



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

SECRETARIA DE ESTADO DE DESENVOLVIMENTO URBANO E HABITAÇÃO
DO DISTRITO FEDERAL

Assessoria Técnica de Órgãos Colegiados

ATA

ATA DA 56ª REUNIÃO ORDINÁRIA DA COMISSÃO PERMANENTE DE MONITORAMENTO DO CÓDIGO DE OBRAS E EDIFICAÇÕES DO DISTRITO FEDERAL – CPCOE

Às nove horas do dia três do mês de fevereiro do ano de dois mil e vinte um, em cumprimento ao art. 2º do Decreto nº 40.546 de 20 de março do ano de dois mil e vinte, por videoconferência, foi iniciada a Quinquagésima Sexta Reunião Ordinária da Comissão Permanente de Monitoramento do Código de Obras e Edificações do Distrito Federal – CPCOE, pelo Subsecretário da Central de Aprovação de Projetos - CAP, **Ricardo Augusto de Noronha**, na condição de Coordenador indicado e contando com a presença dos membros representantes do Poder Público e da Sociedade Civil, relacionados ao final desta ata, para deliberar sobre os assuntos constantes da pauta seguir transcrita: 1. Ordem do dia: 1.1 Abertura dos trabalhos. 1.2 Verificação do quórum; 1.3 Informes do Coordenador: 1.4 Aprovação das Ata da 55ª Reunião Ordinária e 82ª Reunião Extraordinária, realizadas nos dias 16 e 17/12/2020, respectivamente; 2. Apreciação e Deliberação: Item 2.1 Assunto: Apreciação do parecer (55146581) para convalidação ou anulação dos atos administrativos, nos termos do Art. 86, II, do Decreto nº 39.272/2018, do processo SEI 00390-00007774/2020-59, que decorre de solicitação da PGDF para manifestação acerca do licenciamento do projeto de edificação de uso comercial e institucional localizada na SHIN CA 09 Lote 10, Lago Norte - DF. Item 2.2 Assunto: Apreciação do parecer (55146676) para convalidação ou anulação dos atos administrativos, nos termos do Art. 86, II, do Decreto nº 39272/2018, do processo SEI 00390-00009786/2019-84, que decorre de solicitação de Carta de Habite-se para edificação de uso comercial localizada na CLN 07 Conjunto J Lote 03, Riacho Fundo I/DF. 3. Encerramento. Passou imediatamente ao Item e Subitem 1. Ordem do dia: 1.1. Abertura dos trabalhos: Deu início a reunião, cumprimentando a todos. Quanto ao Item 1.2 Verificação do quórum: Verificado como suficiente. Seguiu ao Subitem 1.3 Informes do Coordenador: Não houve informes e prosseguiu ao Subitem 1.4 Aprovação das Ata da 55ª Reunião Ordinária e 82ª Reunião Extraordinária, realizadas nos dias 16 e 17/12/2020, respectivamente: Não havendo retificações, as respectivas atas foram consideradas aprovadas. Ato contínuo seguiu ao Item e Subitem 2. Apreciação e Deliberação: 2.1 Assunto: Apreciação do parecer (55146581) para convalidação ou anulação dos atos administrativos, nos termos do Art. 86, II, do Decreto nº 39272/2018, do processo SEI 00390-00007774/2020-59, que decorre de solicitação da PGDF para manifestação acerca do licenciamento do projeto de edificação de uso comercial e institucional localizada na SHIN CA 09 Lote 10, Lago Norte: O Subsecretário **Ricardo Augusto de Noronha** iniciou a apresentação do relatório em que constam irregularidades identificadas através da instalação de um PAD na Administração do Lago Norte e uma expedição de Ordem de Serviço nº 71/2017, anulada posteriormente. Acrescentou que o alvará de construção e o projeto de arquitetura foram aprovados, e a carta de Habite-se emitida. As irregularidades encontradas pelo PAD foram: 1. O projeto de arquitetura aprovado em uso incompatível com o permitido pela norma de uso comercial e institucional, mas configura-se o uso residencial. 2. Aprovação sem referência da cota soleira, pois o projeto não considera essa informação. 3. Desatendimento do coeficiente de aproveitamento maior que a norma, e a taxa mínima de permeabilidade abaixo do exigido. 4. A emissão do alvará de construção em 24/04/2003 e carta de Habite-se em 20/09/2005 em dissonância com a legislação pertinente sem devida cobrança correta de Outorga Onerosa de Alteração de Uso - ONALT e do Direito de Construir - ODIR. Com relação aos levantamentos feitos pela COVIR, apontou o prazo decadencial do ato de cancelamento e os problemas técnicos do projeto, com instalações incorretas que configuram tipo de uso indevido. Como terceiro ponto citou a aprovação sem referência da cota de soleira, com o projeto aprovado emitido

pela administração, aferição adotada na norma anterior e na norma vigente, devendo ter sido retirada com base na norma vigente, à época, de nº 126/1999. Em relação ao coeficiente de aproveitamento, informou que foram realizados cálculos, sendo o coeficiente de 1.05 constatado, devendo ser de 1.0, ultrapassando 05 do coeficiente de aproveitamento. Em relação a área permeável, informou que o projeto calculado mantém 7% de área permeável com grama, e todo o estacionamento é feito de bloco hiper travados, devendo ser feita a adequação do material utilizado. Com relação a questão da decadência dos atos administrativos, o senhor **Wander Junior**, Assessor Jurídico-Legislativo - AJL/CAP/SEDUH, declarou que havia uma consolidação no Distrito Federal, e o ato em questão que trata de processo anulado em 2017, pelo administrador, também anulou atos do ano de 2005, e poderia ser enquadrado pela decadência, de acordo com a deliberação da CPCOE. O Senhor **Luiz Fernando Ferreira Magalhães**, Ordem dos Advogados Seccional do Distrito Federal - OAB/DF, esclareceu que não é possível rever a aprovação, entretanto, afirmou que não será permitida a alteração de uso à revelia dos parâmetros normativos. A Senhora **Helena Ferreira Noronha**, SEDUH, questionou sobre a CPCOE manter a competência para retroagir sobre um ato convalidado fora do período de suas atribuições. Em resposta, o Senhor **Wander Junior** salientou que a CPCOE editou a Súmula Administrativa nº 1/2018, que dispõe sobre a possibilidade de a COVIR e a CPCOE analisarem todos os atos administrativos, mesmo que praticados pela Administração Regional. O Senhor **João Gilberto de Carvalho Accioly**, Sindicato da Indústria da Construção Civil do Distrito Federal - SINDUSCON/DF, prestou esclarecimentos adicionais sobre o prazo relacionado ao ato. A Senhora **Valéria Arruda Castro**, Conselho de Arquitetura e Urbanismo do Distrito Federal - CAU/DF, questionou com relação a anulações advindas de órgãos administrativos. Sugestioneu tratamento diferenciado para atos administrativos, uma vez que decisões de anulação devem ser referendadas pelo Secretário da pasta. O Senhor **Rogério Markiewicz**, Associação de Empresas do Mercado Imobiliário do Distrito Federal - ADEMI/DF, pontuou que no processo foram observados dois itens, um relativo a área permeável e o outro sobre o coeficiente de aproveitamento em que foi feito o cálculo pela interpretação atual. Como ponto principal apontou a anulação do ato de acordo com a atribuição da CPCOE, reforçando que o ato já teve a decadência de cinco anos. A Senhora **Vera Amorelli**, representante do interessado corroborou que a questão principal é a decadência do ato, afirmando ser de suma importância, uma vez que a legislação tanto a Federal quanto a Distrital determina que após cinco anos do ato administrativo não se pode mais anular por uma questão de segurança jurídica. Quanto as duas questões adicionais levantadas pela COVIR, que tratam da questão da taxa de permeabilidade e o coeficiente de aproveitamento, salientou que após a convalidação da decadência sua análise é dispensável. Encerrada a discussão, o Subsecretário **Ricardo Augusto de Noronha** declarou o resultado da deliberação pela anulação do Ato Administrativo de 2017. A Senhora **Simone Maria Medeiros Costa**, Secretária de Estado de Proteção da Ordem Urbanística do Distrito Federal - DF Legal, questionou se após a anulação do ato e reanálise do mesmo, o projeto seria considerado válido ou se deveria ser procedido a adequação de um novo projeto pela LUOS. Em resposta, o Subsecretário **Ricardo Augusto Noronha** afirmou que em caso de anulação, o processo mantém-se válido com o seu Habite-se. O senhor **Marco Aurélio De Souza Bessa** DF Legal, questionou sobre a possibilidade de acréscimo de outro encaminhamento garantindo maior segurança jurídica. O Subsecretário **Ricardo Augusto Noronha** declarou que poderiam ser feitas adequações que não reverberassem na alteração do projeto, no alvará e na Carta de Habite-se. Não havendo objeções, ficou deliberado de acordo com a proposta supracitada. **Deliberação:** Ficando Deliberado pela anulação, em razão da decadência, do ato administrativo praticado pela Administração Regional do Lago Norte publicado pela Ordem de Serviço nº 71/2017. Como corolário, permanecem válidos o alvará de construção nº 054/2003 e a carta de habite-se nº 053/2005. **Votação:** Dessa forma, registrou-se a votação do Colegiado com 8 (oito) votos favoráveis, nenhum voto contrário e 3 (três) votos de abstenção dos representantes Helena Ferreira Noronha, Suplente - SEDUH; Marcos Aurélio Souza Bessa, Suplente - DF Legal e Valéria Arruda de Castro, Titular - CAU/DF. Prosseguiu ao Subitem 2.2 Assunto: Apreciação do parecer (55146676) para convalidação ou anulação dos atos administrativos, nos termos do Art. 86, II, do Decreto nº 39272/2018, do processo SEI 00390-

00009786/2019-84, que decorre de solicitação de Carta de Habite-se para edificação de uso comercial localizada na CLN 07 Conjunto J Lote 03, Riacho Fundo I/DF: O Subsecretário Ricardo Augusto de Noronha informou que seria feita a apreciação do parecer para a convalidação ou anulação dos atos administrativos nos termos do Art. 86, Inciso II do Decreto 39.272/2018 constante do processo SEI 00390-00009786/2019-84, que decorre de solicitação de Carta de Habite-se para a edificação de uso comercial, localizada na CLN 7, Conjunto J Lote 3, Riacho Fundo I, DF. Declarou que a ilegalidade da aprovação foi constatada através de reclamação da Ouvidoria, formalizada em documento de nº 184429/2019, em que a Norma de Gabarito - NGB 11.291 traz parâmetros de uso comercial declarados inconstitucionais, no qual permitia a ele mudar o uso, ter habitação coletiva e ter mais potencial construtivo. Acrescentou que a Nota Técnica da Assessoria Jurídico Legislativa - AJL, confirma a ação de inconstitucionalidade, sendo julgado procedente. Dispôs sobre a impossibilidade de convalidação dado os efeitos da ação de inconstitucionalidade. O Senhor **Wander Junior** explicitou que em razão da ação direta de inconstitucionalidade da norma, todos os atos que foram praticados com base nela foram extirpados do mundo jurídico, portanto, a edificação construída não mantém ato administrativo que a autorize. Após discussão, o Subsecretário **Ricardo Augusto de Noronha** sugeriu como encaminhamento reconhecer a nulidade, esclarecendo que o projeto não foi aprovado de forma errônea, existindo legislação vigente, à época, em que foi analisado. Recomendou o reconhecimento da inconstitucionalidade do ato, uma vez que o processo, o alvará e aprovação são inexistentes, e que o processo seja avaliado com base na LUOS atual. Afirmou que não foram encontradas dúvidas sobre a regularidade do ato, à época, da legislação vigente, questionando quanto à possibilidade de inserir algum tipo de condicionante de aprovação no que diz respeito às normas edilícias do Código. O Senhor **João Gilberto de Carvalho Accioly** afirmou que todo processo de regularização edilícia mantém dispositivos previstos no atual Código, com certo grau de tolerância para aprovação e licenciamento para regularizar a edificação já existente. Explicitou insegurança quanto a fazer algum tipo de recomendação ou deliberar sobre a anulação do ato administrativo que aprovou os processos anteriormente. O Subsecretário **Ricardo Augusto de Noronha** sugeriu reconhecer a anulação e encaminhar para regularização pela norma vigente. Em relação aos ritos de regularização, declarou não vislumbrar qualquer possibilidade de benefício, sendo enquadrado no Art. 151, que impõe o cumprimento da norma de forma integral. Como encaminhamento final propôs que o interessado deva cumprir integralmente o disposto no Código de Edificações atual relativo a acessibilidade e enquadrar-se aos preceitos da LUOS vigente. Portanto, quanto ao Subitem 2.2, declarou reconhecida a nulidade do alvará de construção e da aprovação de projeto, devendo ser adequado a legislação vigente atual no que diz respeito tanto ao parâmetro urbanístico, ao edifício e a acessibilidade. Não havendo objeções, ficou deliberado de acordo com a proposta supracitada. **Deliberação:** Ficando deliberado que em decorrência da inconstitucionalidade do Decreto n.º 21.691, de 9 de novembro de 2000, declarada pelo eg. TJDF no bojo da ação direta de inconstitucionalidade n.º 20150020128210ADI, fica reconhecida a nulidade do projeto arquitetônico de modificação aprovado em 27.11.2007 e do respectivo alvará de construção n.º 54/2007. Diante disso, o interessado deve ser notificado a adequar o projeto à legislação vigente no que diz respeito aos parâmetros urbanísticos, edifícios e de acessibilidade. **Votação:** Dessa forma, registrou-se a votação do Colegiado com 10 (dez) votos favoráveis, nenhum voto contrário e nenhum voto de abstenção. O Senhor **João Gilberto de Carvalho Accioly** propôs para a próxima reunião a inclusão na pauta de item para discutir o Art. 122 do Decreto, que trata do Inciso IV do Art. 102 da Lei, que trata a questão de cinco por cento de área técnica. O Subsecretário **Ricardo Augusto de Noronha** acatou a sugestão. Prosseguiu ao Item 4. Encerramento: Não havendo mais assuntos a serem tratados, a Quinquagésima Sexta Reunião Ordinária da Comissão Permanente de Monitoramento do Código de Edificações do Distrito Federal, foi encerrada pelo Subsecretário **Ricardo Augusto de Noronha** agradecendo a presença de todos. Ata aprovada na 57ª Reunião Ordinária realizada no dia 3 de março de 2021, por videoconferência.

HELENA FERREIRA NORONHA suplente – SEDUH; **JOÃO EDUARDO MARTINS DANTAS** titular – SEDUH; **CRISTIANO LOPES DA CUNHA** titular – CACI; **GIULLIANO MAGALHÃES PENAFORTE** titular – TERRACAP; **FLÁVIO ARAÚJO DE OLIVEIRA** titular – SECID; **SIMONE MARIA MEDEIROS COSTA** titular

- DF LEGAL; **MARCO AURELIO SOUZA BESSA**, Suplente - DF LEGAL; **VALÉRIA ARRUDA DE CASTRO**
Titular - CAU/DF; **LUIZ FERNANDO FERREIRA MAGALHÃES**, Titular - OAB/DF; **ROGÉRIO MARKIEWICZ**,
Titular - ADEMI/DF; **JOÃO GILBERTO DE CARVALHO ACCIOLY**, Titular - SINDUSCON/DF; **HELOÍSA**
MELO MOURA, Titular – IAB/DF; **GUIDO SABOYA DE ARAGÃO**, Suplente - IAB/DF.

RICARDO AUGUSTO DE NORONHA

Subsecretário da Central de Aprovação de Projetos — CAP/SEDUH

Coordenador Indicado



Documento assinado eletronicamente por **RICARDO AUGUSTO DE NORONHA - Matr. 091439-8, Subsecretário(a) da Central de Aprovação de Projetos**, em 10/03/2021, às 07:21, 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 **Luiz Fernando Ferreira Magalhães, Usuário Externo**, em 10/03/2021, às 11:47, 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 **Guido Saboya de Aragão, Usuário Externo**, em 10/03/2021, às 12:21, 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 **FLAVIO ARAUJO DE OLIVEIRA - Matr.1689441-3, Subsecretário(a) de Desenvolvimento Regional e Operações nas Cidades**, em 10/03/2021, às 12:21, 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 **JOÃO EDUARDO MARTINS DANTAS - Matr.1666363-2, Assessor(a) Especial**, em 10/03/2021, às 12:34, 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 **Rogério Markiewicz, Usuário Externo**, em 10/03/2021, às 13:43, 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 **SIMONE MARIA MEDEIROS COSTA Matr. 041430-1, Auditor(a) de Atividades Urbanas**, em 10/03/2021, às 16:29, 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 **Heloísa Melo Moura, Usuário Externo**, em 11/03/2021, às 16:02, 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 **CRISTIANO LOPES DA CUNHA - Matr.1693562-4, Secretário(a) Executivo(a) Institucional**, em 12/03/2021, às 12:54, 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 **GIULLIANO MAGALHAES PENATTI - Matr.0002080-0, Gerente de Regularização Fundiária**, em 12/03/2021, às 13:02, 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 **HELENA FERREIRA NORONHA - Matr.0275033-3, Assessor(a)**, em 12/03/2021, às 14:01, 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 **João Gilberto de Carvalho Accioly, Usuário Externo**, em 12/03/2021, às 16:52, 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 **VALÉRIA ARRUDA DE CASTRO, Usuário Externo**, em 12/03/2021, às 19:07, 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=0verificador=57287390&codigo_crc=CFFFBFAB.

"Brasília - Patrimônio Cultural da Humanidade"

SCS Quadra 06 Bloco A Lotes 13/14 2º andar - Bairro Asa Sul - CEP 70306918 - DF

3214-4101