



**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 5/2019 - SEDUH/CAP/COVIR

**I - RELATÓRIO.**

1. O processo em questão foi iniciado na Administração Regional de Taguatinga em **05/11/2002**, por meio do requerimento aprovação de projeto de Obra Inicial, localizada na **Quadra 107, Rua "E", Lote 04 - Edifício Dominium Residence**.
2. Em **18/11/2004** o projeto de arquitetura foi aprovado (fls. 14 a 23, vol. 1) sem constar Informativo de Aprovação.
3. Acostado às folhas 37 a 39, encontra-se o Termo de Compromisso de Pagamento nº42/2006, celebrado entre o interessado e o Distrito Federal, referente à Outorga Onerosa do Direito de Construir – ODIR com valor de 83.744,42 reais.
4. Em **27/11/2006** foi expedido o Alvará de Construção nº 117/2006 (fl.40, vol. 1), com área de 9.423,93m<sup>2</sup> contendo 9 pavimentos, 72 apartamentos e 146 vagas.
5. Na data de **14/05/2007** (fl.53, vol.2), verifica-se o Extrato de Termo de Compromisso nº19/2006, com valor total de 64.418,78 reais, indicando a data de assinatura como 23/04/2007.
6. Após, foi aprovado o projeto de modificação sem acréscimo de área pela Administração Regional de Águas Claras (fls.208 a 210), sendo indicado em seu Informativo de Aprovação o Coeficiente de Aproveitamento Mínimo=1,2 e o Máximo=2,0 (**11/10/2013**).
7. Em **16/10/2013**, foi expedido o Alvará de Construção nº 052/2013 (fl.218, vol. 3), com área de 9.423,93m<sup>2</sup>.
8. Posteriormente, foi feito um Relatório de Vistoria para Carta de Habite-se (fls. 234 e 235, vol.3), sendo concluído que a obra não atendia às exigências legais para emissão da Carta de Habite-se (**02/03/2015**).
9. Na data de **09/09/2015**, o interessado protocolou requerimento de Aprovação de Projeto de Modificação e pedido de Carta de Habite-se (fl. 281, vol.4). Em virtude da Portaria Conjunta nº 05, de 29 de agosto de 2018, o processo restou encaminhado à CAP para análise e providências.
10. Em **16/03/2016**, CAP apresentou questionamento à Assessoria Jurídica da Secretaria quanto "*à validade dos projetos aprovados e principalmente a validade dos Alvarás de Construção...*", visto a discrepância entre a área máxima permitida pelo Coeficiente de Aproveitamento do PDOT 2012 (Coeficiente Básico= 0,7 e Coeficiente Máximo=1,0) e a área efetivamente construída (...) (fls. 289 a 294, vol.4)".
11. Por sua vez, a AJL se pronuncia (fls.295 a 301, vol.4) no seguinte sentido:
  - i) As irregularidades apontadas pela CAP/SEGETH autorizam a revisão do licenciamento concedido (Alvará de Construção nº052/2013) (fls. 218). Entretanto, deverá a Administração observar o princípio do contraditório e da ampla defesa, previamente ao cancelamento do licenciamento, notificando o interessado;*
  - ii) A Administração deverá analisar todas as irregularidades e questões técnicas apontadas nos autos quanto ao licenciamento da edificação, para correto saneamento e regularização do processo, inclusive quanto à eventual responsabilização de quem deu causa às irregularidades apontadas;*
  - iii) O pedido de expedição de Carta de Habite-se deve ser indeferido pela Administração, haja vista que, conforme pronunciamento técnico de fls. 289/294, o empreendimento fora aprovado em desconformidade com a legislação de regência, e que pode ensejar no cancelamento do Alvará de Construção nº 052/2013;*
  - iv) Terminantemente, recomenda-se que o encaminhamento de Ofício à AGEFIS, para que a mesma acompanhe e fiscalize a eventual regularização da edificação, tomando as providências legais de sua alçada que entender pertinentes.*
12. Os autos foram encaminhados à Administração de Águas Claras – RA XX na data de **01/08/2016** (fl.302, vol.4), visto que as providências relativas à cassação, anulação, revogação ou convalidação dos atos decorrentes de aprovação e licenciamento de projetos de arquitetura aprovados ou visados pelas Administrações Regionais são de competência das respectivas Administrações Regionais.
13. Em **18/02/2019** é protocolado requerimento padrão (SEI 19326554) com pedido de envio dos autos à CAP para análise de Compensação.
14. Após o recebimento dos autos, a Assessoria Especial da CAP se manifesta no dia **24/04/2019**(SEI 21388774) da seguinte forma:
  - i)"transcorridos mais de dois anos desde o encaminhamento dos autos pela CAP àquela Administração Regional, nenhuma das providências sugeridas foi ali adotada";*
  - ii) tendo em vista que a CPCOE definiu que cabe à Comissão formada pela Central de Aprovação de Projetos 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.*
15. Desta forma, a demanda será submetida à Comissão formada pelo órgão responsável pelo licenciamento de obras e edificações (CAP), a quem cabe verificar a existência de indícios de atividade ilegal, a existência de indícios de lesão ao interesse público ou prejuízo a terceiros e a necessidade de anulação ou convalidação.
16. 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.
17. 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.

18. 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**.

19. 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.

20. Prosseguindo, em **24/04/2019** o interessado foi comunicado (SEI 21409023) sobre o encaminhamento do processo à Comissão Permanente de Monitoramento do Código de Edificações do Distrito Federal.

21. Durante processo de análise e apuração dos fatos, foi constatado ainda que tanto na primeira aprovação (18/11/2004) quanto na segunda aprovação (11/10/2013) não foi indicada a incidência de Outorga Onerosa de Alteração de Uso – ONALT. A cobrança tem como base a Lei Complementar nº 90, de 11 de março de 1998,

*“Art. 123. Será aplicada a outorga onerosa de alteração de uso, atendido o disposto nesta Lei Complementar, para as atividades discriminadas a seguir: I) **habitação coletiva**, com exceção dos casos previstos no caput do art. 87;”*

22. E de acordo com a Lei Complementar nº 294 de 27 de junho de 2000, alterada pela Lei Complementar nº 902 de 23 de dezembro de 2015,

*“(…) § 1º Consideram-se alterações de uso: I) a mudança do uso ou do tipo de atividade para outro diferente daquele originalmente indicado nas normas vigentes para a respectiva unidade imobiliária; II) a mudança da proporção do uso ou do tipo de atividade para outra diferente daquela originalmente indicada nas normas vigentes para a respectiva unidade imobiliária; III) a inclusão ao uso original indicado de novo tipo de uso ou atividade não previstos nas normas vigentes para a respectiva unidade imobiliária.”*

23. Na mesma data, a CAP entende que há necessidade de enviar o processo para a Comissão de irregularidade e assevera que deverá aguardar a publicação da nova composição da aludida Comissão, para que assim o processo será a ela submetido.

24. Em 19/06/2019, a Comissão de Verificação de Ilegalidade emitiu Relatório Circunstanciado (24291221) ao interessado configurando as garantias constitucionais, à luz dos princípios do contrário e da ampla defesa.

25. O interessado, por sua vez, apresentou suas considerações em 08/07/2019 (25102478), sustentando, em apertada síntese, que:

- **O Atendimento do Coeficiente de Aproveitamento Máximo – PDOT 2012:**

26. Com relação ao coeficiente de aproveitamento máximo – PDOT 2012, a associação informa que o art. 70, parágrafo único, do Código de edificações, lei nº 6.138, de 26 de abril de 2018, estabelece que:

*“Art. 70. O alvará de construção tem prazo de validade de 5 anos.*

*Parágrafo único. Após a conclusão das fundações, o prazo de validade do alvará de construção é indeterminado.”*

27. E assevera que resta comprovado a preclusão consumativa do alvará de construção, bem como, dos demais atos administrativos decorrentes para a emissão deste documento. Assim sendo, no que tange ao coeficiente de aproveitamento máximo – PDOT 2012, já houve preclusão.

28. Com isso cita também a Lei. nº 9.784/99.

*“Art. 54. O direito da Administração de anular os atos administrativos de que decorram efeitos favoráveis para os destinatários decai em cinco anos, contados da data em que foram praticados, salvo comprovada má-fé.”*

29. E afirma que também por esse motivo resta demonstrado que já houve a preclusão decadencial, no tocante ao assunto.

- **Outorga Onerosa de Alteração de Uso - ONALT:**

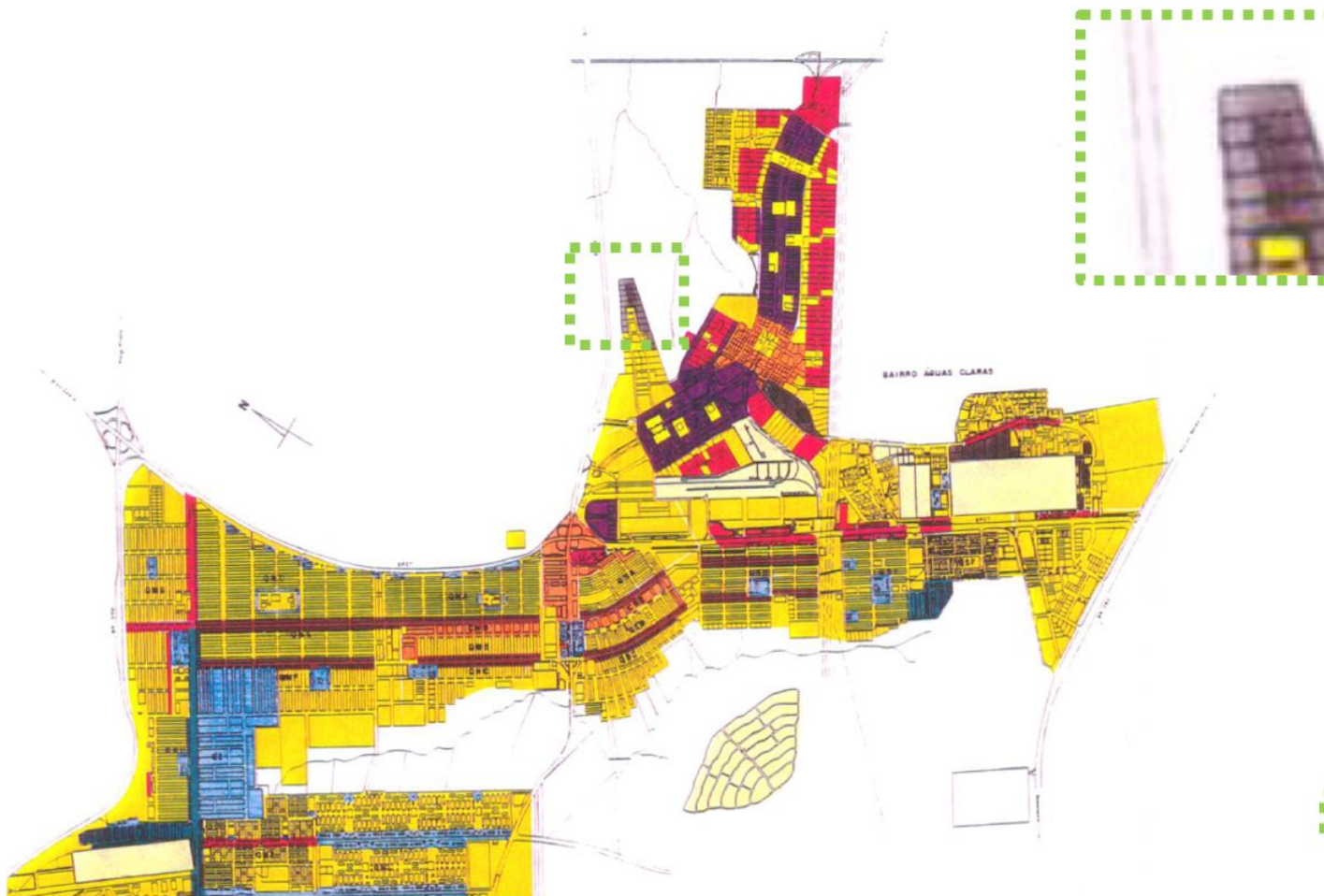
30. Seguindo a mesma linha do art. 70, supracitado, o autor fundamenta prescrição da cobrança quanto ao assunto da Outorga Onerosa de Alteração de Uso-ONALT.

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

## **II - FUNDAMENTAÇÃO.**

### **II.1 - DO ATENDIMENTO DO COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO MÁXIMO**

32. O primeiro projeto foi aprovado como obra inicial, na data de 18/11/2004 e o segundo como modificação sem acréscimo de área, aprovado na data de 11/10/2013. Ocorre que para ambos a área computável da edificação extrapola ao Coeficiente de Aproveitamento Máximo definido pela Lei Complementar nº 90/1998 – PDL de Taguatinga e pela Lei Complementar nº 854/20112 – PDOT 2012, em ambos equivalentes a 1,0 (que corresponde a uma vez a área do lote = 3.986,82m<sup>2</sup>). Nota-se que a norma vigente a época da primeira aprovação é a Lei Complementar nº 90/1998 – PDL de Taguatinga, que segundo os anexos I e VII que o coeficiente máximo é de 1,0, conforme figuras a seguir.



Anexo I – de Endereçamento da Lei Complementar nº 90/1998, do PDL de Taguatinga

Endereço	Tipo de Lote p/ uso	Coeficiente de Aproveitamento		Taxa de Permeabilidade	Afastamento (m)	Estacionamento	Quant. de Domicílios	Obs
		Existente	Proposto					
Q 107 - Rua A - Lotes 01 a 04	LI	1,55	2,5	-	-	-	-	
Q 107 - Rua E - Lotes 01 a 07	RE	0,7	1,0	-	-	-	-	
Q 107 - Rua E - Lote 08	RE	0,7	1,0	-	5,00 LE	-	-	
Q 107 - Rua E - Lote 09	RE	0,7	1,0	-	-	-	-	
Q 201 - Lote 01	RE	1,5	2,5	-	-	-	-	

Anexo VII – de Endereçamento da Lei Complementar nº 90/1998, do PDL de Taguatinga

## ANEXO V- COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO – ÁGUAS CLARAS – RA XX

	Centro Urbano (A)	Quadra 301	Quadra 107	Av. Araucárias e Av. castanheiras	Av. Flamboyant Av. Parque Águas Claras Praça das Garças	Av. Pau Brasil Av. Jacarandá Av. Jequitibá Av. Sibipiruna Ruas: Açai, das Carnaúbas, Jerivá, Macaúba, Babaçu, Araribá e das Aroeiras.	Quadras: 101 a 106 e 201 a 210 Ruas: das Figueiras Manacá e Tamboril.	Ruas: 3 a 5, 7 a 9, 12 a 14, 16, 18 a 21, 30, 31, 33 a 37 (norte e sul) 17 norte, 25 sul, 28 sul, Alecrim, Buriti, Copaíba, das Paineiras, das Pitangueiras, do Ipê Amarelo.	Edifício Público
Coef Máximo	7 <sup>(1)</sup>	2 <sup>(2)</sup>	1 <sup>(3)</sup>	2 <sup>(4)</sup>	5 <sup>(5)</sup>	2 <sup>(6)</sup>	2,5 <sup>(7)</sup>	5 <sup>(8)</sup>	
Coef Básico	5 <sup>(9)</sup>	1 <sup>(10)</sup>	0,7 <sup>(11)</sup>	1,2 <sup>(12)</sup>	3 <sup>(13)</sup>	1,2 <sup>(14)</sup>	1,5 <sup>(15)</sup>	3 <sup>(16)</sup>	

**Exceções Coeficiente Máximo**

- (1) - Rua 25 Sul lote 28 e 30: CfAM= 2
- (2) - Quadra 301, Rua A, Conj. 02 lotes 1 a 4: CfAM=2,5
- (3) Quadra 107
- Alameda dos Eucaliptos lotes 1 a 7: CfAM=2
  - Alameda dos Eucaliptos lotes 9 e 11: CfAM=2,5
  - Alameda das Acácias lotes 1 a 6: CfAM=2
  - Alameda das Acácias lotes 12, 14 e 16: CfAM=2
  - Rua A, lotes 1 a 4: CfAM=2
  - Praça Tucano lotes 1 e 2: CfAM=2
  - Alameda das Acácias Al-2: CfAM=2
- (4)
- (5) Quadra 107
- Alameda dos Eucaliptos lotes 1 a 7: CfAB=1,2
  - Alameda dos Eucaliptos lotes 9 e 11: CfAB=1,8
  - Alameda das Acácias lotes, 12, 14 e 16: CfAB=0,5; lotes 1 a 6 CfAB= 1,;
  - Rua A, lotes 1 a 4: CfAB=0,5
  - Praça Tucano lotes 1 e 2: CfAB=1,2
  - Alameda das Acácias Al-2: CfAM=2
- (6)
- Avenida das Araucárias lotes 455, 1015, 1205, 1445 e 1665: CfAB=0,66
  - Avenida das Castanheiras lotes 740 e 980: CfAB=0,66
  - Avenida das Araucárias lote 115: CfAB=1,5
  - Avenida das Castanheiras lotes 5, 10, 200 e 280 : CfAB=1,5
  - Avenida das Araucárias lotes 1905, 1955, 2005, 4400, 4530, 4750 e 4790
  - Avenida das Castanheiras lotes 1190, 1250, 1310 e 1370: CfAB=3
  - Avenida das Castanheiras lote 1470 e 3350: CfAB=1,6

**Anexo V – Coeficiente de Aproveitamento –Lei Complementar nº 854/2012 do PDOT de 2012.**

33. Para o projeto aprovado no ano de 2004, não foi apresentado demonstrativo da aprovação informando os parâmetros para a aprovação das pranchas. Além disso, o Alvará de Construção 117/2006, referente à aprovação de 2004, emitido em 27/11/2006, acostado à folha 40 do volume 01, contempla apenas a área de construção de 9.423,93m<sup>2</sup>.

Pavimento	Área Pavimento (Deduzida Área Concedida)	Área Concedida ( m <sup>2</sup> )			Numeração das Unidades Imobiliárias
		Varanda	Torre	Subsolo	
COBERTURA	36,22				CASA DE MAQUINAS E BARRILETE
9º PAVIMENTO	674,00				APARTAMENTO 901 A 908
8º PAVIMENTO	674,00				APARTAMENTO 801 A 808
7º PAVIMENTO	674,00				APARTAMENTO 701 A 708
6º PAVIMENTO	674,00				APARTAMENTO 601 A 608
5º PAVIMENTO	674,00				APARTAMENTO 501 A 508
4º PAVIMENTO	674,00				APARTAMENTO 401 A 408
3º PAVIMENTO	674,00				APARTAMENTO 301 A 308
2º PAVIMENTO	674,00				APARTAMENTO 201 A 208
1º PAVIMENTO	674,00				APARTAMENTO 101 A 108
TERREO	674,00				ÁREAS COMUNS + 66 VAGAS
SUBSOLO	2.647,71				80 VAGAS
<b>ÁREA TOTAL</b>	<b>9.423,93</b>				<b>Área Inicial :</b>
<b>ÁREA TOTAL DE CONCESSÃO DE USO NÃO ONEROSA</b>					<b>Área Total : 9.423,93</b>

**Verso do Alvará de Construção 117/2006**

34. Já o projeto aprovado em 11/10/2013, constante às folhas 208 a 210 do volume 03, em seu resumo de aprovação (fl. 211, volume 03), consta que o projeto foi aprovado sem modificação de área, que sua área computável é de 6.193,07 e que os coeficientes de aproveitamento básico e máximo são,

respectivamente, 1,2 e 2,0.

FINALIDADE

Senhor (a) Diretor (a),  
O projeto em referência foi examinado, estando em condições de ser aprovado ou visado, sendo sua área total de construção de 9.423,93 m<sup>2</sup>, assim discriminada.

Pavimento	Área Pavimento (deduzida área Concedida)	Área concedida (m <sup>2</sup> )			Unidades Imobiliárias
		Varanda	Torre	Subsolo	
Verso	Verso				Verso
<b>TOTAL</b>	<b>9.423,93m<sup>2</sup></b>				

**Observação: Modificação Sem Acréscimo de Área**

Área do lote: 3.986,82m<sup>2</sup>  
 Coeficiente de Aproveitamento Mínimo: 1,2 x 3.986,82 = 4.784,18m<sup>2</sup>  
 Coeficiente de Aproveitamento Máximo: 2,0 x 3.986,82 = 7.973,64m<sup>2</sup>

Analista do Projeto: *mcjmw*  
 Maria do Carmo Carneiro Moore  
 Gerente de Exames, Aprovação e  
 Elaboração de Projetos - RA XX  
 Matrícula Nº 1660308-5  
 CREA 6366/D-DF

Pavimentos	Area Total	Area Computável	Area Não Computável	Unidades imobiliárias
Subsolo	2.647,71m <sup>2</sup>	13,23m <sup>2</sup>	2.634,48m <sup>2</sup>	88 Vagas
Térreo	674,00m <sup>2</sup>	113,84m <sup>2</sup>	560,16m <sup>2</sup>	Guarita, Administração + 57 vagas
1º Pavimento	674,00m <sup>2</sup>	674,00m <sup>2</sup>	-	Apartamento 101 a 108
2º Pavimento	674,00m <sup>2</sup>	674,00m <sup>2</sup>	-	Apartamento 201 a 208
3º Pavimento	674,00m <sup>2</sup>	674,00m <sup>2</sup>	-	Apartamento 301 a 308
4º Pavimento	674,00m <sup>2</sup>	674,00m <sup>2</sup>	-	Apartamento 401 a 408
5º Pavimento	674,00m <sup>2</sup>	674,00m <sup>2</sup>	-	Apartamento 501 a 508
6º Pavimento	674,00m <sup>2</sup>	674,00m <sup>2</sup>	-	Apartamento 601 a 608
7º Pavimento	674,00m <sup>2</sup>	674,00m <sup>2</sup>	-	Apartamento 701 a 708
8º Pavimento	674,00m <sup>2</sup>	674,00m <sup>2</sup>	-	Apartamento 801 a 808
9º Pavimento	674,00m <sup>2</sup>	674,00m <sup>2</sup>	-	Apartamento 901 a 908
Cobertura	36,22m <sup>2</sup>	-	36,22m <sup>2</sup>	Casa de Máquinas e Barrilete
<b>TOTAL</b>	<b>9.423,93m<sup>2</sup></b>	<b>6.193,07m<sup>2</sup></b>	<b>3.230,86m<sup>2</sup></b>	

**Trecho do Demonstrativo de aprovação – fl. 211 volume 03**

Quanto a alegação de preclusão consumativa, cabe esclarecer que se trata de impedimento da prática de ato processual após o momento adequado, cujo objetivo se caracteriza em propiciar uma marcha processual linear em conformidade com a duração razoável do processo.

No campo doutrinário, cita-se os ensinamentos do ilustre Freddie Didier Júnior:

*“A preclusão consumativa consiste na perda de faculdade/poder processual, em razão dessa faculdade ou esse poder já ter sido exercido, pouco importa se bem ou mal. Já se praticou o ato processual pretendido, não sendo possível corrigi-lo, melhorá-lo ou repeti-lo. A consumação do exercício do poder o extingue. Perde-se o poder pelo exercício dele (Curso de Direito Processual Civil. Vol. 01. 19ª Edição. Editora JusPodivm, 2015. p. 480)”.*

Na hipótese dos autos, todavia, nota-se a divergência entre a área máxima permitida pelo coeficiente de aproveitamento do PDOT/2012 e área efetivamente construída.

Segundo relatado, a área computável constante no projeto primário, aprovado pela Administração Regional de Águas Claras em 18.11.2004 e licenciado pelo alvará de construção n.º 117/2006, excede o coeficiente máximo admitido pela norma de regência à época da aprovação, que é 1,0.

Além disso, ocorreu a aprovação do projeto de modificação, sem alteração de área, em 11.10.2013 e licenciados pelo alvará de construção n.º 52/2013, sendo importante destacar que o potencial construtivo básico indicado é de 1,2 e máximo de 2,0.

Nesse contexto, à luz dos princípios que norteiam a aplicação do direito urbanístico, a materialização de obra em afronta às legislações aplicáveis deve ser considerada um dano urbanístico de caráter permanente, visto que seus efeitos avançam no tempo, não incidindo a prescrição, tampouco a decadência.

Assim, o Estado possui a obrigação de exigir as determinações legais urbanísticas frente a particulares que construíram em desacordo com as normas de urbanização. Pensar o contrário convalida situações de ilegalidade em detrimento das normas e princípios reguladores da atividade urbanística.

Destaca-se ainda que, impõe-se à Administração Pública proceder à revisão dos atos de licenciamento eivados de indícios de contrariedade à legislação aplicável, devendo o Poder Público exigir do interessado a integral regularização da edificação.

Ademais, o direito adquirido decorre de uma situação vantajosa decorrente de um fato idôneo, motivo pelo qual se conclui que uma situação ilegal não gera direito adquirido, principalmente naquilo que diz respeito ao ordenamento urbanístico.

Diante do exposto, não há que se falar na aplicação da preclusão consumativa em relação coeficiente de aproveitamento máximo – PDOT/2012.

## II.2 - DO PAGAMENTO DA OUTORGA ONEROSA DE ALTERAÇÃO DE USO - ONALT

35. No que se refere à Outorga de Alteração de Uso - ONALT, o art. 123 indica que será aplicada a outorga onerosa de alteração de uso, atendido o disposto na Lei Complementar nº 90/1998, para as atividades discriminadas a seguir:

I - **habitação coletiva**, com exceção dos casos previstos no *caput* do art. 87;

36. O processo não é excetuado pelo art. 87, pois o lote em questão não se enquadra no quesito na quantidade máxima de domicílios no lote.

## III - CONCLUSÃO

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

i) área computável de 6.193,07 m<sup>2</sup>, corresponde ao coeficiente de aproveitamento de 1,55, sendo, porém, o coeficiente máximo aplicável de 1,00, demonstrando que o projeto extrapolou 0,55;

ii) quanto a convalidação dos atos administrativos praticados, registra-se que, a edificação extrapola os 30% do coeficiente de aproveitamento máximo, conforme art. 77, inciso IV da Lei nº 6.138/2018;

iii) por fim, entende-se pela incidência da ONALT, tendo em vista a previsão constante da Lei Complementar nº 90/1998.

38. Destarte, considerando os apontamentos realizados por esta Comissão, 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.

39. É o parecer.

**MARIANA ALVES DE PAULA**

Presidente

**RAYANE MONTEZUMA LEÃO**

Vice-Presidente

**CAMILA ALMEIDA REIS DE LIMA**

Membro titular

**MARIA GABRIELA JAMAL PRATA VASCONCELOS DA SILVA**

Membro titular



Documento assinado eletronicamente por **MARIANA ALVES DE PAULA - Matr.0158072-8, Chefe da Unidade de Licenciamento de Obras**, em 22/07/2019, às 16:54, 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 **RAYANE MONTEZUMA LEAO - Matr.1661473-9, Coordenador(a) de Licenciamento e Contratos**, em 22/07/2019, às 16:54, 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 Pequeno Porte**, em 22/07/2019, às 16:56, 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, Membro da Comissão de Irregularidades**, em 22/07/2019, às 16:59, 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= 25488559 código CRC= 724C721E.

