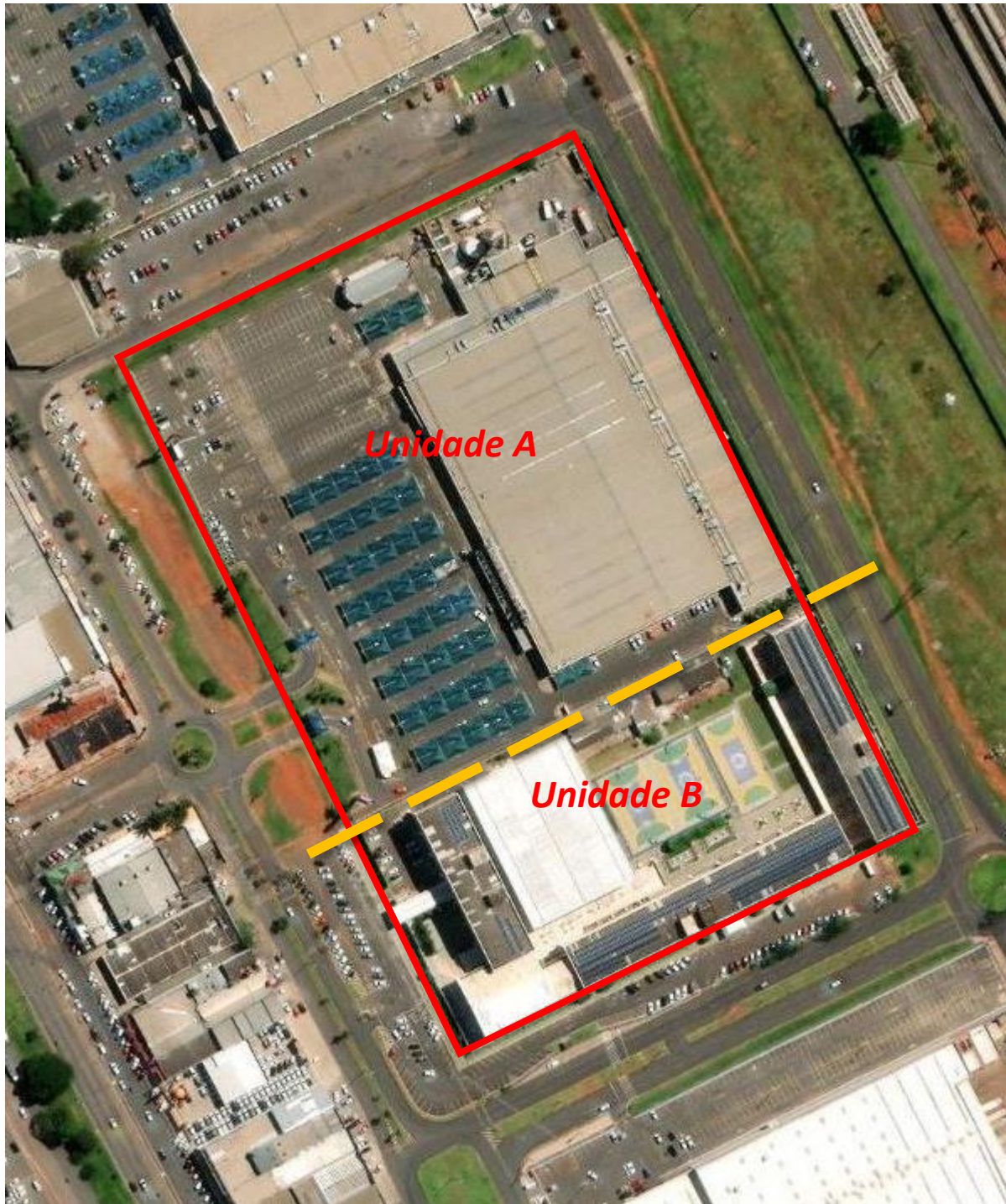




Comissão de Apuração de Irregularidades em Licenciamento, Aprovação e Habilitação de Projetos de Arquitetura - COVIR
Endereço: QS 03 Rua 420 lote 02, Taguatinga/DF.
Uso da Edificação: Comercial e Institucional.

Processo 00390-00007707/2019-09

Endereço: QS 03 RUA 420 LOTE 02, TAGUATINGA/DF



DADOS DO PROJETO:

- *Uso da Edificação: Comercial e Institucional.*
- *Área total de Construção de 47.704,99m² sendo:*

Unidade A: *Comercial – Supermercado: 15.530,40 m²*

Unidade B: *Institucional/Educacional – Leonardo da Vinci: 32.174,59m²*

- *Últimos licenciamentos válidos:*
12/06/2009: Projeto de modificação com acréscimo para a escola Leonardo da Vinci (cobertura das quadras esportivas);

02/09/2013: Projeto de modificação com acréscimo para o Carrefour (quiosque área externa);

Alvará de Construção nº 203/2013, emitido em 23/09/2013;

Carta de Habite-se parcial nº 64/03 com área de construção de 12.359,77m², referente aos BLOCO C e D da Escola Leonardo da Vinci;

Carta de Habite-se em separado nº 72/04 com área de construção de 15.515,77m², referente ao Carrefour;

Processo 00390-00007707/2019-09

Endereço: QS 03 RUA 420 LOTE 02, TAGUATINGA/DF

Parecer nº 18/2019 – COVIR que elencou as seguintes irregularidades:

1. **DESDOBRO** do lote em afronta à legislação urbanística vigente à época;
2. **AUSÊNCIA** da Anuência da Secretaria de Educação;
3. **AUSÊNCIA** de representação de “demolir/construir/existente” nos projetos de modificação;
4. **AUSÊNCIA** da aprovação de consulta prévia do CBM/DF;
5. **TAXA MÍNIMA DE PERMEABILIDADE** não foi cumprida;
6. **AUSÊNCIA** do Relatório de Impacto de Trânsito – RIT;

46ª Reunião da CPCOE, realizada em 11/12/2019

Decisão nº 23/2019:

Assunto: Apreciação do parecer para convalidação ou anulação dos atos administrativos, nos termos do Art. 86, II, do Decreto nº 39272/2018, que trata de solicitação de Carta de Habite-se de empreendimento de uso comercial e educacional localizado na OS 03 Rua 420 Lote 02 - Taguatinga/DF.

Deliberar pela retirada de pauta.

Ata da 46ª Reunião da CPCOE, realizada em 11/12/2019

Consta que o interessado irá apresentar projeto de desdobro para análise, segundo a Lei Complementar 950/2019, para posterior manifestação da CPCOE, conforme trecho a seguir:

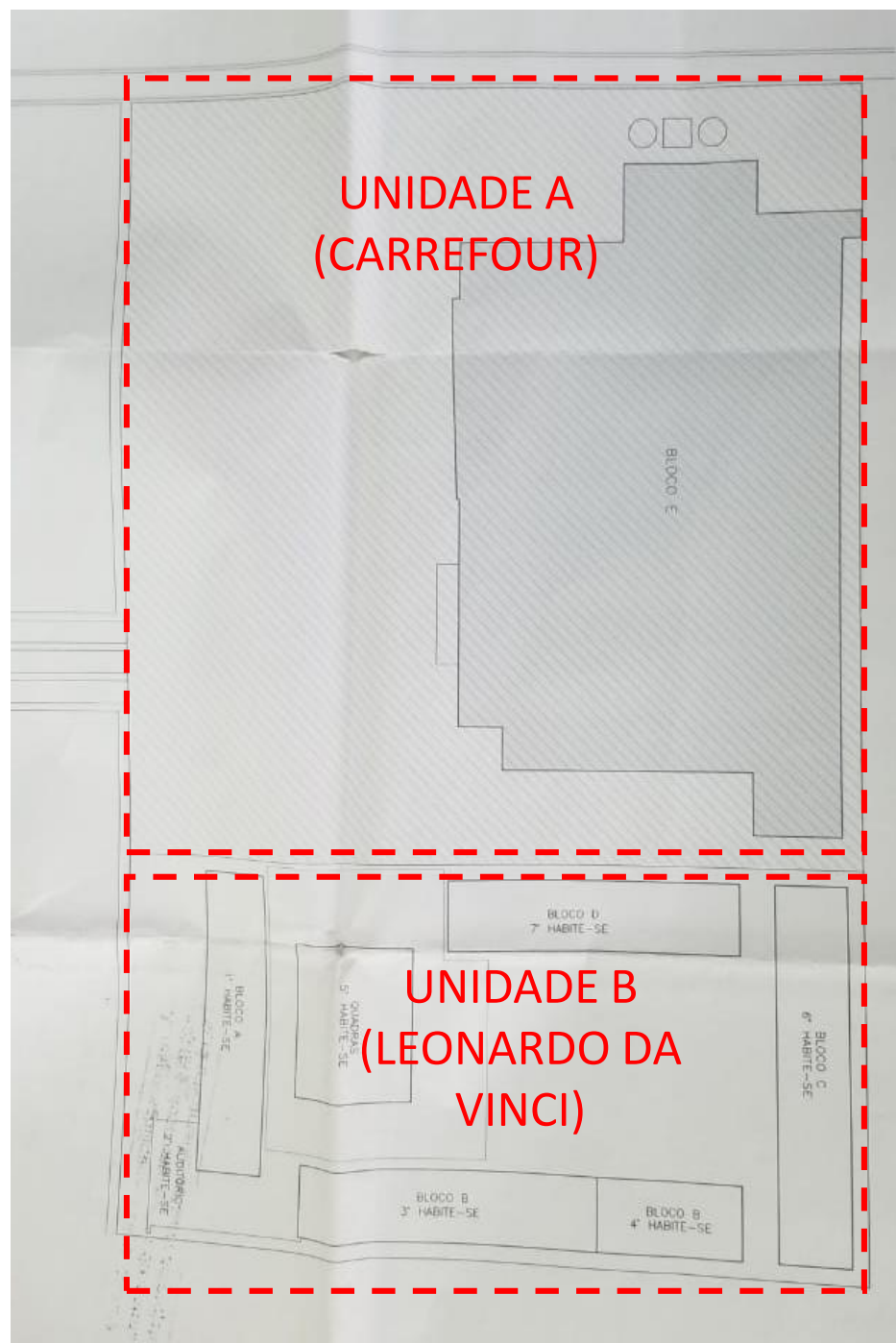
"O subsecretário Ricardo Augusto de Noronha deliberou pela retirada de pauta tendo em vista a manifestação formal do interessado indicando a apresentação do projeto de urbanismo para avaliação junto à Subsecretaria de Parcelamentos e Regularização Fundiária — SUPAR do projeto de desdobro, segundo a Lei Complementar 950/2019, sem prejuízo de uma manifestação da CPCOE no momento oportuno."

IRREGULARIDADES:

1. DESDOBRO do lote em afronta à legislação urbanística vigente à época;

Projeto aprovado e licenciado com configuração de 02 unidades imobiliárias, e matrícula individual para cada uma.

SITUAÇÃO ANTIGA



- **Área do lote: 60.000m²**
- O processo de licenciamento iniciou-se em 1989, mas apenas em 2003 o projeto passou a ser apresentado com a divisão em 2 unidades, conforme **Alvará de Construção nº 197/2003**, emitido em 06/05/2003, com área total de construção 46.718,96m², finalidade: Comercial/Institucional (educação) e com a descrição individual de cada unidade, sendo:

UNIDADE A:

- Carrefour;
- Área total construída: 15.091,71m²

UNIDADE B:

- Escola Leonardo da Vinci;
- Área total construída: 31.627,25m²

- **Não** existia à época, normativo que autorizasse o DESDOBRO do lote. No entanto, consta no processo a instituição de condomínio e matrículas individuais para cada unidade registradas no cartório, sendo 66,67% Carrefour e 33,33% Leonardo.

IRREGULARIDADES:

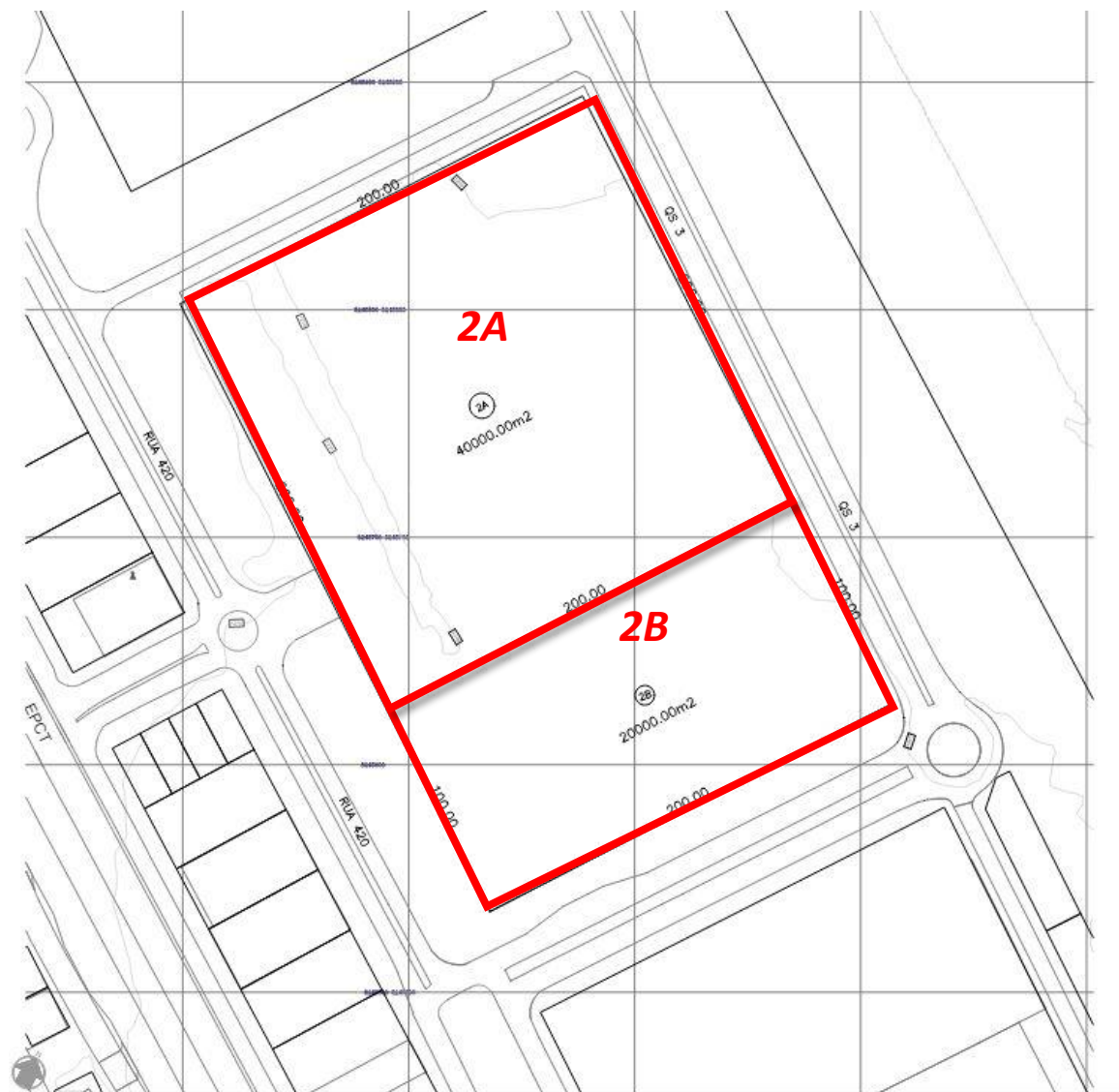
1. DESDOBRO do lote em afronta à legislação urbanística vigente à época;

O DESDOBRO para esse lote foi **APROVADO** conforme Portaria nº 111, de 08/12/2022, publicada na edição nº 228 do DODF, na data de 12/12/2022. A Lei nº 950, de 07/03/2019 foi o embasamento legal para a análise do desdobro.

Projeto de Urbanismo de Desdobro
URB 161/2020 e Memorial Descritivo - MDE 161/2020;

LOTE 2A: Carrefour; Área do Lote: 40.000m² e nova matrícula no cartório pós desdobro:

SITUAÇÃO ATUAL



3º OFÍCIO DO REGISTRO IMOBILIÁRIO DO DISTRITO FEDERAL
LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA - REGISTROS E AVERBAÇÕES

MATRÍCULA Nº 373355

DATA: 28 de março de 2023.

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL: LOTE Nº 2A, RUA 420, QUADRA Nº QS 03, ÁGUAS CLARAS, DISTRITO FEDERAL.

CARACTERÍSTICAS: Medindo 200,00 m de frente e fundo e 200,00 m pelas laterais direita e esquerda, totalizando a área de 40.000,00 m², limitando-se pela frente com via pública, pelo fundo com via pública, pela lateral direita com a via pública, pela lateral esquerda com o lote 2-B.

PROPRIETÁRIA: CARREFOUR COMÉRCIO E INDÚSTRIA LTDA, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 45.543.915/0001-81, com sede em São Paulo - SP.

REGISTRO ANTERIOR: AV.19 da matrícula 95754, datado de 28 de março de 2023, deste Registro Imobiliário.

LOTE 2B: Escola Leonardo da Vinci; Área do Lote: 20.000m² e nova matrícula no cartório pós desdobro:

3º OFÍCIO DO REGISTRO IMOBILIÁRIO DO DISTRITO FEDERAL
LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA - REGISTROS E AVERBAÇÕES

MATRÍCULA Nº 373356

DATA: 28 de março de 2023.

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL: LOTE Nº 2B, RUA 420, QUADRA Nº QS 03, ÁGUAS CLARAS, DISTRITO FEDERAL.

CARACTERÍSTICAS: Medindo 100,00 m de frente e fundo e 200,00 m pelas laterais direita e esquerda, totalizando a área de 20.000,00 m², limitando-se pela frente com via pública, pelo fundo com via pública, pela lateral direita com o lote 2-A, pela lateral esquerda com a via pública.

PROPRIETÁRIA: SOCIEDADE EDUCACIONAL LEONARDO DA VINCI LTDA, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.469.205/0001-10, com sede nesta Capital.

REGISTRO ANTERIOR: AV.19 da matrícula 95754, datado de 28 de março de 2023, deste Registro Imobiliário.

PROJETO DE URBANISMO DE DESDOBRO/ REMEMBRAMENTO

URB 161/2020

REGIÃO ADMINISTRATIVA TAGUATINGA - RA III
NOVO ENDEREÇO: QS 03, RUA 420, LOTE 2A E 2B

FOLHA: 1/1

Processo 00390-00007707/2019-09

IRREGULARIDADES:

1. DESDOBRO do lote em afronta à legislação urbanística vigente à época;

ANEXO VI

TERMO DE COMPROMISSO PARA ADEQUAÇÃO DE DESCONFORMIDADES

DESDOBRO E REMEMBRAMENTO

Processo SEI nº 00390-00003837/2020-06

(...)

Cláusula Terceira - Do Objeto

3.1. O presente Termo de Compromisso tem por objeto o desdobro/remembramento de lote, situado no QS 3, Rua 420, LOTE 2 (S/N), na Região Administrativa de Taguatinga - RA III, com área de 60.000,00 m², de propriedade privada.

3.1.1. A concretização do ato do desdobro/ remembramento do lote de que trata o item 3.1 fica condicionada à:

3.1.1.1. Apresentação pelo COMPROMISSÁRIO de projeto que indique a correção de desconformidades da edificação com a legislação urbanística e edilícia nos lotes resultantes do desdobro;

3.1.1.2. Efetivação das adequações indicadas no projeto de arquitetura a ser aprovado junto à Central de Aprovação de Projetos – CAP, na Secretaria de Estado de Desenvolvimento Urbano e Habitação do Distrito Federal, no prazo máximo de 5 anos, passível de prorrogação por igual período mediante justificativa;

(...)

Cláusula Quarta - Das Obrigações do Compromissário

4.1. O COMPROMISSÁRIO se obriga a atender aos parâmetros de uso e ocupação do solo, previstos na legislação urbanística e edilícia vigentes para o lote ou lotes e a Lei Complementar nº 950, de 07 de março de 2019, que dispõe sobre o desdobro de lote e remembramento de lotes e projeções no território do Distrito Federal.

4.2. O COMPROMISSÁRIO se obriga a atender aos termos previstos na **DECLARAÇÃO DE CONFORMIDADE DO PROJETO DE ARQUITETURA** referente ao presente **Termo de Compromisso**.

4.3. O COMPROMISSÁRIO se obriga a apresentar e adotar os procedimentos necessários para aprovação de projeto de arquitetura que indique a correção de desconformidades da edificação com a legislação urbanística e edilícia nos lotes resultantes do desdobro/ou remembramento.

4.4. O COMPROMISSÁRIO se obriga a adequar as edificações existentes, nos lotes resultantes do desdobro/ remembramento, à legislação urbanística e edilícia, no prazo máximo de 5 anos, nos termos do (art. 6º, §1º, da Lei Complementar nº 950, de 2019 ou art. 11, §1º, da Lei Complementar nº 950, de 2019).

(...)

ANEXO X

DECLARAÇÃO DE CONFORMIDADE DE PROJETO DE ARQUITETURA

DESDOBRO, REMEMBRAMENTO, REVERSÃO DE DESDOBRO OU REVERSÃO DE REMEMBRAMENTO

Processo SEI nº 00390-00003837/2020-06

(...)

Os proprietários do imóvel e Andiana Tonon da Silva, brasileira, solteira, arquiteta e urbanista portador do Documento de Identidade nº 1958670/ES, inscrito no CPF 107.176.887-55, endereço eletrônico andiana@grupospcconsult.com.br, endereço na Avenida São Luis, 50 – conj. 42 – República, São Paulo/SP - CEP: 01046-000, profissional habilitado como responsável técnico pelo projeto, registrado no Conselho de Arquitetura e Urbanismo, sobre o número de registro A660094, conforme RRT nº SI11407590I00CT001, **DECLARAMOS** a conformidade do projeto de arquitetura apresentado às normas edilícias, urbanísticas e parâmetros aplicáveis ao lote resultantes do desdobro, assumindo a responsabilidade legal pela veracidade desta declaração.

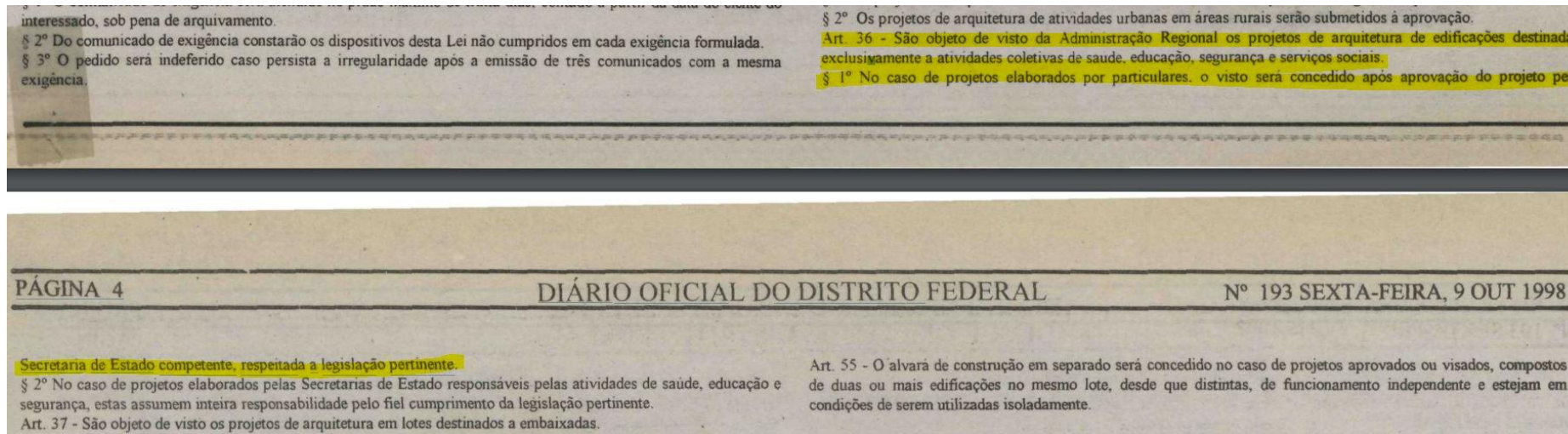
(...)

DECLARO AINDA QUE:

1. Conheço os requisitos constantes da legislação vigente;
2. Atesto o cumprimento da legislação vigente;
3. Atendo as normas urbanísticas e edilícias;
4. Estou ciente que declaração diversa da realidade:
 - a. constitui crime de falsidade ideológica;
 - b. sujeita a sanção penal, civil e administrativa;
 - c. sujeita as penalidades previstas na legislação de regência.

IRREGULARIDADES:

2. AUSÊNCIA da Anuência da Secretaria de Educação;



O Art. 36 do Código de Edificações do Distrito Federal – COE/DF, publicado em 1998, já trazia a **exigência** da anuência da Secretaria de Educação.

Art. 36. São objeto de visto da Administração Regional os projetos de arquitetura de edificações destinadas exclusivamente a atividades coletivas de saúde, educação, segurança e serviços sociais.

§1º No caso de projetos elaborados por particulares, o visto será concedido após a aprovação do projeto pela Secretaria de Estado competente, respeitada a legislação pertinente e observados os padrões de acessibilidade estabelecidos nesta Lei, em legislação específica e nas normas técnicas brasileiras.

A Lei nº 3.919/2006, que alterou o COE de 1998, **acrescentou** no §1º a parte grifada ao lado

Não consta no processo a anuência da Secretaria de Educação para o **projeto completo** da escola com todas as modificações.

No COE/DF vigente, o art. 30 permanece com a mesma exigência de anuência da Secretaria de Educação.

IRREGULARIDADES:

3. AUSÊNCIA de representação de “demolir/construir/existente” nos projetos de modificação;

NÃO consta nos projetos aprovados de modificação a legenda conforme exigido no art. 25 do COE/DF vigente à época.



Art. 25. O projeto de modificação será apresentado, para fins de aprovação ou visto, com as seguintes convenções:

- I – paredes a construir – hachuradas;
- II – paredes a demolir – linhas tracejadas;
- III – paredes a serem conservadas – linha contínua

No COE/DF vigente, o art. 27 permanece com a mesma exigência de convenção para projetos de modificação

4. AUSÊNCIA da aprovação de consulta prévia do CBM/DF;

Não consta no processo a aprovação de consulta prévia do CBM/DF referente aos projetos completos do Carrefour e do Leonardo, com todas as modificações



A aprovação em consulta prévia pelo CBMDF foi **exigida** a partir de 2005, com o Decreto nº 25.856/2005 que alterou o COE/DF de 1998:

Art. 14. A solicitação para aprovação ou visto do projeto de arquitetura de obra inicial, de demolição, de modificação e de substituição de projeto em zonas urbanas definidas na legislação de uso e ocupação do solo dar-se-á mediante a apresentação dos seguintes documentos:

- I – dois jogos de cópias, no mínimo, do projeto de arquitetura, assinados pelo proprietário e autor do projeto, aprovados em consulta prévia pelo Corpo de Bombeiros Militar do Distrito Federal – CBMDF, quando previsto na legislação específica; (Alterado – Decreto nº 25.856/2005)
- (...)

No COE/DF vigente, o art. 29 permanece com a mesma exigência de anuência do CBM/DF.

Processo 00390-00007707/2019-09

IRREGULARIDADES:

5. TAXA MÍNIMA DE PERMEABILIDADE não foi cumprida;

Não foi possível a COVIR elaborar minucioso cálculo das áreas ante a ausência de arquivos em “dwg”. E não consta a informação sobre a taxa de permeabilidade nos Informativos de Aprovação. Assim, as conclusões desta Comissão têm como base as informações já contidas nos autos.

Taxa mínima de permeabilidade exigida pela norma vigente à época (PDL) para o lote 2: **30%**

Taxa mínima de permeabilidade exigida pela norma vigente após o desdobro (LUOS):
30% para o lote 2A (Carrefour) e 30% para o lote 2B (Leonardo)

6. AUSÊNCIA do Relatório de Impacto de Trânsito – RIT;

O Alvará de Construção nº 203/2013 foi expedido sem a anuência do DETRAN e da apresentação do Relatório de Impacto de Trânsito – RIT, sendo que na data em que foi expedido, já havia normativo que obrigava a apresentação do RIT para empreendimentos enquadrados como Polo Gerador de Tráfego - PGT.

Os projetos aprovados e licenciados até 2005: **NÃO** era exigida a anuência do Detran e nem RIT. Em 2005, o Decreto nº 26.048, de 20/07/2005 alterou o COE/DF e trouxe a exigência de anuência do DETRAN e a apresentação do RIT para empreendimentos que se enquadravam como Polo Gerador de tráfego.

Para a aprovação dos projetos licenciados em 2009 (quadra poliesportiva) e 2013 (quiosque), seria **OBRIGATÓRIA** a anuência do Detran, e a apresentação do RIT. **NÃO** constam nos autos esses documentos.

Documento	Área total conforme Alvará	Área total de construção para enquadramento em PGT	Enquadrava em PGT à época?	Pela legislação atual (PGV), enquadra após o desdobro?
Projeto de modificação que subsidiou o Alvará de Construção nº 418/2010	47.690,11m ²	A ≥ 1.500 (Instituições de educação)	SIM	SIM
Projeto de Modificação que subsidiou o Alvará de Construção nº 203/2013	47.704,99m ²	A ≥ 2.500 (Supermercado/hipermercado)	SIM	SIM

AUSÊNCIA da Anuência da Secretaria de Educação;

A Diretoria de Arquitetura e Projetos Complementares respondeu:

“(…)

Em atenção ao despacho [144424778](#), informamos que não são arquivados na Diretoria de Arquitetura e Projetos Complementares documentos relativos a projetos ou vistos de projeto da unidade de ensino da rede privada, sendo responsabilidade do proprietário manter a documentação do imóvel.

Ressaltamos que, antes da implementação do SEI, os documentos emitidos referentes às edificações da rede particular de ensino eram inseridos em seus processos físicos, processos estes que, dada a natureza do assunto, não eram iniciados e não ficam arquivados nesta Secretaria de Educação.

(…)”

AUSÊNCIA da aprovação de consulta prévia do CBM/DF;

*“Em atenção ao expediente - Despacho SEDUH/CAP/COVIR ([143990910](#)), no qual solicita verificação se há Parecer de Anuência do Corpo de Bombeiros das edificações: Hipermercado Carrefour e a Escola Leonardo da Vinci, no endereço: **QS 3, Rua 420, Lote 2, Taguatinga/DF**, CEP: 71953-100, constante no referido Despacho. Informo que em pesquisa no Sistema SCIPWeb do CBMDF, foi localizado o Projeto Arquitetônico Aprovado pela Administração Regional de Taguatinga com o nº 132001703/1988, dia 27/1/2003 ([144570192](#)) e o Parecer com Projeto de Arquitetura de Modificação Aprovado pelo CBMDF nº 2021-1709-00, dia 10/2/2022 ([144570597](#), [144582054](#)).*

Comunico ainda que quanto ao Projeto de Anuência da escola Leonardo da Vinci não foi localizado, porém consta em nosso arquivo o Projeto de Segurança Contra Incêndio nº 10681 e 10681-A, datas: 13/8/2002 e 9/11/2009 ([144571113](#)), consoante anexos.”

AUSÊNCIA do Relatório de Impacto de Trânsito – RIT;

*“Em atenção ao Despacho SEDUH/CAP/COVIR SEI [144005168](#) que solicita ao Detran informações sobre alguma anuência ou o Relatório de impacto de trânsito - RIT para o empreendimento localizado no endereço QS 3, Rua 420, Lote 2, Taguatinga/DF, esclareço que **não foi identificado nenhum processo relacionado ao endereço.**”*