de Projetos (DIEAP/CBMDf), registrou que nunca trabalhou pessoalmente com o interessado que era coronel aposentado do Corpo de Bombeiros Militar do Distrito Federal (CBMDf), todavia, destacou que o coronel tinha notória referência e caráter ilibado, afirmando que tinha certeza de que não houve má-fé. O Sr. **João Eduardo Martins Dantas**, CAU/DF, criticou a criação de dispositivo que possibilitou a concessão de alvará e habite-se provisórios e registrou que o Conselho de Arquitetura e Urbanismo do Distrito Federal (CAU/DF) já havia se manifestado formalmente e tecnicamente contrário ao PLC de parcelamento do solo. Quanto ao caso pontual, arrazoou que não havia o que questionar, se o interessado construiu da maneira em que o alvará legitimou o projeto à época, mesmo as medidas estando um pouco maiores, ainda mais considerando que estaria de acordo com o PPCUB que seria publicado. Discorreu que não havia dúvidas quanto às explicações do interessado. Finalizadas as considerações, a Sra. **Mariana Alves de Paula** colocou em regime de deliberação a respeito do enquadramento do processo no art. 76 do COE-DF e a permanência dos atos administrativos no processo. Finalizada a votação, não havendo manifestações em sentido contrário, considerou aprovado o enquadramento do processo no artigo 76 do COE-DF com a permanência dos atos administrativos praticados. Ato contínuo, passou-se ao subitem 2.3. Assunto: Apreciação do Relatório de Ação Fiscal Nº 758508-REL (123652333), que trata de vistoria realizada no endereço SRIA I, QI 7, Conjunto F, lote 94, Guará/DF, em observância à 71ª Reunião Ordinária e a Decisão nº 5/2023 da CPCOE (115138325), em edificação licenciada como habitação unifamiliar, tratada no Parecer (114137155), referente ao processo SEI 00390-00002464/2023-91. A Sra. **Mariana Alves de Paula** iniciou a apresentação informando que o supracitado projeto já foi tratado pela CPCOE em reunião anterior com a finalidade de verificar se o uso/atividade estava de acordo com o uso residencial/habitação unifamiliar, conforme licenciado pelo Alvará de Construção nº. 145/2021. O processo tratava de edificação de uso residencial com atividade de habitação unifamiliar, localizado na SRIA I, QI 7, Conjunto F, lote 94, Guará/DF. Registrou que, na 71ª Reunião Ordinária da CPCOE, realizada em 14 de junho de 2023, deliberou-se pela convalidação do ato administrativo, referente ao alvará de construção n.º 145/2021, com a ressalva de que fosse 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. Explanou que o processo foi encaminhado ao DF Legal que realizou nova vistoria, porém, não conseguiram acesso novamente ao interior da edificação. Foi elaborado relatório da ação fiscal bastante descritivo, o qual possui como conclusão: *“Considerando a tipologia da edificação, sua altura, a quantidade de varandas e a quantidade de caixas de correspondências individuais que foram recentemente escondidas. Considerando o acesso de pedestres lateral individualizado, a formar um hall de entrada, dissonante do projeto licenciado, que previa ali um depósito e que o acesso se dava por dentro da edificação, na garagem. Considerando que foi dado o nome de Residencial Martins à edificação e que geralmente não se denomina com nome fantasia habitações unifamiliares. Considerando por fim, que a área apresentada no projeto licenciado como terraço descoberto, no 4º pavimento foi estendida até o limite posterior da edificação (ver imagens 4 e 5), entendemos que aquela unidade imobiliária apresenta indícios de uso multifamiliar e ademais, que se encontra irregular quanto ao último licenciamento apresentado, uma vez que extrapola a área máxima de construção permitida.”* Mostrou fotos atualizadas da edificação que foram extraídas do Relatório de Ação

Fiscal nº 758508, emitido em 25 de agosto de 2023, nas quais demonstravam os indícios de uso multifamiliar. Logo na sequência, foi aberta a palavra para manifestações e considerações a respeito. O Sr. **Ricardo Augusto de Noronha**, Seduh, comentou que o rito previa o licenciamento das edificações de forma simplificada para habitação unifamiliar e que se depararam com a utilização desse rito para aprovar um projeto e construiu outro projeto. Observou que havia muito mais um problema de fiscalização e de desvirtuamento do que do rito do projeto e questionou se entrariam no mérito de como foi executada a obra ou se seria uma competência da fiscalização. De posse da palavra, a Sra. **Mariana Alves de Paula**, Subsecretária da CAP, recordou que o processo foi trazido em função do próprio relatório fiscal indicar como providência que a Comissão de Verificação de Irregularidades (COVIR) e a Comissão Permanente de Monitoramento do Código de Obras e Edificações (CPCOE), tomasse as devidas providências relativas à aprovação daquele projeto e respectivo licenciamento, visto que havia fortes suspeitas de uso indevido e de extrapolação do coeficiente máximo de aproveitamento. O Sr. **João Eduardo Martins Dantas**, CAU/DF, discorreu que o CAU/DF tem realizado um debate interno sobre as atribuições da CPCOE e observou que sempre foi uma premissa dessa Comissão deliberar sobre a melhoria do Código de Obras e Edificações e realizar apontamentos de soluções gerais e não da especificidade de cada processo. Arrazou que analisou recentemente o histórico de convocação dessa Comissão e percebeu que as pautas tratavam apenas de análise de processo e que, em sua opinião, estavam perdendo a essência da CPCOE de propor melhorias para que novos casos não acontecessem. Informou que o CAU/DF promoveu eventos com vários conselhos estaduais para tratar sobre o tema do auto-licenciamento no âmbito dos Estados. Informou que questionou formalmente à CAP sobre o quantitativo de verificações de monitoramento para que pudesse entender como o dispositivo tem se “comportado” e foram apresentados números muito aquém. Destacou que o CAU/DF tinha o entendimento de que o poder da autodeclaração deveria ser estendido mediante uma condição severa de fiscalização. Complementando, o Sr. **Ricardo Augusto de Noronha**, Seduh, aduziu que o Código tem artigos claros em relação à atuação da fiscalização e concordou que cabia à CPCOE propor as mudanças pertinentes. A Sra. **Maria do Carmo de Lima Bezerra**, FAU/UnB, afirmou que não tinha dúvidas de que a situação atual iria acontecer e ponderou que era necessário analisar qual era a porcentagem de desconformidades encontradas nos monitoramentos para que pudessem deliberar se o ato em pauta deveria ser mantido ou revisto. Questionou qual seria o motivo de trazer a situação analisada se a lei era clara em relação à competência da fiscalização. Em resposta, o Sr. **João Eduardo Martins Dantas**, CAU/DF, esclareceu que existia uma divergência do que seria o alvará de sete dias e que havia uma dificuldade de entendimento do DF Legal. A Sra. **Mariana Alves de Paula**, Subsecretária da CAP, complementou explicando que esses assuntos eram trazidos para a CPCOE por estarem previstos no próprio Código de Obras e Edificações e que o monitoramento não era a única atribuição existente na Central de Aprovação de Projetos (CAP) e não havia um setor exclusivo para exercer essa atribuição. Sugeriu que os dados de monitoramento da CAP fossem apresentados em uma próxima reunião da Comissão para que o tema fosse discutido. O Sr. **Rogério Markiewicz**, Ademi, pontuou que deveriam exercitar ao máximo o aprimoramento do Código e afirmou que a apresentação dos dados de monitoramento seria muito rico. Registrou o seu desejo de ampliar o alvará de sete dias para todos os tipos de projetos e destacou que estava claro que a convalidação era uma atribuição da CPCOE de acordo com o COE-DF e seria uma grande responsabilidade. Concordou que a questão apreciada seria uma competência da fiscalização, mas entendeu que caberia à Comissão caso houvesse a utilização errada do alvará de sete dias como rito de aprovação. Relatou que tinha dúvida se havia provas suficientes para que a Comissão pudesse deliberar o cancelamento da aprovação do alvará de sete dias para residência unifamiliar. De posse da palavra, a Sra. **Maria do Carmo de Lima Bezerra**, FAU/UnB, recordou que a deliberação da CPCOE estava condicionada à realização de fiscalização, todavia, a Sra. **Mariana Alves de Paula**, Subsecretária da CAP, esclareceu que a decisão da Comissão foi pela convalidação com encaminhamento ao DF Legal para realização de vistoria interna para que as medidas fossem tomadas caso fossem encontradas divergências, sendo uma delas o retorno para a CPCOE para tomar as devidas providências relativas à aprovação do projeto e respectivo licenciamento. O Sr. **Rogério Markiewicz**, Ademi, pontuou que a sua dúvida estava relacionada à existência de provas e indícios suficientes para avaliar se a aprovação foi correta ou não. A Senhora **Mariana Alves de Paula**, Subsecretária da CAP, explanou que, supondo que não tinham os dados da vistoria, havia um projeto de habitação unifamiliar com um termo de compromisso assinado pelo interessado e pelo proprietário de que a edificação é uma habitação unifamiliar e atendia os parâmetros. O Senhor **Ricardo Augusto de Noronha**, Seduh, observou que o projeto teoricamente seguiu um rito válido e foi aprovado. Do ponto de vista do licenciamento, não

havia provas para o cancelamento do alvará de sete dias. Sugeriu que fosse encaminhada resposta ao DF Legal e ao Ministério Público do Distrito Federal e Territórios (MPDFT) indicando que o projeto estava válido e não poderia ser cancelado e que fosse elaborada recomendação à fiscalização de utilização das suas ferramentas para que o interessado realizasse a adequação da obra ou buscasse um novo licenciamento. A Sra. **Letícia Luzardo de Sousa**, Seduh, propôs que a CPCOE elaborasse uma súmula para os casos semelhantes, na qual indicasse que, em caso de verificação de irregularidade em obra que foi analisado pela COVIR e submetido à CPCOE, se a conclusão for que não há irregularidade no alvará, a CPCOE encaminhará para providências do DF Legal e CAU/DF, não ensejando qualquer atribuição à CPCOE. Com palavra, o Sr. **João Gilberto de Carvalho Accioly** afirmou que estava de acordo com todas as manifestações e sugeriu que o termo “sugestão” fosse alterado para “recomendação”. Questionou se a CAP teria autonomia para anular ou convalidar algum ato sem a apreciação da CPCOE. Em resposta, a Sra. **Mariana Alves de Paula**, Subsecretária da CAP, explicou que são verificadas irregularidades nos processos encaminhados à COVIR e que, posteriormente, devem ser encaminhados à CPCOE, pois muitos casos de monitoramento eram anulados tendo em vista a não interposição de recurso pelo interessado devido a apresentação de um novo projeto para habilitação ou a perda do prazo, causando a anulação. Discorreu que os outros casos em que o interessado entrava com recursos eram encaminhados à CPCOE para análise. O Sr. **Rogério Markiewicz** observou que teoricamente estava tratando de uma obra em execução e a fiscalização do DF Legal poderia acessá-la independentemente de estar habitada ou não e sugeriu que fosse reforçada a necessidade de atenção na solicitação do habite-se na recomendação. A Sra. **Elaine de Oliveira La Torre**, Secid, recordou que já havia mencionado que o DF Legal tem poder de polícia e asseverou que era sua atribuição entrar na edificação nessa situação. Destacou que não poderia ter nenhum morador nessa edificação se ainda estava em construção. Questionou se não era sugerida a fiscalização para nenhuma das instâncias existentes no monitoramento. Em resposta, a Sra. **Mariana Alves de Paula**, Subsecretária da CAP, explicou que o monitoramento era realizado para o alvará de construção e que objeto da análise do monitoramento e da COVIR era exclusivamente realizada no projeto de arquitetura. O Sr. **Ricardo Augusto de Noronha**, Seduh, comentou que o Código de Obras e Edificações possuía uma série de dispositivos que davam condições para a atuação do DF Legal e que estavam claras as atribuições, sanções e penalidades para o interessado e para o profissional técnico responsável pela obra, todavia, não havia nenhuma sanção e penalidade para o autor do projeto, o que, na sua opinião, deveria ser ajustado no Código. Diante desse fato, sugeriu que fosse pautado o debate de proposta de ajuste e revisão do Código de Obras e Edificações nas reuniões ou em reunião específica da CPCOE. A Sra. **Maria do Carmo de Lima Bezerra**, FAU/UnB, lembrou que esse assunto já foi debatido anteriormente e propôs que fosse criado um grupo para que fosse dado seguimento à proposta para posterior apresentação nessa Comissão. Nessa linha, a Sra. **Mariana Alves de Paula**, Subsecretária da CAP, encaminhou no sentido de manter a deliberação da 71ª Reunião Ordinária da CPCOE pela convalidação do projeto apreciado e de encaminhá-lo ao DF Legal, para que fossem tomadas as devidas providências e aplicadas as penalidades cabíveis de acordo com as suas competências. O Sr. **João Eduardo Martins Dantas**, CAU/DF, esclareceu que o CAU/DF verificaria a existência de Registro de Responsabilidade Técnica (RRT) do projeto nesse caso e não entraria no mérito de avaliar se o documento de responsabilidade era legal, assim como para o RRT de execução. Na sequência, passou-se ao subitem 2.4 Assunto: Apreciação do Parecer (123652947) para convalidação ou anulação dos atos administrativos, nos termos do art. 102, § 5º, I, do Decreto nº 43.056/2022, do processo SEI 00390-00009102/2021-69, que decorre sobre possíveis irregularidades apontadas pelo MPDFT referente ao licenciamento de habitação unifamiliar no endereço OR 122 Conjunto 01 Lote 12, Samambaia/DF. A Sra. **Mariana Alves de Paula**, Subsecretária da CAP, realizou uma breve contextualização sobre o conteúdo do processo informando a respeito dos dados da demanda. Registrou que o processo era oriundo de denúncia do MPDFT, o qual identificou como irregularidade a emissão da Carta de Habite-se nº 10/2018, sem que houvesse a vistoria do imóvel pelo órgão de fiscalização de atividades urbanas. A COVIR encaminhou o projeto para o DF Legal e solicitou vistoria e informações atualizadas, a qual foi realizada em 28 de agosto de 2023, para verificar se o projeto foi executado de acordo com o projeto licenciado que subsidiou a Carta de Habite-se nº 010/2018. A vistoria constatou que não houve nenhuma alteração na edificação e que permanecia a mesma situação já indicada nos relatórios de vistorias já realizadas, sendo: falta de compatibilidade entre o projeto visado e a obra executada; falta de acessibilidade na calçada; ocupação de área pública com grade; edificação foi dividida em quatro unidades imobiliárias independentes configurando a atividade de habitação multifamiliar. A COVIR apontou as seguintes irregularidades quanto à emissão da Carta de

Habite-se nº 10/2018: 1. Ausência de laudo de vistoria pelo órgão de fiscalização de atividades urbanas, no processo, para a emissão da Carta de Habite-se. Os laudos de vistoria foram anexados após a emissão da Carta de Habite-se, conforme numeração de folhas dentro do processo; 2. Além disso, os relatórios de vistoria antigos, relatam uma série de inconsistências, ratificadas pelo Relatório nº 63/2023, realizado em 28.08.2023, dentre elas: 2.1 Recuperação da área pública circundante: falta recuperar área pública circundante; 2.2 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; hall de entrada transformado em cozinha; revestimentos dos banheiros, cozinha e área de serviço incompletos; calçada não atende normas de acessibilidade; divisórias internas e medidores CEB caracterizando quatro unidades residenciais; 2.3 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; nos locais de acesso de veículo ao lote, o passeio tem inclinação transversal superior a 3%. Comentou que a COVIR não encontrou nenhuma irregularidade em projeto e que estava em deliberação quanto à convalidação ou anulação da Carta de Habite-se. Salientou que a Lei de Uso e Ocupação do Solo (LUOS) vigente não possibilitava a construção das quatro residências e que o processo não se enquadrava no art. 76 do COE-DF, pois o prazo de cinco anos findou quando o processo já estava na COVIR para apuração. Logo na sequência, foi aberta a palavra para manifestações e considerações a respeito. O Sr. **João Eduardo Martins Dantas**, CAU/DF, observou que era pré-requisito para aquisição do habite-se a realização de vistoria, o que não foi realizado. Questionado se o alvará continuará tendo vigência caso fosse aprovada a anulação do habite-se, a Sra. **Mariana Alves de Paula**, Subsecretária da CAP, esclareceu que, se a CPCOE deliberar pela anulação do habite-se, a edificação terá um projeto com alvará de construção e que seria necessário realizar as adequações para o recebimento de novo habite-se. Com a palavra, a Sra. **Maria do Carmo de Lima Bezerra**, FAU/UnB, indicou a necessidade de responsabilização do Poder Público em relação à concessão de habite-se sem a realização da vistoria e registrou que o seu voto era pela anulação, pela responsabilização do Poder Público e pelo encaminhamento ao DF Legal para tomar as providências necessárias. Indagou como o MPDFT descobriu que o habite-se foi concedido sem vistoria. Em resposta, a Sra. **Mariana Alves de Paula**, Subsecretária da CAP, explicou que o MPDFT, provavelmente, recebeu alguma denúncia sobre a existência das demais residências em funcionamento. Logo em seguida, constatou que todos os membros concordavam com anulação da Carta de Habite-se nº 010/2028 e pelo encaminhamento do processo ao DF Legal para que fossem tomadas as providências cabíveis de acordo com as suas competências. Não havendo mais assuntos a serem tratados, avançou-se ao item 4. Encerramento: A Subsecretária da Central de Aprovação de Projetos (CAP), Sra. **Mariana Alves de Paula**, Subsecretária da CAP, agradeceu a presença de todos e declarou encerrada a 72ª Reunião Ordinária da Comissão Permanente de Monitoramento do Código de Edificações do Distrito Federal (CPCOE).

MÁRCIA LIMA BARBOSA, Titular - SEDUH; **RODRIGO DE SOUZA PEREIRA**, Suplente - SEDUH; **LETÍCIA LUZARDO DE SOUSA**, Titular - SEDUH; **RICARDO AUGUSTO DE NORONHA**, Suplente - SEDUH; **MARECILDA SAMPAIO DA ROCHA**, Titular - SEDUH; **ELISÂNGELA PERSON**, Suplente - SEPLAD; **RODRIGO BRANDÃO DE ARAÚJO**, Suplente - CBMDF; **NATÁLIA OLIVEIRA DE FREITAS**, Titular - TERRACAP; **ELAINE DE OLIVEIRA LA TORRE**, Titular - SECID; **JOÃO EDUARDO MARTINS DANTAS**, Titular - CAU/DF; **GABRIELA DE ALMEIDA CARNEIRO**, Titular - OAB/DF; **ROGÉRIO MARKIEWICZ**, Titular - ADEMI; **JOÃO GILBERTO DE CARVALHO ACCIOLY**, Titular - SINDUSCON/DF; **MARIA DO CARMO DE LIMA BEZERRA**, Titular - FAU/UnB.

MARIANA ALVES DE PAULA

Subsecretária da CAP



Documento assinado eletronicamente por **MARIANA ALVES DE PAULA - Matr.0158072-8, Subsecretário(a) da Central de Aprovação de Projetos**, em 06/12/2023, às 17:09, 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 06/12/2023, às 17:18, 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 **NATALIA OLIVEIRA DE FREITAS - Matr.0002730-8, Chefe do Núcleo de Arquitetura**, em 06/12/2023, às 17:18, 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 BRANDÃO DE ARAUJO - Ten-Cel. QOBM/Comb. - Matr.01414790, Comandante do Centro de Obras e Manutenção Predial**, em 06/12/2023, às 18:32, 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 06/12/2023, às 20:22, 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 07/12/2023, às 09:43, 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 **MARECILDA SAMPAIO DA ROCHA - Matr.0158903-2, Assessor(a)**, em 07/12/2023, às 10:27, 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 07/12/2023, às 10:32, 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 **MÁRCIA LIMA BARBOSA - Matr. 273946-1, Chefe da Unidade de Apoio Jurídico**, em 07/12/2023, às 10:51, 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 **Rogério Markiewicz, Usuário Externo**, em 07/12/2023, às 11:23, 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 07/12/2023, às 11:27, 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 **RICARDO AUGUSTO DE NORONHA - Matr. 091439-8, Subsecretário(a) do Conjunto Urbanístico de Brasília**, em 07/12/2023, às 11:37, 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 07/12/2023, às 14:44, 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 07/12/2023, às 16:21, conforme art. 6º do Decreto nº 36.756, de 16 de setembro de 2015, publicado no Diário Oficial do Distrito Federal nº 180, quinta-feira, 17 de setembro de 2015.



A autenticidade do documento pode ser conferida no site:
[http://sei.df.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0](http://sei.df.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0&verificador=128630707)
verificador= **128630707** código CRC= **FFF34F4B**.

"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