

**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 10/2019 - SEDUH/CAP/COVIR

I - RELATÓRIO

1. Cuidam os autos da aprovação de projeto para empreendimento situado na **QNN 23 Conjunto A Lote 04 – Ceilândia/DF**, de propriedade da sociedade empresária G3 Incorporações, Administração e Serviços Ltda.
2. O projeto de arquitetura para o endereço foi aprovado conforme extrai-se do documento que contém as informações básicas de aprovação de projetos nº 066/2013 (fls. 110 a 117), e posteriormente revalidado pela Diretoria de Aprovação e Licenciamento, conforme despacho inserido à fl. 218.
3. Posteriormente, restou consignado aos autos que a emissão do alvará de construção está condicionada ao pagamento da Outorga Onerosa do Direito de Construir – ODIR no valor de R\$ 6.727,82 e também ao pagamento de ONALT no valor de R\$ 62.000,00, conforme observa-se das fls. 125 e 159 a 171.
4. É imperioso destacar que em 18 de junho de 2014 Administração Regional de Ceilândia arquivou o processo, em virtude do lapso temporal sem cumprimento de exigências e por falta de provocação por parte do interessado.
5. Em 02 de julho de 2014, o interessado solicitou o desarquivamento dos autos e a emissão do alvará de construção. Assim, foi expedida notificação de exigência com relação de documentos necessários para prosseguimento do feito, anexa à fl. 184.
6. Dessa forma, o interessado anexou aos autos relação de documentos necessário para expedição do alvará de construção, dentre eles o comprovante de pagamento da ODIR, contudo, faz-se necessário mencionar que a notificação de exigência restou cumprida parcialmente.
7. Nesse interim, **é possível observar que a Carta de habite-se foi emitida em 17 de novembro de 2014, antes mesmo da emissão do alvará de construção**, sem requerimento do interessado, fl. 202.
8. Observa-se que consta anexo aos autos o Ofício nº 0625/2015, expedido pela 3ª Promotoria de Justiça de Defesa da Ordem Urbanística -PROURB, no qual o *Parquet*, diante da notícia de desaparecimento de alguns selos de autenticidade, solicitou informações à Administração Regional de Ceilândia com objetivo de apurar possíveis irregularidades na emissão da carta de habite-se, alvarás e licenças da referida administração, anexo a fl. 204.
9. Em seguida, por intermédio do Ofício nº 188/2015, a 3ª PROURB solicitou à Administração Regional cópia das sindicâncias instauradas para apurar o desaparecimento dos selos de autenticação e do referido processo; ficha cadastral dos servidores Ana Renata Moura, Daniel Rosa e Hudson Marlon e informação a respeito da anulação das Cartas de Habite-se nº 90/2014, 91/2014, 9/2014 e 93/2014, conforme verifica-se das fls. 209 a 2010.

10. Diante ao exposto, a Administração Regional de Ceilândia encaminhou despacho à ASTEC, com o intuito de obter orientação de como proceder para anular a Carta de habite-se nº 92/2014, conforme orientação expedida da PROURB (fl. 212).

11. A ASTEC, por intermédio do despacho anexo as fls. 213 a 2015, manifestou-se no sentido de entender não ser possível a administração pública proceder com o cancelamento do habite-se 92/2014, uma vez que a carta de habite-se nº 092/2014 provavelmente teria sido emitida por autor desconhecido da repartição pública, vez que não consta assinatura e/ou matrícula no documento, além do mais o administrado não teria exercido seu direito de defesa, sendo registrado ainda que a Carta de Habite-se foi emitida sem o devido cumprimento da notificação enviada no dia 03/09/2014, (fls. 200 a 2002).

12. Destaca-se que a referida unidade informou que foi posto um selo de autenticidade que pertencia a sequência de selo da Administração Regional de Ceilândia no mencionado documento intitulado “Carta de Habite-se nº 92/2014”, assim sugeriu que o administrador da regional deveria providenciar ocorrência policial para que fosse adotado os procedimentos legais a fim de apurar os fatos e que posteriormente deveria ser aberta sindicância para apurar possíveis irregularidades quanto a emissão da mencionada carta.

13. O interessado protocolou requerimento (22514958), solicitando expedição do alvará de construção com intuito de regularizar a questão. Na oportunidade justificou que foi vítima de um ex sócio da empresa que por meio de fraude conseguiu desviar da empresa os valores que deveriam ter sido pagos a título de ONALT, comprovando o alegado mediante o processo judicial 2017.161.000931-3 que condenou o ex sócio.

14. Diante o exposto, os autos foram encaminhados à comissão de apuração de irregularidades da Central de Aprovação de Projetos desta Secretaria, que elaborou Relatório Circunstanciado (24971635), informando que foram identificadas irregularidades no âmbito do processo administrativo, tais como expedição de carta de habite-se falsa sem o respectivo cumprimento da documentação exigida. Além disso, inexistiu a expedição do alvará de construção e o Ministério Público apontou a utilização de selo furtado nos referidos documentos, bem como a fraude apurada e processo judicial relativo ao desvio de verba da fazenda pública, com a falsificação do boleto de recolhimento da ONALT.

15. Posteriormente, os interessados apresentaram resposta ao Relatório Circunstanciado (26821962), sustentando, em síntese, que a instituição atende todos os requisitos necessários para convalidação do ato administrativo, vez que:

Não foi comprovada a participação fraudulenta da empresa, pois a empresa e os demais sócios foram vítimas do Sr. Wellington no crime de estelionato, gestão temerária ou fraudulenta que foi apurado nas instâncias competentes; Não acarretaram lesão ao patrimônio público ou ao interesse público, pois o empreendimento atende sua função social, bem como os requisitos legislativos relativo a construção; Ademais a empresa não gerou nenhum dano urbanístico, pois atendeu todos os requisitos urbanísticos, vez que construiu de acordo com projeto arquitetônico aprovado e revalidado e não extrapolaram além dos 30% os parâmetros urbanísticos definidos para o lote e projeção.

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

II - FUNDAMENTAÇÃO

17. Preliminarmente, impende registrar que o Código de Obras e Edificações vigente prevê em seu art. 10, II, que compete à Comissão Permanente de Monitoramento do Código de Edificações do Distrito Federal (CPCOE) deliberar sobre a anulação ou a convalidação de atos administrativos e, como instância

recursal, quanto ao indeferimento da habilitação do projeto arquitetônico.

18. 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.

19. 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 projetos arquitetônicos.

20. Portanto, na presente hipótese, embora todos os atos de aprovação e licenciamento do projeto arquitetônico tenham sido praticados no âmbito da Administração Regional de Ceilândia, compete a esta Comissão proceder à análise dos indícios de ilegalidade.

DOS INDÍCIOS DE ILEGALIDADE APURADOS

21. Compulsando os autos, nota-se que a Empresa 03 INCORPORAÇÕES, ADMINISTRAÇÃO E SERVIÇOS LTDA protocolou requerimento solicitando a expedição do alvará de construção, sob justificativas acima mencionadas.

22. É possível observar nos autos que a Administração Regional expediu a carta de habite-se n.º 092/2014, anexa a fl. 202, em desrespeito legislação, até porque não estão acostados aos autos todos os documentos necessários à expedição do alvará de construção, elencados no art. 34 do Decreto n.º 19.915, de 17 de dezembro de 1998, vigente à época:

Art. 34 - A solicitação para obtenção do Alvará de Construção em zonas urbanas definidas na legislação de uso e ocupação do solo dar-se-á após a aprovação ou visto do projeto de arquitetura e mediante a apresentação dos seguintes documentos:

I - comprovante de pagamento de taxas relativas aos serviços requeridos;

II - título de propriedade do imóvel registrado no Cartório de Registro de Imóveis ou contrato com a administração pública ou documento por ela formalmente reconhecido;

III - título de propriedade do imóvel registrado no Cartório de Registro de Imóveis ou contrato com a Administração Pública ou documento por ela formalmente reconhecido ou declaração emitida pela Secretaria de Estado de Desenvolvimento Urbano e Meio Ambiente - SEDUMA de que se trata de

edificação destinada a habitação de interesse social. [\(Inciso alterado pelo\(a\) Decreto 29205 de 26/06/2008\)](#).

III - um jogo de cópias dos projetos de instalações prediais, de fundações e projeto estrutural, para fins de arquivamento;

III – um jogo de cópias dos projetos de instalações prediais e um jogo de cópias do projeto de fundações e de cálculo estrutural, para arquivamento; [\(Inciso alterado pelo\(a\) Decreto 25856 de 18/05/2005\)](#).

IV - um jogo de cópias do projeto de prevenção de incêndio aprovado, quando previsto, na legislação específica do Corpo de Bombeiros Militar do Distrito Federal - CBMDF;

V - comprovante de demarcação do lote ou projecção;

VI - uma via da ART do responsável técnico pela obra, registrada no CREA/DF;

VII - uma via da ART de autoria dos projetos constantes dos incisos III e IV e do parágrafo único deste artigo.

VII – uma via da ART de autoria de projetos constantes dos incisos III e IV e o § 1º deste artigo. [\(Inciso alterado pelo\(a\) Decreto 25856 de 18/05/2005\)](#).

§ 1º Será exigido um jogo de cópias de projetos específicos de instalações e equipamentos não relacionados neste artigo, devidamente aprovados, conforme legislação específica dos órgãos afetos.

§ 2º Os projetos de cálculo estrutural, de instalações prediais e outros complementares ao projeto arquitetônico poderão ser apresentados no prazo máximo de cento e vinte dias, contados da expedição do Alvará de Construção, nos termos da Lei ora regulamentada.

§ 2º Os projetos de instalações prediais, de estrutura, de segurança contra incêndio e pânico e outros complementares ao projeto arquitetônico poderão ser apresentados no prazo máximo de sessenta dias, contados a partir da data de expedição do Alvará de Construção, ficando o proprietário, o autor do projeto e o responsável técnico sujeitos ao disposto no Título III da Lei ora regulamentada, cabendo aplicação da multa prevista no § 1º do art. 166 da mesma Lei. [\(Parágrafo alterado pelo\(a\) Decreto 25856 de 18/05/2005\)](#).

23. Não obstante, a documentação exigida para a expedição da carta de habite-se também não integra os autos, o que fere ao disposto no art. 52 do Decreto n.º 19.915, de 1998, regente à época da edição dos autos administrativos em exame, Veja-se o teor do citado dispositivo:

Art. 52 - A solicitação para obtenção de Carta de Habite-se dar-se-á mediante a apresentação dos seguintes documentos:

I - comprovante de pagamento da taxa de fiscalização de obras;

II - guia de controle de fiscalização de obra preenchida pelo responsável pela fiscalização;

III - declaração de aceite das concessionárias de serviços públicos, do CBMDF, da NOVACAP e das Secretarias de Saúde e Educação, de acordo com a finalidade do projeto e conforme legislação específica de cada órgão.

III - declaração de aceite do CBMDF, da NOVACAP, das Secretarias de Saúde e Educação e das concessionárias de serviços de infraestrutura urbana, de acordo com a finalidade do projeto e conforme legislação específica de cada órgão; [\(Inciso alterado pelo\(a\) Decreto 25856 de 18/05/2005\)](#).

24. A assertiva acima é facilmente verificada porque a Carta de Habite-se foi expedida pela Administração Regional de Ceilândia sem se quer ter sido precedida pela expedição do alvará de construção. Ademais não estão acostados aos autos todos os documentos necessários à expedição do

alvará de construção e da carta de habite-se.

25. Por oportuno é imperioso mencionar que antes da expedição do alvará de construção é necessário comprovar o pagamento de débito referente a outorga onerosa de alteração de uso, conforme se depreendesse do art. 6º da Lei complementar nº 902 de 23 de dezembro de 2015 que altera a redação da Lei complementar nº 294, de 27 de junho de 2000, que institui a outorga onerosa da alteração de uso no distrito federal:

Art. 6º O pagamento do débito relativo à outorga onerosa da alteração de uso deve ser exigido antes da expedição do Alvará de Construção.

§ 1º A comprovação do pagamento deve corresponder ao valor integral da outorga ou, em caso de pagamento parcelado, limitado em até 12 parcelas mensais e sucessivas, até a data da expedição da Carta de Habite-se.

§ 2º O proprietário da unidade imobiliária é o responsável pela alteração de uso ou atividade geradora da ONALT e por seu respectivo pagamento nos casos em que não tenha sido realizada pelo empreendedor ou incorporador.

§ 3º Para o empreendimento com novo uso ou nova atividade implantado em edificação já existente para o qual não seja necessária a expedição do Alvará de Construção, é exigida a comprovação do pagamento do valor relativo à ONALT pelo proprietário da unidade imobiliária responsável pela alteração do uso ou da atividade, antes da expedição da Licença de Funcionamento.

§ 4º No caso de modificações de projeto de arquitetura sem alteração de área construída, a comprovação do pagamento integral da ONALT ou das parcelas vencidas deve ser feita por ocasião da aprovação do referido projeto.

§ 5º A emissão da Carta de Habite-se fica condicionada à quitação do valor integral da ONALT. (grifos nossos)

26. Dessa forma e sobre tal complexidade podemos afirmar que no caso em tela, a norma foi desrespeitada, vez que a carta de habite-se foi expedida sem a devida comprovação de quitação da ONALT, ainda que os interessados não tenham participado da fraude que acabou por desviar os valores que deveriam ter sido pagos a título de ONALT. Logo, pode-se afirmar que houve prejuízo à Secretaria de Fazenda.

27. Não obstante é possível inferir que os interessados não impugnaram todas as assertivas contidas no Relatório Circunstanciado SEI-GDF n.º 14/2019 ([24971635](#))- SEDUH/CAP/COVIR, limitando-se, em sua manifestação, a sustentar que não foi comprovada a participação fraudulenta da empresa, que não carretaram lesão ao patrimônio público ou ao interesse público e que não gerou nenhum dano urbanístico.

28. E, nesse sentido, o art. 51 da Lei nº 2.105, de 1998, é expresso ao prever que as obras em área urbana ou rural, pública ou privada, só podem ser iniciadas após a obtenção de licenciamento na respectiva Administração Regional. Com efeito, o art. 12, inciso I, da mesma norma adverte que é dever do proprietário do imóvel providenciar para que as obras só ocorram sob a responsabilidade de profissional habilitado e após licenciadas pela Administração Regional.

29. Não obstante, parece-nos tanto ou mais gravosa a conduta do responsável técnico, que lida diuturnamente com elaboração e aprovação de projetos e deixou de atender às normas de regência.

30. Vislumbrado a lesão ao interesse público e o prejuízo a terceiros, em que pese os parâmetros urbanísticos obedecidos em projeto, o cenário acima exposto torna imperioso o encaminhamento da demanda à autoridade competente para apuração do fato, tal qual previsão do art. 87 do Decreto n.º 39.272, de 2018, diligência que esta Comissão não pode descurar.

III - CONCLUSÃO

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

i) houve, de fato, ilegalidade na certificação de conclusão das obras do imóvel situado na QNM 23 Conjunto A Lote 04 – Ceilândia/DF, **mormente porque a carta de habite-se foi expedida sem a documentação legalmente exigida e antes mesmo da expedição do alvará de construção, e para a gravar a questão o selo de autenticação do referido documento havia sido declarado como furtado.**

ii) a edificação erigida não teve o devido licenciamento da Administração Regional, em afronta aos arts. 12 e 51, da Lei n.º 2.105, de 1998;

iii) a atuação da arquiteta Mariana Oliveira Miranda (RRT 94529-3) deve ser apurada pelo Conselho de classe competente, com fulcro no art. 11, III, da Lei n.º 6.138, de 2018;

iv) a atuação dos servidores envolvidos, deve ser apurada pela autoridade competente, nos termos do art. 87 do Decreto n.º 39.272, de 2018.

32. 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.

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



Documento assinado eletronicamente por **CAMILA ALMEIDA REIS DE LIMA - Matr.2679019-9, Coordenador(a) de Projetos de Pequeno Porte**, em 10/10/2019, às 17:32, 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 17:33, 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 17:33, 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 **MARIANA ALVES DE PAULA - Matr.0158072-8, Chefe da Unidade de Licenciamento de Obras**, em 10/10/2019, às 17:33, 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
verificador= **28941352** código CRC= **9E22581F**.

"Brasília - Patrimônio Cultural da Humanidade"

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