

**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 1/2020 - SEDUH/CAP/COVIR

I - RELATÓRIO.

1. Cuidam os autos de projeto de modificação para empreendimento comercial situado na QI 16, conjunto A, lotes 04, 10, 16, 22, 28 e 36, Guará I, submetido ao crivo da Central de Aprovação de Projetos no processo administrativo nº 429.000.137/2017. Em seu exame inicial, a analista constatou que o alvará de construção 061/93 e a carta de habite-se n.º 006319/69, referentes ao mesmo imóvel, foram expedidos no âmbito do processo n.º 0137-250163/1973, anexo ao processo n.º 0137-000226/2017, o que motivou a solicitação de encaminhamento destes autos à CAP.
2. Vindos à CAP os autos do processo administrativo n.º 137.000.226/2017, foi a ele anexado o processo administrativo n.º 429.000.137/2017 e só aí pôde-se constatar que o projeto primevo foi aprovado em 12.12.1973 e projeto de modificação aprovado em 17.03.1993, este licenciado pelo alvará de construção n.º 061/93, constante às fls. 21 do processo administrativo físico n.º 137.250.163/73.
3. Verificou-se também que em 23.06.2017 a interessada apresentou à Administração Regional do Guará/RA-X projeto de modificação constante às fls. 07 a 18 do processo administrativo n.º 137.000.226/2017. Logo após, em despacho constante às fls. 19 e datado de 05.07.2017, o Coordenador de Licenciamento, Obras e Manutenção daquela Administração remetia o referido autuado à Central de Aprovação de Projetos (CAP). Mas ao invés de encaminhar os autos à CAP, a Administração Regional emitiu, em 10.08.2017, a notificação de exigência n.º 127/2017 (fls. 21), de 10.08.2017 e, em 23.08.2017, foi aprovado o projeto destinado a habitação unifamiliar, conforme disposto no Informativo n.º 111/2017 de fls. 27.
4. Na mesma data, foi aprovado também o projeto de tapume. Nos autos há também o Informativo n.º 118/2017 de fls. 54, datado de 22.08.2017.
5. Conquanto o projeto em testilha tenha sido aprovado pela Administração Regional como sendo de habitação unifamiliar, restou evidente que o projeto apresentado pela Adv Esporte e Saúde LTDA (Smart Fit) tinha finalidade comercial, até porque os lotes 04, 10, 16, 22, 28 e 36, do CL A, da QI 16 eram efetivamente destinados ao uso comercial pelo PDL local, o que reforçou o equívoco da Administração Regional.
6. Desse modo, os autos foram restituídos à Administração Regional do Guará para providências pertinentes à cassação, anulação, revogação ou convalidação dos atos supramencionados, com fulcro no Decreto n.º 37.516, de 26 de julho de 2016.
7. Já na Administração Regional, o alvará de construção n.º 83/2017 foi revogado, conforme Ordem de Serviço n.º 30, de 2 de maio de 2018 e, logo após, foi expedido o alvará de construção n.º 35/2018, indicando corretamente a finalidade comercial. Naquela oportunidade, a Administração Regional sustentou que o projeto de modificação não previu alteração de área, incidindo apenas sobre as unidades imobiliárias, de modo que poderia, a Administração Regional, ter analisado e aprovado o projeto de

modificação balizada no art. 6º, VII, do Decreto n.º 37.625, de 15 de setembro de 2016, com redação dada pelo Decreto n.º 38.093, de 28 de março de 2017.

8. Retornados os autos à CAP e examinadas as aprovações pretéritas, a área técnica verificou que a ocupação de espaço aéreo em área pública **no 2º pavimento** não possuía e não possui respaldo legal.

9. Já para **o 1º pavimento**, os projetos indicam a existência de marquise com largura de 1,5 metros. Ocorre que apenas com edição da Lei Complementar n.º 948, de 2019, houve a possibilidade de marquise opcional, que pode ser construída com largura máxima de 3,00 metros. Desse modo, embora a marquise no 1º pavimento não tenha contado com autorização legal à época da aprovação, a norma hoje vigente autoriza o referido elemento, o que permite sua regularização.

10. Além disso, na aprovação de 23.08.2017, não foi levado em consideração para o cálculo de área de construção **o 2º pavimento inteiro**, conforme evidenciado no corte longitudinal AA na prancha 04/05, folha 25, na qual consta espaço coberto ao lado dos ambientes de “sala de ginástica” e “peso livre”. Com isso, a aludida aprovação, ao invés de ter sido **sem** modificação de área, deveria ter sido modificação **com acréscimo de aproximadamente 300m²**, o que resultaria em área construída de aproximadamente 1.200,00m² o que, não obstante à ilegalidade, também atenderia ao potencial máximo previsto no PDOT, que é de 3,00, autorizando área de construção máxima de 1.800,00m², sem olvidar que a Lei Complementar n.º 948, de 2019, elevou o potencial construtivo dos lotes a "4".

11. As irregularidades acima apontadas impuseram a submissão da demanda a esta Comissão, uma vez que o Código de Obras e Edificações vigente (Lei n.º 6.138, de 2018) 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.*

12. Anteriormente à deliberação da CPCOE, porém, o Decreto n.º 39.272, de 2 de agosto de 2018, previu que na existência de indício de ilegalidade, seja formada comissão composta por três servidores do órgão responsável pelo licenciamento de obras e edificações, a quem cabe verificar a existência de indício de atividade ilegal, a existência de indício de lesão ao interesse público ou prejuízo a terceiros e a necessidade de anulação ou convalidação.

13. Vale ressaltar, nesse sentido, que a CPCOE editou a Súmula Administrativa n.º 1/2018, publicada no DODF de 14.12.2018, consignando que **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.**

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 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. Portanto, na presente hipótese, embora todos os atos de aprovação do projeto arquitetônico e certificação de conclusão das obras tenham sido praticados no âmbito da Administração Regional do Guará/RA-X, compete a esta Comissão proceder à análise dos indícios de ilegalidade.

16. Em seu mister, a COVIR elaborou o Relatório Circunstanciado SEI-GDF n.º 19/2019 - SEDUH/CAP/COVIR, devidamente encaminhado ao interessado (30208620 e 33789706). Em sua resposta, apresentada **apenas em 08.01.2020**, a interessada sustenta, em síntese, *i)* que foi orientada a apresentar à Administração Regional (e não à CAP) o projeto arquitetônico de modificação; *ii)* a ocupação do espaço aéreo em área pública no 2º pavimento é decorrente da necessidade de utilização do sistema de

aquecimento de água a gás; *iii*) que a Lei Complementar n.º 755, de 2008 e seu decreto regulamentador admitem a utilização do espaço aéreo para instalações técnicas e *iv*) que as demais incongruências elencadas pela COVIR serão superadas com a habilitação do projeto de modificação já apresentado.

17. É o relatório.

II. FUNDAMENTAÇÃO.

II.1 - DO ACRÉSCIMO DE ÁREA. PROJETO ARQUITETÔNICO QUE DEVERIA TER SIDO SUBMETIDO AO CRIVO DA CAP. NECESSIDADE DE RETIFICAÇÃO DO INFORMATIVO DE APROVAÇÃO E DO ALVARÁ DE CONSTRUÇÃO. POSSIBILIDADE DE CONVALIDAÇÃO.

18. Conforme se extrai do relatório acima elaborado, o projeto arquitetônico aprovado na Administração Regional em 23.08.2017 prevê a construção de espaço coberto ao lado dos ambientes de “sala de ginástica” e “peso livre”. Aludido espaço coberto, porém, não foi indicado como área técnica ou qualquer outra descontável do cálculo de área computável. Desse modo, o espaço coberto em comento deveria compor a área computável do projeto, fato que ensejaria a análise do projeto como sendo **com acréscimo** de área. Como corolário, **afasta-se à hipótese** o disposto no art. 6º, VII, do Decreto n.º 37.625, de 2016, de modo que caberia à CAP a análise e a aprovação do projeto arquitetônico, à época.

19. Ainda como corolário do espaço coberto previsto em projeto e não considerado pela Administração Regional no cômputo de área, mostra-se necessária a expedição de novo informativo de aprovação, nos termos do Decreto n.º 30.593, de 2009, e do respectivo alvará de construção.

20. Vale ressaltar, outrossim, que ainda que seja considerada a área do referido espaço coberto no cálculo da área computável, o projeto arquitetônico não ultrapassará o potencial construtivo admitido pelo PDOT, vigente à época da aprovação, razão pela qual esta Comissão entende cabível a convalidação da aprovação, neste ponto, desde que realizados os ajustes em projeto, admitidos pelo art. 86, §7º, do Decreto n.º 39.272, de 2018.

II.2 - OCUPAÇÃO DE ÁREA PÚBLICA EM ESPAÇO AÉREO. MARQUISE DO PRIMEIRO PAVIMENTO ADMITIDA PELA LUOS. AUSÊNCIA DE NORMA AUTORIZADORA PARA O AVANÇO DA COBERTURA DO SEGUNDO PAVIMENTO. INAPLICABILIDADE DA LEI COMPLEMENTAR N.º 755, DE 28 DE JANEIRO DE 2008.

21. Quanto ao ponto, argumenta a interessada (ainda que de forma intempestiva) que *diante da necessidade de utilização do sistema de aquecimento de água a gás, foi necessária a implementação de compartimento para abrigar os equipamentos*, culminando na utilização de espaço aéreo público. A interessada ancora-se, ainda, no art. 24, §4º, do Decreto n.º 29.590, de 2008, que regulamenta a Lei Complementar n.º 755, de 2008, para a utilização do espaço aéreo para a instalação técnica.

22. Sem razão a interessada.

23. Primeiramente, o projeto arquitetônico em exame não previu a utilização do espaço público aéreo para qualquer instalação técnica, do que se denota que, caso efetivamente haja a utilização da marquise para instalações técnicas, certamente a edificação não tem consonância com os projetos aprovados e licenciados, o que a impedirá de obter a certificação de conclusão das obras.

24. Ademais, não houve qualquer justificativa para a ocupação da área pública, em direta afronta ao que dispõe o art. 24, §2º, do Decreto n.º 29.590, de 2008. Veja-se, por elucidativo, o referido dispositivo:

Art. 24. A ocupação de área pública para instalações técnicas em subsolo, ao nível do solo e em espaço aéreo de que trata a Lei Complementar não trará prejuízo ao sistema viário e à circulação de pedestres e resguardará a segurança de terceiros, de lotes e projeções vizinhas.

§ 1º As instalações técnicas de que trata o caput se referem a centrais de ar condicionado, subestações elétricas, grupos geradores, bombas, casas de máquinas, caixas d'água em subsolo, equipamentos de carga, descarga e armazenamento e centrais de Gás Liquefeito de Petróleo – GLP. ([Parágrafo alterado pelo\(a\) Decreto 31296 de 01/02/2010](#)).

§ 2º A área dos compartimentos de que trata o caput deste artigo **deverá ser justificada por laudo técnico, assinado por profissional especializado, que justifique suas dimensões.**

(...)

25. Diga-se que a própria Lei Complementar n.º 755, de 2008, assevera que sua aplicação apenas será aceita caso **não haja incompatibilidade** com as normas específicas incidentes sobre o lote, conforme se extrai do art. 20, abaixo colacionado:

Art. 20. O disposto nesta Lei Complementar e na sua regulamentação, assim como na legislação que trata da utilização e ocupação das áreas públicas no Distrito Federal, no nível do solo, em espaço aéreo e em subsolo, **só será aplicado naquilo em que não conflitar com o estabelecido na legislação de uso e ocupação do solo, nos Planos Diretores Locais e no Plano Diretor de Ordenamento Territorial.**

Parágrafo único. Continuarão a prevalecer, por serem consideradas normas especiais, as leis que estabeleçam normas de ocupação de área pública específicas para determinado lote ou setor.

26. Por essa razão, esta COVIR entende **distintas as situações dos avanços de cobertura do primeiro e do segundo pavimento.**

27. É que, conforme pinçado no relatório acima elaborado, a Lei Complementar n.º 948, de 16 de janeiro de 2019 (LUOS) passou a classificar os lotes 04, 10, 16, 22, 28 e 36, do CL A, no Guará, como CSIIR 1, possibilitando a marquise (facultativamente), que pode ser construída com largura máxima de 3,00 metros, nos termos do art. 24:

Art. 24. A marquise é a estrutura em balanço com função arquitetônica de cobertura a ser implantada junto às divisas do lote, em logradouro público, para proteção da fachada e abrigo de pedestres. § 1º A construção de marquise é definida como: I - proibida; II - obrigatória; III - não exigida. § 2º As dimensões da marquise definida como obrigatória estão estabelecidas no Anexo III. § 3º A marquise definida como não exigida pode ser construída com largura máxima de 3,00 metros.

28. Ressalta-se que a marquise, por definição legal, consubstancia-se em *pequena cobertura, apoiada ou em balanço, que tem por objetivo proteger o acesso a edifícios. Em geral, se projeta na fachada do prédio por sobre a área pública.* Desse modo, **a marquise prevista no primeiro pavimento** da edificação encontra, hoje, respaldo da Lei Complementar n.º 948, de 2019, de modo que ao interessado é possível a apresentação de projeto de modificação com o fito de regularizar, à luz da norma hoje vigente, a marquise existente no primeiro pavimento, conforme exegese do art. 86, §7º, do Decreto n.º 39.272, de 2018.

29. **Situação diversa ocorre para o avanço da cobertura no segundo pavimento.** Para esse caso, **não havia e não há permissão legal para o elemento.** E, como dito alhures, inexistente autorização da norma específica para o aludido avanço no segundo pavimento, resta inaplicável a Lei Complementar n.º 755, de 2008 à espécie.

III. CONCLUSÃO.

Forte nas razões acima, a COVIR conclui o seguinte:

1) o espaço coberto ao lado dos ambientes de “sala de ginástica” e “peso livre”, previsto no projeto aprovado pela Administração Regional em 23.08.2017, deveria compor a área computável do projeto, fato que ensejaria a análise do projeto como sendo **com acréscimo** de área;

2) como corolário do acréscimo de área, caberia à Central de Aprovação de Projetos (CAP) a análise e aprovação do projeto arquitetônico;

3) ainda que seja considerada a área do referido espaço coberto no cálculo da área computável, o projeto arquitetônico não ultrapassaria o potencial construtivo admitido pelo PDOT, vigente à época da aprovação, ou mesmo da LUOS (que elevou o potencial construtivo dos lotes em apreço para "4").

4) se mostra imperiosa a expedição de novo informativo básico de aprovação e do alvará de construção, de modo a prever a área acrescida em relação ao projeto anteriormente licenciado;

5) a marquise prevista **no primeiro pavimento** da edificação encontra, hoje, respaldo da Lei Complementar n.º 948, de 2019, de modo que ao interessado é possível a apresentação de projeto de modificação com o fito de regularizar, à luz da norma hoje vigente, a marquise existente nesse pavimento, conforme exegese do art. 86, §7º, do Decreto n.º 39.272, de 2018;

6) não havia e não há permissão legal para o avanço da cobertura **no segundo pavimento**;

7) necessária a apuração, pelas autoridades competentes, das ilegalidades acima descritas, nos termos do art. 87 do Decreto n.º 39.272, de 2018.

Atenciosamente,

MARIANA ALVES DE PAULA

CHEFE DA UNIDADE DE LICENCIAMENTO DE OBRAS

Presidente - COVIR

RAYANE MONTEZUMA LEÃO

Vice-Presidente

CAMILA ALMEIDA REIS DE LIMA

Membra titular

MAIRA CARVALHO DE SANT'ANA

Membra titular

MARIA GABRIELA JAMAL P. V. SILVA

Membra titular



Documento assinado eletronicamente por **MARIANA ALVES DE PAULA - Matr.0158072-8, Membro da Comissão de Irregularidades**, em 10/03/2020, às 11:48, 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, Membro da Comissão de Irregularidades**, em 10/03/2020, às 14:50, 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 10/03/2020, às 16:24, 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, Membro da Comissão de Irregularidades**, em 11/03/2020, às 11:36, 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, Membro da Comissão de Irregularidades**, em 11/03/2020, às 15:20, 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=33790136 código CRC= **D5089290**.

"Brasília - Patrimônio Cultural da Humanidade"

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