



**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 11/2019 - SEDUH/CAP/COVIR

**I - RELATÓRIO.**

1. O imbróglio existente nos autos do processo em epígrafe iniciou-se após a Central de Aprovação de Projetos (CAP), em sua regular análise do projeto de modificação submetido ao seu crivo, ter identificado que o remembramento dos lotes absorve áreas públicas situadas na **CNB 6, lotes 4, 5, 7 a 11 - Taguatinga**, que a taxa de permeabilidade do lote resultante do remembramento não foi exigida, que o projeto aprovado extrapola o coeficiente máximo de aproveitamento e que a ocupação da área pública não possui respaldo legal.
2. A interessada, ciente da ocupação irregular da área pública – dita viela – requereu, nos autos do processo eletrônico n.º 00390-00005795/2018-15, o encaminhamento da demanda à Procuradoria-Geral do Distrito Federal para que se lá fossem procedidas eventuais providências pertinentes à celebração de termo de compromisso visando à expedição da carta de habite-se.
3. Daí sucederam inúmeras manifestações técnicas no âmbito da SEDUH, das quais impende destacar aquelas proferidas pela Subsecretaria de Gestão Urbana (SUGEST), 16680884, asseverando que *"estava elaborando estudos urbanísticos através do processo SEI 00132-00004206/2018-31 que foi autuado pela Administração Regional de Taguatinga com o intuito de dirimir dúvidas quanto as referidas "vuelas" e 18381571, afirmando que vislumbrava as seguintes soluções para o imbróglio: i) desafetação das áreas públicas para a criação de unidades imobiliárias com venda direta para os ocupantes; ii) desafetação das áreas públicas para a alteração de todo o projeto urbanístico incorporando aos lotes já registrados em cartório conforme solicitado no requerimento nº 00390-00000589/2019-08 e iii) concessão do Direito Real de Uso das áreas públicas vinculadas as edificações.*
4. Em razão disso, o autuado foi submetido à Assessoria Jurídico-Legislativa da SEDUH, momento em que foi expedida a Nota Técnica SEI-GDF n.º 46/2019 - SEDUH/GAB/AJL.
5. Por ter se debruçado minuciosamente aos fatos e atos administrativos praticados no processo n.º 0132-003203/2010, extrai-se da manifestação da unidade de assessoramento jurídico da SEDUH o relato abaixo colacionado:

O projeto de obra inicial foi protocolado em 15.12.2010 (fls. 01) e aprovado em 22.12.2010 (pranchas fls. 18/57 e informativo constante às fls. 59). O aludido informativo descreve área do lote em 3.866m<sup>2</sup>, se reportando à escritura cujas cópias, porém, estão acostadas às fls. 83/102 e de onde é possível extrair o seguinte:

O documento de fls. 83/8, referente **ao lote 4**, informa que o lote possui área de 600,00 m<sup>2</sup> e **limita-se com os lotes 03 e 05** da mesma quadra e setor, não indicando limite com o lote 11. Às fls. 89/91 está acostada a matrícula referente

ao **lote 5**, asseverando que o imóvel possui 600 m<sup>2</sup> e **limita-se com os lotes 4 e 6** da mesma quadra e as benfeitorias constantes de um galpão de alvenaria com área construída de 163,10m<sup>2</sup> e uma residência com a área de 50,90m<sup>2</sup>. **Não há indicação de limite com o lote 7.**

O documento de fls. 92 aponta que o **lote 7** mede 23 metros pelas laterais e 21 metros de frente e fundos, ou seja, 483m<sup>2</sup>, formando uma figura regular. Acrescenta-se que a matrícula do imóvel noticia que o aludido lote limita-se apenas com os **lotes 06 e 08** da mesma quadra **e não com o lote 5**. O documento de fls. 96, referente ao **lote 8**, indica que o imóvel possui área de 483m, limitando-se lateralmente apenas com os **lotes 7 e 9**. **Não há limite com o lote 10.**

O documento de fls. 99 indica que o **lote 9** possui área de 500m, limitando-se com os **lotes 8 e 10** da mesma quadra e setor **e prédio nele edificado**. O documento de fls. 102 (**lotes 10 e 11**), indica que o lote fruto deste remembramento possui área de 1200 m<sup>2</sup>, limitando-se com os lotes **9 e 12**. **Ali não é indicada limitação com os lotes 4 e 5.**

(...).

A descrição do imóvel (já lembrado) constante às fls. 145, lavrada em 04.10.2011, assevera, em determinado trecho, que um dos lados do lote possui 80m, do que se depreende, a partir da imagem acima colacionada (planta CST 2/1), que o remembramento foi levado a cabo já ignorando a existência de área pública entre os lotes.

(...).

Às fls. 197 está acostado o Ofício n.º 1680/2014-3ª PROURB, que encaminha o Parecer Técnico n.º 104/2014 concluindo, em apertada síntese, que o projeto foi aprovado sem a devida comprovação de propriedade; que a Administração Regional deixou de adotar os procedimentos necessários ao remembramento dos lotes; que não foi apresentado pelo interessado o Relatório de Impacto de Trânsito - RIT tampouco o Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV; que deixou de ser cobrada pela Administração Regional a Outorga Onerosa de Alteração do Uso – ONALT; que o interessado deixou de obter a anuência do VI COMAR e, por fim, que não foram apresentados os projetos complementares previstos no art. 34 do Código de Obras e Edificações então vigente.

Às fls. 229/256 está acostada a manifestação da Controladoria-Geral do Distrito Federal, especialmente o Relatório Final de Auditoria Especial n.º 01- DIRAG II/CONAG/STC, enumerando diversas inconsistências na aprovação e licenciamento do projeto em comento. Foram os autos encaminhados à Central de Aprovação de Projetos, onde foi elaborado o Relatório Técnico de fls. 265/269, de 05.04.2016, indicando as seguintes irregularidades: a) o remembramento dos lotes absorve áreas públicas; b) a taxa de permeabilidade do lote resultante do remembramento não foi exigida; c) o projeto aprovado extrapola o coeficiente máximo de aproveitamento; d) a ocupação da área pública não possui respaldo legal. A CAP ressaltou, assim como a 3ª PROURB, que ao projeto aprovado na Administração Regional incidiria a ONALT.

Diante das irregularidades apontadas, os autos foram enviados pela CAP à Diretoria de Auditoria e Controle, da SUGEST, para providências que lá fossem julgadas pertinentes e, após, à Administração Regional de Taguatinga em atendimento ao Ofício n.º 920/2016-GAB/RA-III.

Em 14.07.2016 foi submetido o projeto de modificação constante às fls. 285/95. Retornados à CAP o processo administrativo, aquela unidade apontou a impossibilidade de análise do projeto de modificação, repisando e complementando, no Relatório Técnico constante às fls. 310/312, os fundamentos antes expostos. Às fls. 316, o fato foi comunicado ao interessado, que, por sua vez, apresentou o requerimento de fls. 325 justificando algumas das irregularidades apontadas.

A Coordenação Especial de Arquitetura – COARQ/CAP deu prosseguimento à análise do projeto de modificação esclarecendo que os questionamentos quanto ao remembramento e quanto à área pública entres os lotes, bem como o cálculo referente aos coeficientes básicos serão objeto de verificação pela Subsecretaria competente.

Convertidos os autos à plataforma eletrônica, a Coordenação Especial de Urbanismo – COURB/CAP exarou o Parecer Técnico SEI-GDF n.º 55/2018 - SEGETH/CAP/COURB/DIPUB, alusivo ao requerimento de ocupação de área pública lindeira ao lote para instalação de central de GLP, conforme projeto já aprovado, e para a instalações técnicas. Aquelas conclusões foram ratificadas pelo Parecer Técnico SEI-GDF n.º 162/2018 - SEGETH/CAP/COURB/DIPUB (8109052) mesmo após as justificativas apresentadas pelo interessado.

Ao fim de sua análise, a COURB emitiu o Parecer Técnico SEI-GDF n.º 273/2018 - SEGETH/CAP/COURB/DIPUB (11312831), noticiando que *foram apresentadas as consultas as concessionárias quanto a interferência da área pública pleiteada com as redes instaladas ou projetadas, não apontando interferências nelas*. Aquela Unidade ressaltou, porém, *a necessidade de definição quanto à área de servidão existente entre os lotes que foi incorporada ao empreendimento quando do remembramento dos lotes*.

Na manifestação sob o índice 12072467, exarado pela Coordenadora Especial de Arquitetura da CAP, asseverou-se que a atuação daquela Unidade estaria sobrestada até a solução da questão alusiva ao remembramento dos lotes e suas derivações, para posterior verificação da possibilidade de aprovação do projeto de modificação.

6. Lembra-se que, em momento anterior, a CAP realizou novo cálculo de área, entendendo que o empreendimento não ultrapassa o coeficiente de aproveitamento, conforme se depreende fls. 373/4 do processo físico.

7. Posteriormente à manifestação da AJL/SEDUH, a CAP ressaltou que não incide a Outorga Onerosa de Alteração do Uso – ONALT ao projeto em espeque, haja vista que o uso anterior não foi alterado pelo PDL. Lembrou, ainda, quanto à exigência de área permeável ao lote lembrado, que o Comitê Intersetorial da SEDUH já se pronunciou em caso semelhante, entendendo pela isenção de permeabilidade conferida aos lotes originais (20323179). A SUGEST, por sua vez, proferiu nova manifestação, dessa vez asseverando que, no processo 00132-00004206/2018-31, avançava no estudo que tem por finalidade caracterizar as áreas atingidas, reunir e consolidar informações para o diagnóstico da situação das ocupações e propor solução urbanística para superar as ocupações irregulares das áreas públicas que conformam as denominadas faixas de servidão encontradas nos fundos dos lotes de algumas quadras na Região Administrativa de Taguatinga-RA III, conhecidas como “vuelas”.

8. O imbróglgio foi encaminhado também à Procuradoria-Geral do Distrito Federal, que o enfrentou com a seguintes conclusões contidas no Parecer Jurídico SEI-GDF n.º 325/2019 - PGDF/PGCONS:

**(...) é, em tese, juridicamente possível a emissão de carta de habite-se para a edificação objeto da presente análise**, limitada esta conclusão ao tema da ocupação das vuelas lindeiras aos terrenos que foram objeto de remembramento, se o alvará de construção 13/2011 vier a ser convalidado, com a adoção das providências sugeridas no presente opinativo, notadamente submissão do assunto à comissão prevista no art. 86 do Decreto nº 39.272, de 2018, para fins manifestação a respeito da anulação ou convalidação do alvará de construção e posterior submissão do processo à deliberação conclusiva da CPCOE, nos termos do artigo 10, II, do COE.

9. Dessa forma, os autos foram submetidos ao rito previsto no art. 86 do Decreto n.º 39.272, de 2 de agosto de 2018 e, como corolário, foi emitido por esta COVIR o Relatório Circunstanciado SEI-GDF n.º 21/2019 - SEDUH/CAP/COVIR, elencando as possíveis ilegalidades havidas no curso do processo administrativo em espeque.

10. Comunicada do aludido relatório circunstanciado, a interessada regressou aos autos com a manifestação sob o índice 29469930, sustentando, em apertada síntese, o seguinte: *i)* que as supostas inconformidades são acessórias e derivadas da questão de fundo discutida (ocupação das vielas); *ii)* que a ausência de apresentação do RIT foi superada com a superveniência da Lei n.º 5.632, de 17 de março de 2016, que enquadra o empreendimento como polo gerador de viagens, razão pela qual deverá ser cobrada a contrapartida de mobilidade urbana (CMU); *iii)* que, por serem os lotes isentos isoladamente de permeabilidade, tal isenção se estende ao lote lembrado e *iv)* que a ocupação da área pública pela central GLP será permitida com a superação do imbróglgio relativo às vielas.

11. Sustenta, em suma, que se mostra necessária a convalidação dos atos praticados pela Administração Regional, haja vista que *o empreendimento teve as obras concluídas em 14.06.2016 e atravessa os trâmites impostos pela administração para a reaprovação do projeto as built.*

12. Repisa-se que **todos os atos de aprovação e licenciamento do projeto arquitetônico** foram praticados no âmbito da Administração Regional de Taguatinga/RA-III, fato que poderia atrair os dizeres do art. 3º, § 2º, do Decreto n.º 37.516, de 26 de julho de 2016, sem revogação expressa.

13. Ocorre que a Comissão Permanente de Monitoramento do Código de Edificações do Distrito Federal editou a Súmula Administrativa n.º 1/2018, publicada no DODF de 14.12.2018, nos seguintes termos:

COMISSÃO PERMANENTE DE MONITORAMENTO DO CÓDIGO DE EDIFICAÇÕES DO DISTRITO FEDERAL SÚMULA ADMINISTRATIVA Nº 01, DE 05 DE DEZEMBRO DE 2018 A COMISSÃO PERMANENTE DE MONITORAMENTO DO CÓDIGO DE EDIFICAÇÕES DO DISTRITO FEDERAL no uso das atribuições que lhe confere o inciso I do art. 10 da Lei nº 6.138, de 26 de abril de 2018, combinado com o art. 4º do Decreto nº 39.272, de 2 de agosto de 2018 em sua 36ª Reunião Ordinária realizada em 5 de dezembro de 2018 decide EDITAR E TORNAR PÚBLICA a presente súmula:

1. **A Central de Aprovação de Projetos - CAP, unidade responsável pelo licenciamento, terá a competência pela formação de comissão composta por 3 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.**

2. A Comissão deverá adotar o procedimento previsto no art. 86 do Decreto nº 39.272, de 27 de agosto de 2018.

3. Dessa forma, registra-se a aprovação do Colegiado, por unanimidade, contabilizados 10 (dez) votos favoráveis. LUIZ OTAVIO ALVES RODRIGUES, Secretário-Adjunto, Coordenador Substituto da CPOE; JULIANA MACHADO COELHO, Titular - SEGETH; ERIKA CASTANHEIRA QUINTANS, Titular - SEGETH; CRISTIANE GOMES FERREIRA GUSMÃO, Suplente - SEGETH ; ADRIANA MARQUES SEIXAS, Titular - SECID; CARLOS EDUARDO ESTRELA, Suplente - ADEMI/DF; JOARA CRONEMBERGER RIBEIRO SILVA, Titular - FAU/UnB; RONILDO DIVINO DE MENEZES, Suplente - CREA/DF; JOÃO GILBERTO DE CARVALHO

ACCIOLY, Titular - SINDUSCON/DF; VALÉRIA ARRUDA DE CASTRO, Titular - CAU/DF; CÉLIO DA COSTA MELIS JÚNIOR, Titular - IAB/DF.

14. Nota-se que 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 39.272, de 2018, **ainda que os atos administrativos supostamente irregulares tenham sido praticados pela Administração Regional quando ainda era competente para a análise dos projetos arquitetônicos.**

15. Portanto, na presente hipótese, embora **todos os atos de aprovação e licenciamento do projeto arquitetônico** tenham sido praticados no âmbito da Administração Regional de Taguatinga/RA-III, compete a esta Comissão proceder à análise dos indícios de ilegalidade.

16. Esse é o relato daquilo que relevante para as conclusões que serão a seguir lançadas.

## **II - FUNDAMENTAÇÃO.**

### **II.1 - DA OCUPAÇÃO DA ÁREA PÚBLICA (VIELA). ENFRENTAMENTO DA MATÉRIA PELA PROCURADORIA-GERAL DO DISTRITO FEDERAL. POSSIBILIDADE DE CELEBRAÇÃO DE TERMO DE COMPROMISSO.**

17. Primeiramente, pontua-se que não é possível a esta Comissão asseverar que a aprovação do projeto inicial se deu de forma fraudulenta ou com reconhecida má-fé dos servidores públicos envolvidos ou mesmo da interessada.

18. Isso porque a interessada afirma que *a ocupação das ditas vielas decorreu da divergência entre a planta aprovada do projeto de loteamento de Taguatinga (CST 2/1), que deu origem aos lotes que resultaram no Imóvel, e as plantas utilizadas pela Administração Regional de Taguatinga para fins de aprovação dos projetos de arquitetura e pelo 3º Ofício do Registro de Imóveis do Distrito Federal para a unificação dos lotes que formaram o Imóvel, que não identificavam a existência de ‘vuelas’ nos fundos dos lotes que compõem as CNB’s de Taguatinga”.*

19. Diante da tese ventilada pela interessada, **é inviável à COVID**, pois, afirmar, de forma cabal, a ocorrência ou não de participação fraudulenta indicada no art. 77, I, da Lei n.º 6.138, de 2018 como óbice à possibilidade de convalidação dos atos.

20. Acresce-se, conforme já direcionado pela Procuradoria-Geral do Distrito Federal, que *a licença de obra encontra-se vigorando há cerca de 08 (oito) anos, sem registro de qualquer oposição eficaz do Estado ou por parte de terceiros, o que permitiu a execução do projeto e sua integração ao meio ambiente urbano com evidente aparência de perenidade. Trata-se, portanto, de impacto já instalado no âmbito urbanístico, ambiental, econômico e social, recomendando-se, em sendo possível, sua estabilização pelos meios jurídicos aplicáveis ao caso.*

21. Dito isso, recorda-se que a Casa Jurídica do Distrito Federal já indicou, em seu mister, solução juridicamente possível ao imbróglio relativo à ocupação da viela, qual seja, *a tomada de compromisso do proprietário no sentido de submissão aos termos da conformação legislativa futura quanto às condições de alienação da área, conforme expressa previsão do art. 26 do Decreto Lei 4.657, de 4 de setembro de 1942, com redação dada pela Lei n.º 13.655, de 25 de abril de 2018.*

22. Destarte, com o respaldo jurídico conferido pela PGDF, entende-se plausível a convalidação da aprovação do projeto arquitetônico e seu licenciamento, desde que obedecida a solução apontada no Parecer Jurídico SEI-GDF n.º 325/2019 - PGDF/PGCONS.

**II.2 - DA AUSÊNCIA DE APRESENTAÇÃO DO RELATÓRIO DE IMPACTO DE TRÂNSITO. ESTUDO INEXIGÍVEL À ÉPOCA DA APROVAÇÃO DO PROJETO. AUSÊNCIA, PORÉM, DE CONSULTA AO ÓRGÃO DE TRÂNSITO. APLICABILIDADE DA LEI N.º 5.632, DE 2018. ENTENDIMENTO FAVORÁVEL DA UNIDADE DE ASSESSORAMENTO JURÍDICO DA SEDUH.**

23. Quanto ao tema, sustenta a interessada que os autos deverão ser encaminhados ao DETRAN/DF para manifestação acerca do quantitativo de vagas de estacionamento e acessos ao empreendimento e, subsequentemente, para o cálculo e cobrança da CMU, conforme rito previsto na Lei n.º 5.632, de 2016.

24. Não obstante a respeitável tese apresentada, é válido ressaltar que a atuação desta Comissão é adstrita à verificação de ilegalidade existente na aprovação e licenciamento do projeto arquitetônico, cotejando a atuação da Administração Pública com a **legislação vigente à época da prática dos atos administrativos**, conforme exegese do art. 73, §5º, da Lei n.º 6.138, de 2018.

25. Nessa esteira, resta óbvio que em 22.12.2010, data da aprovação do projeto arquitetônico primevo, vigia o Decreto n.º 19.915, de 1998. À época, não era ainda exigível pela legislação local a apresentação do Relatório de Impacto de Trânsito, que veio apenas a ser previsto pelo Decreto n.º 33.740, de 28 de junho de 2012. De certo, em 22.12.2010 ou mesmo em 28.12.2010 (data da expedição do alvará de construção), o legislador local exigia apenas que projeto arquitetônico fosse submetido à apreciação do DETRAN/DF, nos termos do art. 48, abaixo colacionado:

*Decreto n.º 19.915.*

*Art. 48 - A obra ou serviço que interfira direta ou indiretamente com o trânsito de veículos ou de pedestres terá seus projetos submetidos à apreciação do DETRAN/DF ou DER/DF pelo interessado, antes de sua execução.*

26. Por evidente, a submissão do projeto arquitetônico ao órgão de trânsito e a apresentação do Relatório de Impacto de Trânsito são procedimentos totalmente diversos. De toda sorte, nota-se que o projeto arquitetônico original, aprovado em 22.12.2010, não foi submetido à análise do órgão de trânsito, o que feriu a disposição do art. 48 do Decreto n.º 19.915, de 1998 e o art. 93 da Lei Federal n.º 9.503, de 23 de setembro de 1997 (CTB), embora inexigível, à época, a apresentação do RIT.

27. A despeito disso, não se pode olvidar que legislação distrital superveniente introduziu nova sistemática da análise dos polos geradores de viagem. É que a Lei n.º 5.632, de 2016, deu tratamento ao art. 93 da Lei Federal 9.503, de 1997, e passou a exigir o pagamento da contrapartida de mobilidade urbana (CMU) daqueles empreendimentos caracterizados como polos geradores de viagens, *destinada ao custeio de estudos, pesquisas, projetos, obras e serviços voltados para segurança viária, infraestrutura, sistemas de circulação em geral e acessibilidade, e entendida como compensação pelo impacto do empreendimento a ser instalado.*

28. Desse modo, conforme já asseverado nas manifestações da CAP, o empreendimento em comento é caracterizado como polo gerador de viagens à luz da Lei n.º 5.632, de 2018. Não obstante, esta COVIR recorda que quanto ao tema a Assessoria Jurídico-Legislativa desta Pasta já se manifestou, entendendo o seguinte:

**“ (...) feita a opção em tela no prazo legal e não iniciada qualquer medida para a execução das condições mitigadoras previstas no laudo de conformidade; é possível a aplicação da nova legislação.**

Não vejo como se afastar a aplicação da norma por razoabilidade. Também afirmo que não se está diante de ferimento à coisa julgada, pois a nova incidência normativa aplica-se a todos os casos em que haja processo administrativo em andamento. Ora, se a improcedência da demanda manteve o interessado nos exatos termos da sua situação fático-jurídica anterior, ou seja, do estrito cumprimento da norma revogada, **não há impedimentos para a sua opção nos moldes da norma vigente.**

29. Sob o prisma da AJL/SEDUH, embora o projeto não tenha contado com a anuência dos órgãos de trânsito à época da aprovação/licenciamento, seriam plenamente aplicáveis as disposições da Lei n.º 5.632, de 2018, ao caso em apreço, mormente pelo documento constante à pg. 76 do pdf. 25887146, em que a interessada tempestivamente declara opção pela novel legislação.

30. Não se olvida, porém, que a matéria se encontra judicializada e, em momento posterior àquela Nota Técnica 530.000.028/2018, foi proferida sentença nos autos da ação civil pública n.º 2014.01.1.161.493-2, na qual o exmo. Magistrado  *julgou procedentes os pedidos para cominar ao Distrito Federal a obrigação de exigir a elaboração de relatório de impacto de trânsito para todos os empreendimentos considerados polos geradores de tráfego (ou polo gerador de viagem, polo atrativo de trânsito, polo gerador de tráfego), conforme art. 93 do Código de Trânsito Brasileiro. Ainda, condenou o DF à obrigação de fazer, consistente na exigência de apresentação de laudo de conformidade como condição necessária para a emissão de carta de habite-se para empreendimentos considerados polos geradores de tráfego.*

31. Dessa forma, esta Comissão entende que houve ilegalidade, à época da aprovação, consubstanciada na não submissão do projeto arquitetônico ao órgão de trânsito. Entretanto, com o advento da Lei n.º 5.632, de 2016, pode a Administração Pública exigir da interessada o pagamento da CMU com o fito de custear estudos, pesquisas, projetos, obras e serviços voltados para segurança viária, infraestrutura, sistemas de circulação em geral e acessibilidade, e entendida como compensação pelo impacto do empreendimento a ser instalado, conforme orientação da AJL/SEDUH.

32. Ainda, **não cabe a esta Comissão** discernir quanto à necessidade ou não da apresentação do RIT cumulativamente ao pagamento da CMU, haja vista que, s.m.j., esta questão depende de exame estritamente jurídico e, quiçá, do desfecho do processo 2014.01.1.161.493-2.

### **II.3 – DA PERMEABILIDADE . REMEMBRAMENTO DE LOTES ISENTOS INDIVIDUALMENTE, INDEPENDENTEMENTE DA ÁREA. APLICABILIDADE DO ENTENDIMENTO CONSUBSTANCIADO NA 68ª REUNIÃO DO COMITÊ INTERSETORIAL.**

33. Nesse ponto, entende a COVIR que razão assiste à interessada.

34. Isso porque, de fato, o Comitê Intersetorial da SEGETH (hoje SEDUH), criado pela Portaria 53, de 22 de junho de 2016, deliberou, em sua 68ª reunião ordinária, que em caso de lembramento de lotes com área superior a 150m<sup>2</sup> isentos de taxa de permeabilidade no Anexo VII do PDL de Taguatinga, para o lote resultante não se aplica a taxa de permeabilidade, mantendo-se a isenção conferida aos lotes originais, uma vez que esses lotes foram excetuados pela norma quanto a incidência de taxa de

permeabilidade, conforme § 2º do art. 77.

35. Nota-se que o referido colegiado estendeu o entendimento dado ao caso concreto ali analisado aos demais casos similares existentes na Região Administrativa de Taguatinga/RA-III.

36. Assim, conquanto o despacho sob o índice 20323179 tenha sugerido a manifestação da SUGEST quanto à matéria, e aquela Subsecretaria, por sua vez, não tenha emitido manifestação expressa, esta Comissão entende despidianda nova apreciação daquela Subsecretaria haja vista o teor da deliberação do Comitê Intersetorial em sua 68ª reunião ordinária.

37. Vale elucidar, ainda, que por força do art. 4º da Portaria citada alhures, as deliberações do Comitê Intersetorial **vinculam as análises subsequentes em relação aos temas já deliberados**, de modo que não resta dúvida quanto à aplicabilidade da deliberação do Comitê Intersetorial ao presente processo, mormente porque os lotes 4, 5, 7 a 11 da CNB 6, em Taguatinga, embora possuam área superior a 150m<sup>2</sup>, foram isentos de destinação de área permeável pelo legislador local

38. Importa registrar que, quando do remembramento dos lotes, a Administração Regional de Taguatinga/RA-III aplicou ao lote lembrado a Nota 3 do Anexo VII da Lei Complementar n.º 90, de 11 de março de 1998, a despeito de apenas os lotes 7, 8 e 9 serem abarcados pela referida nota, e os lotes 4, 5, 10 e 11, não, ressaltando que a aludida Nota indica que *“não serão computadas no cálculo da área de construção as áreas do pavimento térreo ocupadas com o uso comercial, em até cinquenta por cento da área do lote”*.

39. Entende-se, pois, na hipótese de convalidação dos atos administrativos praticados, que seja indicada a aplicação da nota 3 ao lote lembrado.

#### **II.4 - DA UTILIZAÇÃO DA ÁREA PÚBLICA – GLP. POSSIBILIDADE EM RAZÃO DO ENTENDIMENTO ACERCA DA ISENÇÃO DE ÁREA PERMEÁVEL E DA SOLUÇÃO VISLUMBRADA PARA A OCUPAÇÃO DA VIELA.**

40. Quanto ao ponto, a interessada afirma que a solução do imbróglgio é reflexa ao exame da ocupação das vielas. Entende que, superada a questão alusiva à ocupação da viela, restaria também solucionada a ocupação da área pública para instalação de central de GLP.

41. Esta Comissão discerne, porém, equivocada a premissa da interessada. Isso porque a autorização para a ocupação de área pública pela central GLP depende, em verdade, não só da regularização da ocupação das vielas, mas também da possibilidade de isenção da área permeável quando do remembramento dos lotes. Isso porque a central da GLP não está instalada na área da viela, mas em área pública diversa.

42. Nessa esteira, conforme pontuado no item II.3, entende-se que o lote lembrado em apreço é isento de taxa de permeabilidade. Com base nesse entendimento, o empreendimento se enquadraria na possibilidade de aplicação dos dispositivos da Lei Complementar n.º 755/2008 (art. 5º), conforme já asseverado pela COURB em seu Parecer Técnico SEI-GDF n.º 273/2018 - SEGETH/CAP/COURB/DIPUB.

#### **III - CONCLUSÃO.**

43. Pelo exposto, a Comissão de Verificação de Ilegalidades conclui que:
44. *i)* plausível a convalidação da aprovação do projeto arquitetônico e seu licenciamento, desde que obedecida a solução apontada no Parecer Jurídico SEI-GDF n.º 325/2019 - PGDF/PGCONS.;
45. *ii)* houve ilegalidade, à época da aprovação, consubstanciada na não submissão do projeto arquitetônico ao órgão de trânsito. Entretanto, com o advento da Lei n.º 5.632, de 2016, pode a Administração Pública exigir da interessada o pagamento da CMU com o fito de custear estudos, pesquisas, projetos, obras e serviços voltados para segurança viária, infraestrutura, sistemas de circulação em geral e acessibilidade, e entendida como compensação pelo impacto do empreendimento a ser instalado, conforme orientação da AJL/SEDUH;
46. *iii)* o lote lembrado é isento de destinação de área permeável, haja vista que o Comitê Intersetorial da SEDUH já deliberou que em caso de remembramento de lotes com área superior a 150m<sup>2</sup> isentos de taxa de permeabilidade no Anexo VII do PDL de Taguatinga, para o lote resultante não se aplica a taxa de permeabilidade, mantendo-se a isenção conferida aos lotes originais, uma vez que esses lotes foram excetuados pela norma quanto a incidência de taxa de permeabilidade, conforme § 2º do art. 77;
47. *iv)* Sob a ótica do item acima, é possível a ocupação da área pública para instalação de central de GLP, condicionada à solução descrita no item 44.
48. Destarte, considerando que esta Comissão conclui pela ilegalidade de alguns dos atos administrativos praticados, submete-se o Parecer à Comissão Permanente de Monitoramento do Código de Edificações do Distrito Federal (CPCOE), com fulcro no art. 86, §5º, II, do Decreto n.º 39.272, de 2018, para deliberação quanto à convalidação ou anulação dos aludidos atos.
49. É o parecer.

**MARIANA ALVES DE PAULA**

Presidente

**CAMILA ALMEIDA REIS DE LIMA**

Membro titular

**MAIRA CARVALHO DE SANT'ANA**

Membro titular

**MARIA GABRIELA JAMAL PRATA VASCONCELOS DA SILVA**

Membro titular

[1] - Nota Técnica n° 530.000.028/2018-AJL/SEGETH, elaborada por esta SEDUH/AJL, de autoria do Dr. Helder de Araújo Barros (Procurador do Distrito Federal e Chefe da SEDUH/AJL à época)

[2] Vide anexo VII da Lei Complementar n.º 90, de 11 de março de 1998.



Documento assinado eletronicamente por **MARIANA ALVES DE PAULA - Matr.0158072-8, Chefe da Unidade de Licenciamento de Obras**, em 10/10/2019, 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 **MARIA GABRIELA JAMAL P. V. SILVA - Matr.0268257-5, Coordenador(a) de Projetos de Grande Porte**, em 10/10/2019, 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 **MAIRA CARVALHO DE SANT'ANA - Matr.0156955-4, Coordenador(a) de Projetos de Habitação Unifamiliar**, em 10/10/2019, às 17:17, 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 **CAMILA ALMEIDA REIS DE LIMA - Matr.2679019-9, Coordenador(a) de Projetos de Pequeno Porte**, em 10/10/2019, às 17:17, 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=29696969)  
verificador= **29696969** código CRC= **7CAD337A**.

"Brasília - Patrimônio Cultural da Humanidade"

SCS Quadra 06 Bloco A Lotes 13/14 - Bairro Asa Sul - CEP 70306918 - DF