

**GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL****SECRETARIA DE ESTADO DE DESENVOLVIMENTO URBANO E HABITAÇÃO DO DISTRITO FEDERAL**

Central de Aprovação de Projetos

Comissão de Irregularidades

Parecer SEI-GDF n.º 4/2024 - SEDUH/CAP/COVIR

**1. RELATÓRIO**

1.1. Os autos vieram a esta Comissão em decorrência da constatação de irregularidades apontadas na locação do projeto anteriormente aprovado referente à **Casa de Caseiro** situada no SMPW QD 05 CJ 11 LT 01 - Park Way/DF, na forma do Despacho SEDUH/CAP/ULIC/COUNI (Doc. SEI/GDF n.º 44025831), no âmbito do processo de licenciamento n.º **00390-00009400/2019-34**.

1.2. Inicialmente é necessário mencionar que trata-se de uma Habitação Unifamiliar, houve uma aprovação no processo original do lote, sob o n. **0110-001830/1988**, a qual foi objeto do **Alvará de Construção n.º 116/89 e Carta de Habite-se n.º 165/92** (Doc. SEI/GDF n.º 46008938) com a área total de 1.324,65m<sup>2</sup>. Todos os atos de aprovação e licenciamento do projeto arquitetônico ocorreram no âmbito da Administração da Cidade Satélite do Núcleo Bandeirante, responsável pela região do Park Way.

1.3. Em 06/12/2019, foi protocolado na Central de Aprovação de Projetos - CAP, Requerimento solicitando aprovação de **Plano de Ocupação** para o lote. Ao analisar o pedido, o analista da Coordenação de Projetos de Habitação Unifamiliar (COUNI/ULIC/CAP) constatou a **diferença na cota da distância da edificação Casa de Caseiro e divisa de fundos** (aprovada com 44,30m e apresentada com 50,80m) e informou a necessidade de correção no projeto. Como resposta à Notificação de Exigências, o autor informou, através da **Carta Recurso** (Doc. SEI/GDF n.º 44729341) que a real locação da edificação estava diferente do projeto objeto do Habite-se, e que estava representada corretamente no projeto do Plano de Ocupação e apresentou planta de locação atualizada. Com isso, a Coordenação encaminhou a demanda para a Unidade de Licenciamento de Obras - ULIC com vistas à Comissão de Verificação de Ilegalidades - COVIR, através do Despacho - SEDUH/CAP/ULIC/COUNI (Doc. SEI/GDF n.º 44025831), em 22/07/2020 para análise e providências quanto à possível irregularidade uma vez que para a emissão da Carta de Habite-se há uma vistoria conferência da construção conforme o projeto aprovado. Compete a esta Comissão proceder à análise dos indícios de ilegalidade a seguir expostos, isso porque a CPCOE definiu que cabe à Central de Aprovação de Projetos formar comissão capaz de instruir a deliberação da CPCOE, tal qual previsto no art. 86 do Decreto n.º 43.056/2022.

1.4. Em 06/08/2020, foi protocolada nova **Carta Recurso** (Doc. SEI/GDF n.º 44729341) para compor a análise da COVIR. Nesta Carta Recurso, o autor solicita aprovação do projeto, considerando que a apuração do erro material para emissão da Carta de Habite-se emitida à 28 anos não gera impacto urbanístico nenhum que impeça a aprovação, e ainda deve ser levada em consideração a condição do proprietário idoso com problema grave de saúde.

1.5. Em 25/08/2020 foi aprovado o Plano de Ocupação para o lote, convertendo-o em condomínio urbanístico multifamiliar na tipologia casas, conforme **Informativo de Aprovação de Plano de Ocupação n.º 78/2020** (Doc. SEI/GDF n.º 45991359).

1.6. Em 08/03/2024, ocorreu nova aprovação de Plano de Ocupação, conforme **Informativo de Aprovação de Plano de Ocupação n.º 5/2024** (Doc. SEI/GDF n.º 135414007) e **Projeto Aprovado** (Doc. SEI/GDF n.º 135277522).

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

**2. FUNDAMENTAÇÃO**

2.1. O interessado não se manifestou sobre o indício de ilegalidade apresentado no **Relatório Circunstanciado** n.º 12/2020 - SEDUH/CAP/COVIR (Doc. SEI/GDF nº 44741586), mesmo após recebimento via AR (Doc. SEI/GDF nº 79835770) e Convocação publicada no Diário Oficial do Distrito Federal nº 108 de 09 de junho de 2022 (Doc. SEI/GDF nº 88416760).

2.2. Apesar disso, em consulta aos autos do processo **0110-001830/1988** encontramos o Laudo da vistoria anexado à folha 104, realizada em 01/04/1992. Nele não há referência explícita à locação das edificações, mas informa que foram construídas conforme o levantamento ou projeto. Há uma lista de outras exigências constatadas em vistoria que posteriormente foram cumpridas para a emissão da Carta de Habite-se.

LAUDO DE VISTORIA para CARTA DE HABITE-SE						
Sector	quadra	bloco	Conf.	lote	tipo	
MSPW	05		11	01		
Comercial <input type="checkbox"/>	Residencial <input checked="" type="checkbox"/>	Industrial <input type="checkbox"/>	Especial <input type="checkbox"/>			
EXISTE CONSTRUÇÃO NO LOTE?					2	
Quantas?	Utilização				SIM	NÃO
<u>A construção obedece ao levantamento ou projeto aprovado?</u>					x	
Existe outra construção no lote que NÃO consta no Projeto ou Levantamento?						x
A construção acha-se concluída?					x	
iniciada <input type="checkbox"/> não iniciada <input type="checkbox"/> em andamento <input type="checkbox"/> paralizada <input type="checkbox"/>						
A Construção encontra-se habitada?					x	
O prédio está numerado de acordo com o documento?						x

Imagem trecho fl 104 do processo 0110-001830/1988.

2.3. Constam anotações à mão, na planta de locação do projeto aprovado (fl 55 do processo físico), como era de praxe, confirmando a locação prevista para as edificações.

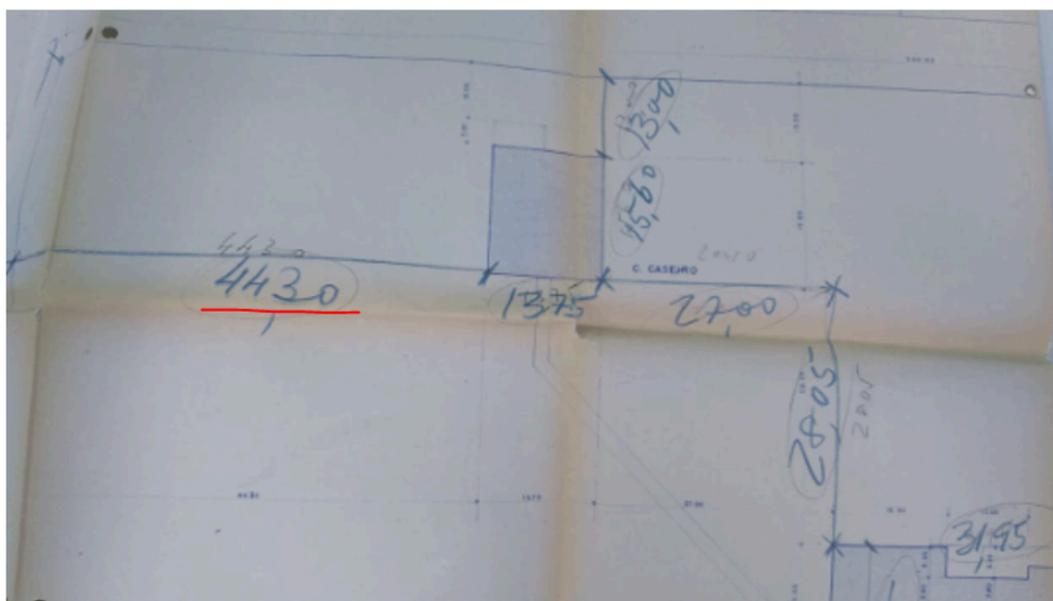


Imagem trecho fl 55 do processo 0110-001830/1988

2.4. Em 13/04/2023, através do Despacho - SEDUH/CAP/COVIR (Doc. SEI/GDF nº 110376274) solicitamos esclarecimentos ao DF Legal se a locação da Casa de Caseiro confere com a informação dada pelo responsável técnico (Doc. SEI/GDF nº 43022650 e 43022825) ou com o projeto aprovado (Doc. SEI/GDF nº 32457449).

2.5. Em 29/01/2024, em **Relatório de Ação Fiscal** - L 926820 REL (Doc. SEI/GDF nº 132391054), onde foi realizada a medição da parede externa da “Casa de Caseiro” até a divisa do lote foi aferida a dimensão de 50,80m (cinquenta metros e oitenta centímetros) como a da locação da edificação, confirmando a diferença de 6,50m entre a locação do projeto aprovado e do aferido em terreno, quando da elaboração do Plano de Ocupação.



Edificação denominada por “Casa de Caseiro”



Imagens trecho fl 01 e 02 do **Relatório de Ação Fiscal** - L 926820 REL

### 3. **CONCLUSÃO**

3.1. Pelo exposto, a Comissão de Verificação de Ilegalidades conclui que **existe uma diferença de 6,50m** entre a locação do projeto aprovado e do aferido em terreno, quando da elaboração do Plano de Ocupação (12% dos 50,80m existentes). Contudo, sem prejuízo a qualquer parâmetro urbanístico exigido para o lote.

3.2. Por fim, submetemos o Parecer à CPCOE ressaltando que o projeto se enquadra no Art. 76 da Lei 6.138/2018 (COE/DF).



Documento assinado eletronicamente por **MAIRA CARVALHO DE SANT'ANA - Matr.0156955-4, Membro da Comissão de Irregularidades**, em 27/05/2024, às 14:05, 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 **JULIANA MAIA SOUSA - Matr.0270587-7, Membro da Comissão de Irregularidades**, em 27/05/2024, às 14:30, 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 **SUZANA NOGUEIRA BIANCHINI - Matr.0268372-5, Presidente da Comissão**, em 27/05/2024, às 14:47, 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=141793537)  
verificador= **141793537** código CRC= **03716CAC**.

"Brasília - Patrimônio Cultural da Humanidade"

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