

**GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL****SECRETARIA DE ESTADO DE DESENVOLVIMENTO URBANO E HABITAÇÃO DO DISTRITO FEDERAL**

Secretaria Executiva de Licenciamento e Regularização Fundiária  
Central de Aprovação de Projetos

Despacho - SEDUH/SELIC/CAP

Brasília-DF, 10 de agosto de 2021.

**À Comissão de Verificação de Ilegalidades.**

Cuidam os autos em sua origem de aprovação de projeto de arquitetura e licenciamento para execução de obras referente ao imóvel situado na **CND 01, Lote 13 - Taguatinga Norte/DF**.

Ocorre que em decorrência de manifestação do Condomínio endereçada à Gerência de Aprovação de Projetos, verificou-se a inexistência dos seguintes documentos nos autos: **projeto de prevenção de incêndio, consulta prévia de prevenção de incêndio realizada junto ao CBMDF, declaração de aceite do CBMDF e guias de controle de fiscalização da execução da obra** (fls. 127/128).

Ato contínuo, a Coordenadoria de Licenciamento, Obra e Manutenção da Administração de Taguatinga em 31 de julho de 2018 constatou, ainda que, não constava no processo, além dos documentos citados: **o laudo da CAESB, Nada Consta emitido pela AGEFIS, taxa de execução de obras e habilitação do artista fornecido pela Secretaria de Cultura do Distrito Federal** (fl. 136).

Nesse cenário, a demanda restou submetida à COVIR em atendimento ao disposto no art. 86 do Decreto n.º 39.272, de 2 de agosto de 2018, que regulamentou a Lei n.º 6.138, de 26 de abril de 2018, a fim de proceder à análise dos indícios de ilegalidade.

Emitido o Relatório Circunstanciado SEI-GDF n.º 15/2019 - SEDUH/CAP/COVIR (25933739) e o Parecer SEI-GDF n.º 7/2020 - SEDUH/CAP/COVIR (38774227), a Comissão Permanente de Monitoramento do Código de Obras e Edificações do Distrito Federal deliberou pela anulação da Carta de Habite-se nº 66/2010, de modo que eventual requerimento de habilitação de projeto arquitetônico deve obter as devidas anuências e documentos necessários e suficientes, após análise e eventual cumprimento de exigências ou alterações na respectiva Coordenação de Projetos de Grande Porte, nos termos da legislação vigente.

À vista disso, devidamente comunicado (40830963), o Condomínio do Edifício Doutor Gilberto de Oliveira interpôs recurso administrativo (42262246), sustentando, em síntese: **a)** a Administração de origem declarou a aptidão do projeto arquitetônico, explicitando o atendimento dos requisitos do art. 52 do Decreto nº 19.915/1998; **b)** o interessado apresentou à época dos fatos expediente para executar o projeto aprovado e exigido pelo Corpo de Bombeiros Militar do Distrito Federal; **c)** a Administração Regional deveria solicitar as declarações de aceite do CBMDF a fim de efetivar o pleito da Carta de Habite-se; **d)** os condôminos buscaram sanar as irregularidades apontadas, contudo, constatou-se a impossibilidade de cumprir parte das exigências por falhas ocorridas na construção.

Por outro lado, o Despacho - SEDUH/CAP/COVIR (48062112) noticiou questionamento sobre a possibilidade, ou não, de aquele colegiado anular cartas de habite-se utilizando-se de princípios gerais de direito, tal qual o da autotutela, tendo em vista que o art. 75 da Lei n.º 6.138, de 26 de abril de 2018, ao tratar sobre as ilegalidades havidas no curso do processo de licenciamento de obras, apenas prevê a anulação da habilitação, da licença de obras e do atestado de conclusão, não citando expressamente a carta de habite-se.

No âmbito da Assessoria Jurídico Legislativa, a Nota Jurídica N.º 171/2020 (50664357) pontuou que "a respeito ao questionamento acerca da "possibilidade de anulação de cartas de habite-se, bem como manifestação, à luz dos princípios norteadores do direito, quanto à ausência de documentos que comprovem a segurança da edificação (fato que potencialmente põe em risco a integridade dos residentes e frequentadores da edificação em comento) e se tal hipótese tem o condão, ou não, de mitigar o prazo decadencial previsto no art. 76 da Lei n.º 6.138, de 2018", entende-se que à luz da

legislação vigente, **a mitigação do prazo decadencial para fins de 'anulação' do ato administrativo, a qual se referiu o citado dispositivo, restou expressamente vinculada à comprovação de má-fé do interessado**".

Além disso, sugeriu a adoção de providências no sentido de **promover a verificação de má-fé, ou atuação fraudulenta, por parte do interessado, ou ainda, que se faça registro expresso nos autos acerca da convicção de que não há quaisquer indícios de que o interessado tenha agido com má fé, de modo fraudulento com vistas à materialização do ato ilegal**.

Noutro giro, no limite do exame que compete à AJL, a unidade de assessoramento jurídico assentiu com o entendimento da COVIR no sentido de que a **ausência de documentos que comprovem a segurança da edificação, por si só, já é capaz de acarretar na presunção de existência de potenciais riscos à integridade dos residentes e frequentadores da edificação em comento**.

Salientou, ademais, que independente de quaisquer exames acerca da existência de condições legais a serem cumpridas para que a Administração promova a anulação da carta de habite-se expedida há mais de 10 anos, é notável que, no caso concreto, a edificação encontra-se claramente eivada de situação configuradora de dano urbanístico de natureza contínua, os quais devem ser sanados mediante o emprego dos meios legais disponíveis ao pleno exercício do poder de polícia estatal.

Assim, em casos como o tratado nos presentes autos, a SEDUH/AJL repisou a assertiva no sentido de ser **irrelevante a constatação de decurso de prazo decadencial para revisão do ato administrativo, pois as ações cabíveis estão claramente prescritas em lei, para a hipótese do dano contínuo à ordem edilícia e à incolumidade das construções**, visto que, não podendo ser convalidadas pelo mero decurso de prazo, desafiam a atuação em exercício do poder de polícia administrativa, cujas ações são imprescritíveis para semelhante hipótese.

Por fim, a mencionado assessoria concluiu que, não obstante os termos da consulta formulada, a despeito da redação do art. 75 dispor apenas sobre a possibilidade de anulação da habilitação, da licença de obras e do atestado de conclusão, **sem citar expressamente a carta de habite-se, é possível promover a anulação de tal documento posto que a emissão de tal documento é igualmente vinculada à licença de obras**.

No que se refere acerca da possibilidade de anulação da Carta de Habite-se n. 66/2010, entendeu-se que independente de quaisquer exames acerca do decurso do prazo decadencial, ou da aferição de má-fé, é dever do poder público adotar medidas no sentido de obstar a perpetuação da ilegalidade com respaldo em seu poder de autotutela.

Finalmente, para o momento, dada as medidas pendentes de adoção, e à necessidade de adequar a instrução processual, a AJL compreendeu ser precoce emitir posicionamento jurídico conclusivo no tocante a efetiva anulação ou convalidação da carta de habite-se em comento.

Superado esse posicionamento jurídico, registra-se o Memorando Nº 134/2021 - CBMDF/DIVIS/SEFIS (62176065) relacionado à Vistoria Técnica do Corpo de Bombeiros Militar do Distrito Federal:

- 1- O Agente Fiscalizador descreveu que "a edificação não está em risco iminente, possui os quatro básicos e tem Arquitetura Aprovada".
- 2- O local não possui vistoria para fins de "Habite-se" aprovada no CBMDF, pelo contrário, encontra-se notificado pelo CBMDF para cumprimento de exigências.
- 3- Para obtenção do "Habite-se" junto ao CBMDF é necessário possuir projeto de incêndio aprovado na Diretoria de Estudos e Análises de Projetos do CBMDF, o qual tem como pré-requisito a aprovação da referida arquitetura.
- 4- A vistoria para fins de "Habite-se" é o nascedouro de uma edificação, onde se atesta sua viabilidade para recepção de pessoas. O projeto de incêndio tem o detalhamento dos sistemas contra incêndio e pânico conforme a ocupação e uso de uma edificação. A manutenção de tais sistemas ao longo do tempo é condição de suma importância para a manutenção da segurança contra incêndio e pânico.

5- A carta de Habite-se para ser válida deve antes ter o projeto de incêndio aprovado no CBMDF e executado como tal. Após é necessário o interessado solicitar a vistoria para "Habite-se" no CBMDF pelo INOVA, conforme descrito em <https://www.cbm.df.gov.br/scip/02-como-solicitar-vistoria-a-pedido-ou-laudado-para-habite-se-ao-cbmdf/>. Após a aprovação da vistoria o interessado deve dar o devido andamento junto à respectiva Administração Regional. Caso tal tramitação não tenha sido seguida a carta de Habite-se não tem validade. Para a sua obtenção um dos itens é a vistoria do CBMDF e esta segue os trâmites acima descritos.

Por último, o interessado trouxe aos autos o Parecer de Anuência nº 2020-3569-00 (66921833), o Parecer de Aprovação nº 2021-0537-00 (66921848) e os respectivos projetos arquitetônicos (66921859/66921877).

Feitas esse histórico processual, retorna-se o processo para a devida instrução visando a atuação da Comissão Permanente de Monitoramento do Código de Obras e Edificações do Distrito Federal.

Atenciosamente,

**Ricardo Augusto de Noronha**

Subsecretário



Documento assinado eletronicamente por **RICARDO AUGUSTO DE NORONHA - Matr. 091439-8, Subsecretário(a) da Central de Aprovação de Projetos**, em 11/08/2021, às 15:37, 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=67561928](http://sei.df.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0verificador=67561928) código CRC= **07AA89B7**.

"Brasília - Patrimônio Cultural da Humanidade"

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