



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

No dia seis do mês de dezembro 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 Terceira 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 Coordenação; 1.4. Aprovação da Ata da 72ª Reunião Ordinária, realizada no dia 11 de outubro de 2023; 2. Apreciação e Deliberação: 2.1 Assunto: Apresentação referente aos dados do Monitoramento e Controle e da Comissão de Apuração de Irregularidades em Licenciamento, Aprovação e Habilitação de Projetos de Arquitetura (COVIR). 2.2 Assunto: Apreciação do Parecer nº 03/2023 (128152655) para convalidação ou anulação dos atos administrativos, nos termos do Art. 102, III, do Decreto nº 43.056/2022, do processo SEI 00390-00002482/2022-91, que decorre sobre possíveis irregularidades apontadas pelo MPDFT referente ao licenciamento de habitação unifamiliar no endereço SRIA II QE 24 Conjunto E lote 01, Guará/DF. 2.3 Assunto: Apreciação do Parecer nº 10/2023 (128152835) para convalidação ou anulação dos atos administrativos, nos termos do Art. 102, III, do Decreto nº 43.056/2022, do processo SEI 00390-00002726/2023-17, que decorre sobre possíveis irregularidades apontadas em manifestação protocolada na Ouvidoria da Seduh, referente ao licenciamento de habitação unifamiliar no endereço SHIS QI 11 conjunto 09 lote 01, Lago Sul/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 Coordenação: A Subsecretária da Central de Aprovação de Projetos (CAP), Sra. **Mariana Alves de Paula** iniciou os informes discorrendo que todas as discussões realizadas na CPCOE têm sido reportadas ao Secretário Marcelo Vaz Meira da Silva. Informou que o Secretário gostaria de participar das discussões referentes aos desvirtuamentos de usos nos casos de habitação unifamiliar e alvará de sete dias e, diante disso, tem sido avaliada a possibilidade de trazer algumas propostas, em 2024, de alteração de lei para facilitar o trabalho. Informou que o Secretário solicitou que a discussão sobre a súmula sobre os casos de alvará de sete dias e desvirtuamento de uso fossem discutidos em 2024, uma vez que se tratava de uma decisão referente aos processos. Ato contínuo, iniciou-se a apreciação do subitem 1.4. Aprovação da Ata da 72ª Reunião Ordinária, realizada no dia 11 de outubro de 2023: Não havendo manifestações ou retificações ao seu conteúdo, a respectiva Ata foi considerada aprovada. Antes de seguir ao próximo item de pauta, apresentou a proposta de calendário de reuniões da CPCOE de 2024, a qual era semelhante ao calendário de 2023. Não havendo retificações ao seu conteúdo, o respectivo calendário foi considerado aprovado. Nesse diapasão, passou-se ao item 2. Apreciação e Deliberação: 2.1 Assunto: Apresentação referente aos dados do Monitoramento e Controle e da Comissão de Apuração de Irregularidades em Licenciamento, Aprovação e Habilitação de Projetos de Arquitetura (COVIR). Com a palavra, a Sra. **Mariana Alves de Paula** iniciou a apresentação referente aos dados de Monitoramento e Controle registrando que, de acordo com o Decreto nº 43.056, de 3 de março de 2021, deveria ser realizada a análise amostral de até 20% dos projetos habilitados ou licenciados mensalmente. Relatou que essa análise foi iniciada pelos projetos licenciados indicados no artigo 53-A e artigo 24. Apresentou gráfico com os processos sorteados pelo monitoramento entre 2021 e 2023, destacando que havia 607 licenças de obras (elencados nos arts.

24 e 53-A) e 29 processos sorteados entre setembro e dezembro de 2021; Ao longo do ano de 2022, 2.263 licenças de obras e 103 processos sorteados em 2022; Entre Janeiro e Outubro de 2023, 1.374 licenças de obras e 113 processos sorteados. Informou que havia a previsão de criar uma coordenação específica para tratar do monitoramento e da COVIR, o que traria um número maior de analistas para trabalhar a questão. Das licenças de obras sorteadas, informou que havia 245 processos, nos quais 85% eram referentes à licença do art. 53-A e 15% referente à licença do art. 24. Demonstrou gráfico referente aos processos anulados, sorteados, corretos e não finalizados, explicando que, apenas em 2023 havia processos não finalizados que eram aqueles que ainda não tiveram resposta de monitoramento ou ainda estavam dentro do prazo para defesa em alguma instância. Esclareceu que, de acordo com o COE, a convalidação e a anulação são competências da CPCOE. Elencou os principais vícios encontrados nos sorteios, sendo eles: tratamento das divisas, afastamentos obrigatórios, dimensões do lote, taxa de permeabilidade, ocupação irregular de área pública, acessibilidade, cota de soleira, altura máxima, uso e atividade, processos em desacordo com o plano de ocupação (condomínio), acesso ao lote, incompatibilidade com o art. 24 e coeficiente de aproveitamento. Por fim, demonstrou mapa com as anulações por Região Administrativa. Logo em seguida, abriu-se a palavra para manifestações e considerações a respeito. O Sr. **Rogério Markiewicz**, ADEMI/DF, questionou sobre a possibilidade de identificar quais foram os processos anulados pelo art. 24. Em resposta, a Sra. **Mariana Alves de Paula** afirmou que poderiam trazer essa informação detalhada na próxima reunião. A Sra. **Maria do Carmo de Lima Bezerra**, FAU/UnB, informou que seria interessante incluir as decisões que foram encaminhadas para a CPCOE e as que foram resolvidas no âmbito técnico. A Sra. **Mariana Alves de Paula** recordou que alguns processos de monitoramento tiveram deliberações muito positivas na CPCOE, os quais estavam relacionados ao acesso ao lote nos casos de condomínios urbanístico, ao tratamento das divisas e à cota de soleira. Afirmou que essa informação seria levantada de forma aprofundada para apresentar na próxima reunião. Ato contínuo, deu início à apresentação dos dados da COVIR, destacando que essa Comissão iniciou os seus trabalhos em 2019 e estava prevista pelo art. 73 da Lei nº 6.138/2018 e pelo art. 102 do Decreto nº 43.056/2022 e suas alterações. A Súmula Administrativa nº 01, de 05 de dezembro de 2018, deliberada pela CPCOE, traz que: *"A Central de Aprovação de Projetos - CAP, unidade responsável pelo licenciamento, terá a competência pela formação de comissão composta por três servidores quando forem identificados indícios de ilegalidade ou irregularidade, devidamente fundamentados, nos processos de habilitação ou aprovação, independentemente da unidade em que tenha ocorrido o ato administrativo"*. A Portaria nº 17, de 12 de março de 2019, instituiu a Comissão de Apuração de Irregularidades em Licenciamento, Aprovação e Habilitação de Projetos de Arquitetura, de caráter permanente, para execução dos trabalhos a ela atribuídos, conforme as prerrogativas, procedimentos administrativos e prazos previstos no art. 86, do Decreto nº 39.272, de 02 de agosto de 2018. Informou que foram deliberados 56 processos da COVIR na CPCOE, sendo 14 em 2019, 18 em 2020, 10 em 2021, 7 em 2022 e 7 em 2023. Desses 56 processos, 9 eram processos de anulação, 17 de convalidação, 8 enquadrados no art. 76 COE/DF e 22 sobre outros assuntos, como: solicitação de documentos, anuência e vistorias. Quanto aos números da COVIR 2023, relatou que havia 71 processos, desses 44 estavam aguardando a 1ª análise da COVIR, 7 estavam aguardando manifestação do interessado após emissão do relatório, 5 estão aguardando manifestação de outras instâncias e/ou outros órgãos, 5 possuem recurso protocolado para elaboração de parecer, 4 possuem parecer pronto para ser submetido à próxima CPCOE e 6 finalizados pós deliberação da CPCOE; 25 processos foram enviados pelos órgãos de controle (MPDFT/PGDF) e 46 por outros motivos; 30 processos tratavam de desvirtuamento de habitação unifamiliar para habitação multifamiliar e 41 sobre outras irregularidades. Finalizando, demonstrou mapa dos processos da COVIR por Região Administrativa e elencou os indícios de irregularidades que ocasionaram a denúncia, sendo eles: irregularidade nos tramites de aprovação/alvará/habite-se; desvio de uso edificação/pavimento; potencial construtivo; ocupação de área; afastamentos; altura da edificação; obra divergente do projeto visado/aprovado/habitado; permeabilidade; parâmetros edílios; obra sem licenciamento; vagas; acessibilidade; acessos de veículos; cota de soleira; desdobro/remembramento; erro de preenchimento TCRN (alvará de sete dias); unidades imobiliárias; tratamento das divisas e obra executada sem RT. Logo em seguida, abriu-se a palavra para manifestações e considerações a respeito. A Sra. **Maria do Carmo de Lima Bezerra** observou que as cinco primeiras irregularidades eram recorrentes e deveriam ser tratadas na CPCOE. O Sr. **Rogério Markiewicz** ponderou que havia uma média de seis a sete processos a serem analisados pela CPCOE considerando o montante de processos existentes na COVIR, o que seria um volume gigante. Externou a sua preocupação com os

demais trabalhos da CPCOE e salientou a importância de planejar as atividades do próximo ano. A Sra. **Mariana Alves de Paula** afirmou que também era uma preocupação sua e, por isso, estavam solicitando à Seduh a criação de uma coordenação específica para tratar desses processos. A Sra. **Maria do Carmo de Lima Bezerra** ponderou que poderiam adotar a dinâmica de realizar uma reunião para avaliação de processos e outra para discussão do planejamento. Finalizadas as manifestações, passou-se ao subitem 2.2 Assunto: Apreciação do Parecer nº 03/2023 (128152655) para convalidação ou anulação dos atos administrativos, nos termos do Art. 102, III, do Decreto nº 43.056/2022, do processo SEI 00390-00002482/2022-91, que decorre sobre possíveis irregularidades apontadas pelo MPDFT referente ao licenciamento de habitação unifamiliar no endereço SRIA II QE 24 Conjunto E lote 01, Guará/DF. A Sra. **Mariana Alves de Paula** iniciou a apresentação informando que o supracitado projeto tratava de edificação residencial de habitação unifamiliar, localizado na SRIA II, QE 24 Conjunto E lote 01, Guará/DF. Demonstrou tabela resumo elaborada pela COVIR com todos os atos administrativos de licenciamento e as normas vigentes à época, destacando que foram aprovados 10 projetos pela Administração Regional do Guará entre 2001 e 2006 e emitidos quatro alvarás de construção também pela Administração Regional do Guará entre 2001 e 2005, tendo como base, a NGB 81/98 que permitia apenas habitação unifamiliar. Após algumas discussões, imbróglis, levantamentos em termos de irregularidades, principalmente naquilo que se refere a questão de desvirtuamento de uso para habitação multifamiliar, por meio da Ordem de Serviço nº 10 de 03/03/2009, todos os licenciamentos foram anulados. Posteriormente, houve um projeto visado e foi realizada a emissão de alvará de construção em 2018 pela Administração Regional, ambos tendo como base o PDL do Guará: R2. Havendo novamente questionamentos em relação ao desvirtuamento de uso, foi emitida a Ordem de Serviço nº 63 de 06/08/2018 revogando o Alvará de Construção nº 02/2018, entretanto, o projeto visado em 08/03/2018 permaneceu válido. O processo foi encaminhado para a CAP que emitiu o Alvará de Construção nº 566/2019 e posteriormente um alvará retificador ainda em 2019. Para cumprimento de exigências da vistoria do habite-se, o interessado ingressou com licença para obra de projeto sem alteração de área emitida pela CAP, a qual emitiu a Carta de Habite-se nº 111/2020. O Alvará de Construção nº 566-2019 foi emitido pela CAP referente ao projeto visado de 08/03/2018, com área total de 668,26m². A Licença para obra de projeto sem alteração de área nº 18/2020 emitida pela CAP, conforme art. 24 do COE (Lei nº 6.138/2018 e Decreto nº 43.056/2022 e suas alterações), assim como Carta de Habite-se nº 111/2020, com área total de 668,26m². Demonstrou imagens da planta baixa do subsolo, da planta baixa do térreo (1º pavimento), da planta baixa do 2º pavimento e da planta baixa do 3º pavimento. O Parecer Técnico nº 32/2021-Aturb/MPDFT apontou as seguintes irregularidades: 1. Quanto ao projeto visado em 08/03/2018, referente ao processo sob o número 0137-000233/2017 e que posteriormente foi apenso ao processo original 0137-001830/2001: houve por parte da Administração Regional falhas quanto à abertura de diversos processos para o mesmo lote; projeto visado com uso residencial/atividade unifamiliar, em 08/03/2018: Tinha como norma vigente à época o PDL do Guará, que permitia apenas 01 domicílio para o lote, e continuou com o mesmo partido arquitetônico dos 11 projetos anulados anteriormente e que configuravam habitação multifamiliar; ocupação de área pública das varandas: Não consta nos autos a elaboração do contrato de Concessão. Vale ressaltar que essa ocupação em área pública não era permitida para habitação unifamiliar; afloramento do subsolo: não consta o levantamento planialtimétrico, portanto não é possível afirmar se houve ou não. 2. Quanto ao partido arquitetônico e o uso da edificação: não resta dúvida de que o partido arquitetônico do projeto de arquitetura ao longo de todas as aprovações, traz a característica clara de uma edificação destinada à habitação multifamiliar, sendo essa atividade encoberta por meio de alterações de nomenclaturas dos ambientes com o intuito de caracterizar e aprovar como habitação unifamiliar, que era a atividade permitida para o lote nas normas urbanísticas vigentes à época (NGB e PDL do Guará). 3. Quanto ao Alvará de Construção nº 566/2019 e Carta de Habite-se nº 111/2020: o Alvará de Construção nº 566/2019 foi emitido com base no projeto visado em 08/03/2018, pela Administração Regional, e que estava válido. Já a Licença para obra sem alteração de área nº 18/2020, não teve projeto analisado, visto que pelo art. 24 do COE/DF o projeto é depositado, sendo responsabilidade do autor e do proprietário pelo cumprimento das normas. Ao verificar o projeto depositado, conclui-se que não atende aos requisitos do art. 24, já que foi alterado o perímetro externo e a estrutura. A Carta de Habite-se nº 111/2020, foi emitida em função do relatório de vistoria do DF-Legal que concluiu pela inexistência de irregularidades na obra. 4. Taxa máxima de construção: considerando o cálculo de áreas do projeto visado e os descontos definidos no COE/DF vigente à época, não houve extrapolação da taxa de construção. 5. Afastamentos mínimos

obrigatórios: como não consta na PR 15/1 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. Já em relação ao afastamento das fachadas com aberturas voltadas para lotes vizinhos, o projeto não atende, nos três pavimentos, ao afastamento mínimo de 1,50m em relação ao fundo do lote exigido no art. 49, I, do PDL Guará. Destacou que, pela norma vigente, LUOS, a atividade de habitação multifamiliar é permitida. Portanto, a edificação é passível de regularização desde que atenda a todas condicionantes descritas na Lei, anuências obrigatórias tais como a do CBM/DF, acessibilidade nas áreas comuns, vagas de bicicleta e pagamento de ONALT. Pela LUOS o lote está dentro da área considerada como alto grau de acessibilidade, portanto, não são exigidas vagas para veículos, mas são exigidas vagas para bicicleta conforme os usos e o Anexo V da LUOS. Sobre a ocupação das varandas em área pública: Não são permitidas pois não tem 100% de ocupação no pavimento, em função das aberturas voltadas para o fundo do lote. Registou que durante o andamento do processo nesta Comissão, foi protocolado no âmbito do processo de licenciamento, 0137-001830/2001, em 14/06/2023, requerimento padrão solicitando: "Análise concomitante para o rito de regularização edilícia conforme art. 153" da Lei nº 6.158/2018 - COE/DF e "Análise da Carta de Habite-se nº111/2020 para modificação de uso de ocupação, atualmente uso unifamiliar, para uso misto". O projeto de arquitetura apresentado é o mesmo do projeto visado, porém com alterações nas nomenclaturas dos ambientes e tendo os seguintes usos/atividades: comerciais/atividade lojas, residenciais/atividade habitação multifamiliar, prestação de serviços/salas comerciais e institucionais/academia. Concedida a palavra, o Sr. **Fernando**, arquiteto amigo do proprietário, observou que o projeto foi iniciado como unifamiliar e que o proprietário solicitou que fosse aproveitado o máximo de potencial construtivo do lote e elaborado projeto econômico. Afirmou que não houve desvirtuamento do uso de fato e que ocorreram alguns erros gráficos no projeto, o que não desvirtuava que a obra foi integralmente executada conforme o projeto aprovado. Quanto ao desalinhamento do perímetro da edificação, registou que havia jardineiras nas sacadas que poderiam ter sido recuadas e que a locação da janela existente no poço de ventilação estava dentro dos 5% da margem de erro. Informou que o proprietário solicitou o licenciamento das sacadas e salientou que todas as nuances encontradas seriam de fácil resolução. Logo em seguida, abriu-se a palavra para manifestações e considerações a respeito. O Sr. **Leonardo Pinto de Oliveira**, DF Legal, ponderou que, em resumo, os novos parâmetros acomodavam várias divergências anteriores, restando apenas a questão das varandas, do afastamento do fundo e das aberturas. O Sr. **Rogério Markiewicz** registou que se sentia aliviado pela nova LUOS abarcar grande parte dos problemas. A Sra. **Mariana Alves de Paula** realizou alguns esclarecimentos em relação ao novo projeto encaminhado à CAP, destacando que estava sendo alterados os usos dos compartimentos de acordo com a LUOS e que era necessário a CPCOE definir se o projeto anterior seria convalidado ou não, o que geraria consequências para o novo projeto. O Sr. **Leonardo Pinto de Oliveira** observou que a carta de habite-se foi concedida por meio de segundo laudo apresentado que declaravam que os apontamentos estavam resolvidos, todavia, os problemas continuavam, o que maculava esse segundo laudo. Diante desse aspecto, afirmou que deveriam realizar a anulação do habite-se para que o projeto fosse adequado de acordo com os novos parâmetros permitidos. Com a palavra, a Sra. **Maria do Carmo de Lima Bezerra** entendeu que pela lei atual os problemas seriam passíveis de serem sanados, todavia, afirmou que não estava segura em relação ao encaminhamento, uma vez que a CPCOE convalidaria o projeto antigo na lei atual. Discorreu que, em sua opinião, deveria ter um processo saneador que juntasse todas as partes. A Sra. **Marecilda Sampaio da Rocha**, relatou que, em seu entendimento, a carta de habite-se deveria ser anulada e por consequência o alvará de construção e o projeto, tendo em vista que não era passível de convalidação por ocupar área pública e por não respeitar os afastamentos. Com a palavra, o Sr. **Luiz Silva**, Proprietário do Imóvel, relatou que contratou profissionais para a execução do melhor projeto do imóvel, o qual era a sede da Administração Regional do Guará. Relatou sobre os problemas enfrentados e afirmou que buscou regularizar a situação do imóvel para posteriormente efetuar a obra. Observou que havia apenas erros singelos no projeto e propôs que fosse realizada uma compensação urbanística social para que esse projeto fosse aprovado. A Sra. **Mariana Alves de Paula** esclareceu que não havia uma legislação que permitisse a compensação urbanística para a construção de outra edificação e que a CPCOE estava trabalhando dentro do que era previsto pelo Código de Edificações e tratando da análise dos atos administrativos do projeto já realizados anteriormente. Havendo dúvidas com relação ao encaminhamento, o Sr. **Leonardo Pinto de Oliveira** esclareceu que, do ponto de vista processual, a anulação do visto de projeto, do alvará e do habite-se geraria a necessidade de novo processo de aprovação inicial e que a anulação apenas da carta de habite-se geraria a

necessidade de adaptação do projeto já aprovado de acordo com as normas atuais. O Sr. **Rogério Markiewicz** ponderou que a convalidação do projeto atual geraria o direito de construir o que foi aprovado anteriormente, o que não estava correto no entendimento dos membros da CPCOE. Diante das manifestações, a Sra. **Mariana Alves de Paula** sugeriu que fosse realizada a anulação do habite-se e elaborada recomendação de que o novo pedido de habite-se seja realizado por meio do art. 151 e de fosse apresentado projeto para regularização das sacadas em área pública. A Sra. **Natália Oliveira de Freitas**, Terracap, questionou como ficaria a questão dos usos e do pagamento de ONALT se apenas a carta de habite-se fosse anulada. Em resposta, a Sra. **Mariana Alves de Paula** esclareceu que todos os itens seriam cobrados no novo alvará de construção. Sanadas todas as dúvidas, a CPCOE deliberou pela anulação da Carta de Habite-se n.º 111/2020, mantendo, contudo, a validade do projeto arquitetônico visado em 08/03/2018, do Alvará de Construção nº 566/2019 e da Licença para obra de projeto sem alteração de área nº 18/2020, condicionando ao requerente à apresentação à CAP de projeto arquitetônico para análise de regularização, conforme rito estipulado no artigo 151 da Lei n.º 6.138, de 26 de abril de 2018, corrigindo os pontos destacados no Parecer SEI-GDF n.º 3/2023 - SEDUH/CAP/COVIR (106937328) e atendendo as demais disposições previstas nas legislações urbanísticas em vigor e Código Obras e Edificações do Distrito Federal. Na sequência, passou-se ao subitem 2.3 Assunto: Apreciação do Parecer nº 10/2023 (128152835), para convalidação ou anulação dos atos administrativos, nos termos do Art. 102, III, do Decreto nº 43.056/2022, do processo SEI 00390-00002726/2023-17, que decorre sobre possíveis irregularidades apontadas em manifestação protocolada na Ouvidoria da SEDUH, referente ao licenciamento de habitação unifamiliar no endereço SHIS QI 11 conjunto 09 lote 01, Lago Sul/DF. A Sra. **Mariana Alves de Paula** iniciou a apresentação informando que o supracitado processo tratava de edificação de uso residencial com atividade de habitação unifamiliar, localizado na SHIS QI 11 conjunto 09 lote 01, Lago Sul/DF. O Projeto de arquitetura depositado e Alvará de Construção nº 229/2023, emitido em 17/02/2023, com base na Lei nº 6.412/2019 (que versa sobre o Alvará de 7 dias), com área total de 729,45m² sendo área existente de 630,54m² (conforme Carta de Habite-se nº 453/1975), mais o acréscimo de 98,91m². Irregularidades encontradas: 1. Quanto ao preenchimento do Termo de Responsabilidade e Cumprimento de Normas – TRCN: A área do terreno declarada no TRCN como 2.000,00m² está divergente da área oficial do lote de 776,00m². Além disso, nas plantas de cobertura, térreo e pavimento superior não consta o recorte na testada frontal do lote, o que diverge do croqui de afastamentos da LUOS. 2. Quanto à cota de soleira: O ponto de aferição declarado no TRCN, e apresentado em projeto, como sendo "ponto médio da testada frontal do lote" está divergente do ponto de aferição exigido pela LUOS que é no "ponto médio da edificação". 3. Quanto à varanda lateral que não estaria cumprindo o afastamento mínimo obrigatório: Quanto ao cumprimento do afastamento mínimo de 1,50m de aberturas voltadas para o lote vizinho, há informações divergentes de desenho técnico e cotas, e na manifestação apresentada pelo interessado. 4. Quanto ao beiral de cobertura ultrapassando o limite do lote: Parte do beiral da fachada frontal está ultrapassando o limite do lote em 1,00m e avança sobre a área pública. Já a outra parte do beiral da fachada frontal avança 1,00m sobre a área do afastamento frontal, e o beiral na fachada da lateral esquerda avança 0,36m sobre a área de afastamento lateral, sendo que ambos estão de acordo com o permitido pelo COE/DF. 5. Quanto ao cercamento em toda a extensão frontal do terreno (20m): No projeto depositado consta cercamento ao longo de toda a testada frontal do lote ocasionando o cercamento da área pública, o que diverge das dimensões do lote conforme croqui de afastamento. Não consta nenhuma indicação de cercamento na lateral esquerda e no fundo do lote no projeto depositado. Entretanto, no GEOPORTAL consta muro que avança sobre a área pública. 6. Quanto à altura indicada no documento do COMAER: De fato, a altura indicada no documento do COMAER de 7,80m é inferior à altura total da edificação de 8,20m, além de ter sido informado erroneamente ao COMAER o ponto de aferição da soleira. Logo em seguida, abriu-se a palavra para manifestações e considerações a respeito. A Sra. **Maria do Carmo de Lima Bezerra** observou que os problemas da janela do banheiro em área pública e do beiral de cobertura ultrapassando o limite do lote eram singelos em comparação com todo o processo. A Sra. **Mariana Alves de Paula** complementou discorrendo que estava no parecer encaminhado aos membros do CPCOE que o interessado não apresentou justificativas técnicas para nenhum dos problemas encontrados, para os quais alegou que seriam feitas as correções. Explicou que o DF Legal atuava nas construções mesmo havendo aprovação que gerou o alvará de construção e observou que o maior problema estava relacionado ao beiral de cobertura ultrapassando o limite do lote, sendo que os demais problemas poderiam ser resolvidos por acréscimo na reavaliação do projeto arquitetônico. A Sra. **Natália Oliveira de Freitas** questionou se a CAP

analisava o formato do lote na concessão do alvará de sete dias e sendo esclarecida que as informações eram declaratórias, ponderou que, talvez, isso era uma questão a ser repensada. A Sra. **Marecilda Sampaio da Rocha** afirmou que era grave a ocupação de área pública independentemente do seu tamanho e que o poder público não poderia chancelar essa ocupação e sugeriu que a licença fosse cancelada. Concluídas as manifestações e considerações a respeito, a CPCOE deliberou pela anulação do Alvará de Construção nº 229/2023, emitido em 17/02/2023, constante no processo 0146-063154/1975, relacionado ao endereço SHIS QI 11 Conjunto 09 lote 01, Lago Sul/DF. 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** 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; **LETÍCIA LUZARDO DE SOUSA**, Titular – SEDUH; **MARECILDA SAMPAIO DA ROCHA**, Titular – SEDUH; **MARCO ANTONIO TELES FERREIRA DE MENEZES**, Titular – SEPLAD; **NATÁLIA OLIVEIRA DE FREITAS**, Titular – TERRACAP; **LEONARDO PINTO DE OLIVEIRA**, Titular – DF Legal; **JOÃO EDUARDO MARTINS DANTAS**, Titular – CAU/DF; **ROGÉRIO MARKIEWICZ**, Titular – ADEMI; **MARIA DO CARMO DE LIMA BEZERRA**, Titular – FAU/UnB.



Documento assinado eletronicamente por **MARIANA ALVES DE PAULA - Matr.0158072-8**, **Subsecretário(a) da Central de Aprovação de Projetos**, em 06/06/2024, às 15:41, 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**, **Subsecretário(a) de Desenvolvimento das Cidades interino(a)**, em 06/06/2024, às 16:03, 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?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=142782673)
verificador= **142782673** código CRC= **D06910DB**.

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