

**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 9/2019 - SEDUH/CAP/COVIR

I - RELATÓRIO.

1. Cuidam os autos de solicitação em sua origem de expedição de carta de habite-se para empreendimento situado no Setor Habitacional Jardim Botânico Avenida das Paineiras EQ 3/5 Bl B Brasília/DF. A demanda vem sendo impulsionada pela Proprietária Lucia Bittar e filhos Hotelaria LTDA, que submeteu o projeto arquitetônico primevo à Diretoria de Análise e Aprovação de Projeto - DIAAP em 08.08.2012.
2. Após análise daquela Diretoria, o projeto de obra inicial foi aprovado em 14.08.2013, conforme informativo acostado à fl. 71, sendo as obras licenciadas pelo alvará de construção n.º 029/2014, de 08.04.2014.
3. Em 24.09.2014, a interessada submeteu ainda sob a competência da Diretoria de Análise e Aprovação de Projeto - DIAAP, o projeto de modificação acostado à fl. 217 do processo físico. O aludido projeto de modificação sem alteração de área restou aprovado pela então DIAAP em 03.10.2014, licenciado automaticamente em atenção ao art. 51, §2º da Lei nº 2.105, de 8 de outubro de 1998, que tratava do Código de Edificações revogado.
4. Na data de 12.01.2018, a interessada subordinou à análise da Central de Aprovação de Projeto - CAP, o projeto de modificação acostado às fls. 280-2 do processo físico. O mencionado projeto de modificação sem alteração de área foi aprovado pela CAP em 26.01.2018, e novamente licenciado de forma automática pelo referido dispositivo da Lei 2.105/1998.
5. Na sequência, em 02.07.2019, a interessada sujeitou pedido para emissão de Carta de Habite-se à Administração Regional, no entanto, em 19.07.2019 a Secretaria de Estado de Proteção da Ordem Urbanística – DF LEGAL, emitiu relatório de verificação de cumprimento de exigências da vistoria de para habite-se – RHBT- 000.417.2/20019, no qual relata:

“Na vistoria, verificou-se a inexistência de Irregularidades”, contudo observa que “a altura da edificação fere a altura máxima estabelecida pela NGB 107/98, norma utilizada na aprovação do projeto, conforme informativo no processo 307.000.369/2012, tendo sido executado 5,50m de caixa d’água (medidos na presente vistoria – 4,40 mais 1,10 de guarda corpo) além dos 9,50m permitidos, altura que conforme a citada norma deveria incluir caixa d’água. No entanto, a edificação foi executada conforme projeto aprovado, que apresenta o erro. A situação é idêntica nos dois edifícios vizinhos, de idêntica arquitetura, sendo que o primeiro já possui carta de habite-se, bloco A”.

6. Com esse relatório de vistoria, a Coordenadoria de Licenciamento, Obras e Manutenção – COLOM/RA XXVII manifestou por meio do Despacho 02/2019, fl. 404, o seguinte entendimento:

“A obra foi executada de acordo com o projeto aprovado e em desconformidade com a NGB 107/98. Porém, caso fosse analisada hoje, com a lei Vigente, (Lei Complementar 948, de 16 de janeiro de 2019-LUOS), a edificação construída no

endereço av. das paineiras, EQ 3/5, Bloco B, com área de 720,00m², a qual está classificada na Lei como CSII 1, ou seja, Comercial, Serviço, institucional e Industrial (sendo proibido residencial), seria aprovada com base nos seguintes parâmetros urbanísticos, conforme Anexo III – Quadro 6^a da LUOS:

Coefficiente de Aproveitamento máximo = 3,60

Taxa de ocupação = 100%

Altura máxima 15,50m

Considerando que o art. 107 da lei complementar 948/2019:

“art. 107. Ficam revogadas as disposições em contrário, em especial os parâmetros de uso e ocupação do solo nas áreas abrangidas por esta Lei complementar definidos:

VII- em NGB, GB, PR, MDE-RP, MDE-PH, MDE e demais normas urbanísticas;”

Diante do exposto, seria justificável uma nova aprovação e relatório de vistoria da AGEFIS (DF LEGAL) para a emissão de carta de habite-se, uma vez que a obra foi executada de acordo com o projeto aprovado e em conformidade com a Lei Complementar 948/2019”.

7. Diante disso, em 29.07.2019, a Assessoria Técnica - ASTEC da Administração Regional do Jardim Botânico – RA XXVII, emitiu despacho sugerindo que o Gabinete da RA – XXVIII comunicasse o interessado sobre a observação do relatório de verificação de cumprimento de exigências da vistoria.

8. Ainda no âmbito da Administração Regional do Jardim Botânico, a Coordenação de Licenciamento, Obras e Manutenção expediu o Despacho SEI-GDF RA-XXVII/COLOM (26173938) informando que *“foi dado conhecimento dos autos ao proprietário, e, após reunião, optamos, de comum acordo, pelo envio do processo à SEDUH/CPCOE para manifestação da mesma.”*

9. Assim, em 15.08.2019, submeteu-se o processo à Comissão de Apuração de Irregularidades em Habilitação e Licenciamento de projetos de arquitetura.

10. Repisa-se que **todos os atos de aprovação e licenciamento do projeto arquitetônico** foram praticados no âmbito da Administração Regional do Jardim Botânico, 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.

11. 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 CPCOE; 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.

12. 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 2 de agosto de 2018, **ainda que os atos administrativos supostamente irregulares tenham sido praticados pela Administração Regional quando ainda era competente para a análise dos projeto arquitetônicos.**

13. Dessa forma, com fulcro no art. 86 do Decreto n.º 39.272, de 2 de agosto de 2018, os autos vieram a esta Comissão de Verificação de Ilegalidades, que elaborou o Relatório Circunstanciado sob o índice (27397878), determinando a notificação do interessado para manifestação.

14. O interessado, por sua vez, apresentou suas considerações em 09.09.2019 (28039061), sustentando, em síntese, que: *"o projeto passou por três análises e em todas foi aprovado e licenciado. A questão da altura da caixa d'água superior foi aprovada com base no artigo 158 do decreto n° 19.915, COE – DF e em atendimento às normas do CBMDF"*.

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

II - FUNDAMENTAÇÃO.

16. Inicialmente, cumpre transcrever o disposto no art. 8 da Norma de Edificação, Uso e Gabarito nº 107/98 dispõe a respeito da altura de edificação situada no Setor Habitacional Jardim Botânico:

"A altura máxima da edificação, a partir da cota de soleira fornecida pelo órgão competente da Administração Regional é de 9,50 m (nove metros e cinquenta centímetros), e corresponderá à parte mais alta da edificação, incluindo caixa d'água e casa de máquinas".

17. Por sua vez, o art. 158 do Decreto n°19.915, de 2 de agosto de 2018, o qual regulamentava a Lei nº 2.105/1998 indica:

"Art. 158. A caixa d'água superior ou elevada poderá situar-se acima da cota de coroamento ou altura máxima permitida para a edificação desde que justificada pelo projeto de prevenção de incêndio e laudo técnico do Corpo de Bombeiros Militar do Distrito Federal – CBMDF.

Parágrafo único. Em edificação com altura superior a quinze metros a permissão de que trata este artigo fica condicionada a não interferência com os feixes de telecomunicações do órgão específico".

18. Nesse contexto, em que pese a execução da obra de acordo com o projeto anteriormente aprovado, nota-se a desconformidade com o estabelecido pela NGB 107/98 acerca da altura máxima da edificação.

19. Além disso, vale ressaltar que o projeto aprovado em 2013 foi aprovado em consulta prévia no CBMDF, porém não consta no processo laudo técnico do Corpo de Bombeiro que justifique o extrapolamento da cota de coroamento.

III - CONCLUSÃO.

20. Pelo exposto, a Comissão de Verificação de Ilegalidades conclui que:

a) A altura máxima da edificação **não foi respeitada**, haja vista que não foi justificada pelo projeto de prevenção de incêndio e não possui laudo técnico do Corpo de Bombeiros Militar do Distrito Federal.

21. Destarte, considerando que esta Comissão conclui pela ilegalidade de alguns dos atos administrativos praticados, submete-se o presente 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.

É o parecer.

MARIANA ALVES DE PAULA

Presidente

RAYANE MONTEZUMA LEÃO

Vice-Presidente

CAMILA ALMEIDA REIS DE LIMA

Membro titular

MAIRA CARVALHO DE SANT'ANA

Membro titular



Documento assinado eletronicamente por **MARIANA ALVES DE PAULA - Matr.0158072-8, Chefe da Unidade de Licenciamento de Obras**, em 12/09/2019, às 11:37, conforme art. 6º do Decreto n° 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 12/09/2019, às 11:39, conforme art. 6º do Decreto n° 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 12/09/2019, às 11:40, conforme art. 6º do Decreto n° 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 **RAYANE MONTEZUMA LEAO - Matr.1661473-9, Coordenador(a) de Licenciamento e Contratos**, em 12/09/2019, às 14:04, 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=28139172)
verificador= **28139172** código CRC= **C81BB17E**.

"Brasília - Patrimônio Cultural da Humanidade"

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

0307-000369/2012

Doc. SEI/GDF 28139172