



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 1/2023 - SEDUH/CAP/COVIR

I- RELATÓRIO

Os autos vieram a esta Comissão em decorrência de Requerimento Padrão solicitando "Aprovação de projeto de modificação" (74872290) datado de 03/11/2021. Durante a análise, a CPROG - Coordenação de Projetos de Grande Porte identificou despacho feito pela Unidade de Orientação Normativa – UNOR – Coordenadoria das Cidades (folhas 169 a 173, volume IV do processo 131.001339/2008) em 13/09/2010, onde constatou irregularidades referentes à aprovação anterior do empreendimento situado no **SETOR OESTE EQ 21/24 AE 21/24 - GAMA/DF com uso comercial/residencial**. Além do referido despacho, a PG/DF emitiu o Parecer Normativo nº 030-2014 (páginas 287 a 314 do processo 0131-001373/2010) e o Parecer 039/2008-PROMAI/PGDF que não consta nos processos elencados abaixo, mas constam trechos deste no Parecer nº 030/2014 pois versam sobre o mesmo assunto: cobrança de pagamento integral da ONALT e emissão do Alvará de Construção e Carta de Habite-se. Voltando para a análise, a CPROG constatou esses questionamentos antigos feitos pela UNOR referentes à aprovação e que não foram respondidos à época, assim foi elaborado Despacho SELIC/CAP/ULIC/CPROG (75209422) de encaminhamento à ULIC- Unidade de Licenciamento de Obras, com vistas à COVIR- Comissão de Apuração de Irregularidades em Habilitação e Licenciamento de Projetos de Arquitetura (75441057).

É importante mencionar que foram autuados 05 processos diferentes relacionados à aprovação do projeto para o mesmo endereço gerando uma série de licenciamentos distintos e 01 processo aberto referente ao parcelamento de débito da ONALT. Além disso, como os processos ficaram separados ao longo dos anos, só foram apensados quando foram encaminhados à PG/DF em 2014, com isso, podemos constatar uma série de renumerações de folhas ao longo deles, ora por apensação, ora por erro, ora por folhas que foram retiradas sem a devida justificativa do processo. Além disso, há indícios de ilegalidade praticados no curso do processo de licenciamento de obras, razão pela qual se mostra necessária a atuação desta Comissão.

Para um melhor entendimento foi feito um breve histórico de cada processo separadamente: O processo original, sob o número 131.000.653/1985, foi aberto em 30/04/1985 por meio do Requerimento Padrão solicitando "Aprovação de projeto" com o projeto de arquitetura aprovado em 22/05/1985, com área de 189,94m², com a finalidade: Igreja/ Escola e emissão do Alvará de Construção nº 294/1985 em 14/05/1985. Posteriormente, foi aberto um 2º processo, sob o nº 131.002398/2002, onde consta projeto de modificação com acréscimo de área aprovado em 04/11/2002 com o uso institucional, área total de construção de 300,25m² e Alvará de Construção nº 174/2002.

Depois disso, foi aberto o 3º processo para o mesmo endereço, sob o nº 131.000356/2006, solicitando "Aprovação de projeto de obra Inicial". Em nenhum momento foram citados os projetos anteriormente aprovados e nem os respectivos Alvarás de Construção. Em 12/06/2006 o projeto foi aprovado como obra inicial, área total de construção de 2.888,47m², contendo a nomenclatura de lojas no térreo e salas comerciais no 1º, 2º e 3º pavimentos. Vale ressaltar que apesar da planta baixa conter a nomenclatura de "salas comerciais" no 1º, 2º e 3º pavimentos, nos cortes aparecem a nomenclatura de quartos, salas e cozinhas caracterizando uma habitação multifamiliar. Em 14/06/2006 foi emitido o Alvará de Construção nº 075/2006 com área total de 2.888,47m². Consta no referido Alvará que a **finalidade da edificação era "institucional", entretanto, nas pranchas de arquitetura vemos claramente o uso comercial/prestação de serviços se considerar a nomenclatura descrita na planta baixa ou comercial/residencial na nomenclatura constante nos cortes**. Ademais, o projeto foi licenciado como obra inicial mas não consta no processo nenhuma ART de demolição referente à área licenciada anteriormente de 300,25m², objeto do Alvará de Construção nº 174/2002. Já no campo "numeração do prédio", no mesmo documento, consta uma nota informando que o pavimento térreo é constituído por 09 lojas e 1º, 2º e 3º pavimentos com 19 salas em cada um, totalizando 57 salas comerciais.

Em 10/10/2008, foi aberto um 4º processo sob o nº 131.001339/2008, para o mesmo endereço, com Requerimento Padrão solicitando "Consulta Prévia de Aprovação de Projeto". Dentre a documentação apresentada, consta o Memorial Descritivo onde informa que o empreendimento é composto por 02 blocos sendo o bloco A destinado a lojas e hotel residência e o bloco B destinado a habitação coletiva. Após a análise do processo, o projeto foi aprovado em 01/07/2009 com acréscimo de área referente ao 4º pavimento, totalizando uma área total de construção de 3.607,40m². Podemos constatar que este projeto possui a mesma nomenclatura de lojas e salas nas plantas baixas referente ao projeto aprovado anteriormente em 14/06/2006, objeto do Alvará de Construção nº 075/2006, contudo, nesta aprovação de 01/07/2009, objeto do Alvará de Construção nº 168/2009, com área total de 3.607,40m², a finalidade da edificação é descrita no Informativo de Aprovação como "R2- comercial". Acrescenta-se que foi indicado no Informativo de Aprovação como "projeto visado" e sem nenhuma indicação de incidência da ONALT.

Em 15/09/2009, foi protocolado Requerimento Padrão solicitando "Aprovação de Projeto de Modificação com Acréscimo de Área e Alvará de Construção" (fl. 64) e na sequência consta Parecer do Detran informando que o empreendimento caracterizava como Pólo Gerador de Trânsito. Após a análise do projeto e emissão das Notificações de Exigências, o **projeto foi aprovado em 14/12/2009, com área total de 9.939,45m² e uso misto R2 - misto (comercial/residencial)**, com a indicação de ONALT. Esse acréscimo de área é referente a construção do bloco B com uso habitação coletiva. Já no bloco A foi alterada

a nomenclatura das salas comerciais constantes no 1º, 2º, 3º e 4º pavimentos para apartamentos como habitação coletiva. Vale ressaltar que o Memorial Descritivo apresentado nesse processo, contém na descrição que no Bloco A seriam lojas e apartamentos destinados a Hotel residência, porém, em nenhum local do projeto de arquitetura consta essa informação, tampouco no Informativo de Aprovação.

Em 10/02/2010, foi anexado Requerimento Padrão solicitando "Carta de Habite-se parcial" referente ao Alvará de Construção nº 168/2009 com a área de construção de 3.607,40 m² que trata do Bloco A. Foi anexado um Relatório de Vistoria feito em 10/06/2010 o qual informa que todas as exigências foram cumpridas. Após os trâmites de encaminhamentos, a ASTEC daquela Administração Regional, elaborou Parecer em 23/08/2010 no qual esclarece a possibilidade de emissão da Carta de Habite-se Parcial. Em um dado trecho do Parecer àquela Astec informa que "... não há nenhuma óbice para Concessão da Carta de habite-se parcial, tendo em vista que o Art. 51 do Decreto do COE/DF proíbe apenas para a edificação destinada exclusivamente a habitação coletiva localizada em lote. E no caso em comento, conforme a informação constante no verso do documento fl. 54, o edifício em análise compõe-se de lojas e salas comerciais". Dessa forma, eles entenderam na época que era possível a emissão da Carta de Habite-se parcial do empreendimento mesmo faltando documentos, o pagamento da ONALT e o uso residencial coletivo constante em projeto. Em 30/08/2010, o Gerente de licenciamento- GELIC elaborou despacho direcionado ao gabinete daquela Administração Regional solicitando que o processo fosse encaminhado à Terracap para elaboração do cálculo de ONALT. Naquela época, as Administrações Regionais eram ligadas à Unidade de Orientação Normativa – UNOR – Coordenadoria das Cidades, portanto o despacho da GELIC foi encaminhado àquela Coordenadoria que ao analisar todo o processo elaborou um despacho em 13/09/2010 que elencou diversas irregularidades nas aprovações dos projetos e sugeriu a anulação dos atos praticados em desconformidade com a legislação urbanística e edilícia vigente e apuração dos responsáveis por tais atos. Após o retorno dos autos à Administração Regional o Gerente de licenciamento elaborou despacho ao Administrador Regional para ciência dos apontamentos feitos pela UNOR e **solicitou a anulação do projeto aprovado em 14/12/2009 com a área de 9.939,45m², bem como o cancelamento do Alvará de Construção nº 168/2009 emitido em 10/07/2009 com a área de 3.607,40m².** Foi publicado no Diário Oficial do Distrito Federal, a Ordem de Serviço nº 102/2010, em 08/12/2010, com a anulação do projeto aprovado em 14/12/2009 e o cancelamento do Alvará de Construção nº 168/2009 emitido em 10/07/2009 com a área de construção de 3.607,40m² (fl. 176). Vale ressaltar que essa anulação remeteu a área de construção do bloco A, porém o projeto aprovado em 14/12/2009 contempla tanto a área do bloco A como a área do Bloco B mas não houve a emissão do Alvará de Construção desse projeto.

Logo depois, em 20/10/2010, foi aberto o 5º processo separado para o mesmo lote, sob o nº 131.001373/2010, com o requerimento padrão indicando "Aprovação de Projeto de Obra Inicial". Dentre os documentos anexados, consta uma ART de demolição da obra referente ao Alvará de Construção nº 174/2002, com área de 300,25m². Consta também o projeto com a aprovação do Detran e projeto com aprovação da consulta prévia pelo CBMDF. Após a análise foi emitida uma notificação de exigência em 09/03/2011 com vários itens dentre os quais, informando que como houve a anulação do projeto licenciado anteriormente, esse novo projeto deveria ser tratado como obra inicial.

O projeto foi aprovado em 11/03/2011 (fls. 47 a 59) contendo no bloco A lojas no térreo e apartamentos nos pavimentos superiores e no bloco B apenas apartamentos, com área total de 9.939,45m², tendo seu uso: R2 misto (comercial/residencial) e com a indicação de ONALT (fls. 86 a 89). No informativo foi indicado que se tratava de um projeto de modificação com acréscimo de área, mas no projeto aprovado não consta essa indicação das hachuras de "a demolir/a construir/existente". Após a aprovação, a GELIC daquela Administração elaborou despacho em 21/03/2011 direcionado ao gabinete daquela Administração Regional para encaminhamento à TERRACAP com vistas ao cálculo da ONALT. A TERRACAP fez o cálculo e elaborou o documento em 03/06/2011 contendo o valor final de R\$ 1.140.000,00 (fls. 110 a 113). O interessado após ciência do valor, protocolou requerimento solicitando o parcelamento da ONALT em 12x, sendo paga a primeira parcela.

Após o retorno dos autos para Administração, foi emitido em 29/09/2011 o **Alvará de Construção nº 169/2011 com área de 9.939,45m²,** com uso R2 - comercial/residencial e com a indicação de ONALT. Em 04/11/2011 foi feita uma vistoria da Agefis que emitiu algumas exigências em seu relatório para fins da Carta de Habite-se parcial (fls. 140 e 141). Logo em seguida o interessado protocolou em 25/11/2011 requerimento padrão solicitando "substituição de projeto", mesmo com Alvará de Construção válido e vistoria realizada pela AGEFIS para fins de habite-se.

Houve uma **aprovação de projeto sem acréscimo de área em 29/11/2011 (fls. 145 a 157) com legenda de "a demolir/construir/existente", e área total de 9.939,45m² (fls. 171 a 174), informando na prancha do pavimento tipo que o bloco A era destinado a lojas e apart hotel e o bloco B residência econômica.** Posterior à essa aprovação, foi feita nova vistoria da AGEFIS em 16/12/2011 com novo relatório informando que as exigências foram cumpridas para possível emissão da Carta de Habite-se parcial referente ao bloco A.

A ASTEC da Administração emitiu despacho em 14/02/2012 informando que "... é possível expedir a Carta de Habite-se parcial tendo em vista o cumprimento da documentação conforme COE/DF" (fls. 233 a 238), e no mesmo dia foi emitido a **Carta de Habite-se parcial nº 13/2012** com área total: 3.607,40m² (fl. 241) do BLOCO A com 09 lojas no térreo e 19 apartamentos em cada andar no 1º, 2º, 3º e 4º pavimentos, referente ao Alvará de Construção nº 169/2011 (fl. 241).

Em paralelo, precisamos destacar que foram protocolados documentos no processo relacionados a um inquérito instaurado no MPDFT em 29/09/2009, por meio da Portaria nº 10 de 29/09/2009 do MPDFT, onde "...convolar o procedimento de investigação preliminar com o fito de apurar possíveis irregularidades em relação a compra e venda do lote" (fls. 181 a 183), com base em um despacho do MPDFT relatando as irregularidades que subsidiaram a abertura do inquérito referentes a alienação do imóvel pela Assistência Educacional Filantrópica Evangélica - AEFE e a empresa Econotel Empreendimentos Imobiliários (fls. 189 a 190) em 03/03/2008. O interessado então protocolou defesa na Administração Regional em 24/01/2012 sobre as possíveis irregularidades (fls. 184 a 188) e logo depois, constam vários Termos de Comparecimento e declarações no MPDFT dos

envolvidos (fls. 191 a 202). Em Ata de Reunião feita pelo MP foi proposto um TAC entre a Assistência Social Filantrópica Evangélica e os representantes da empresa Gilmar e Castro Construtora, a fim de recompor o patrimônio da associação já que a venda do imóvel foi menor do que o valor avaliado (fls. 221 e 224).

Após a emissão da Carta de Habite-se parcial, o interessado protocolou novo requerimento em 15/05/2012, solicitando "Aprovação de projeto de modificação" (fl. 243). Em 30/05/2014, foi emitido o Parecer 030/2014 - PROMAI/PGDF (fls. 287 a 314) que versa sobre a suspensão de parcelamento de débito da ONALT e Carta de Habite-se. Após a emissão do Parecer da PROMAI-PGDF, foram anexados neste processo os documentos relativos ao processo aberto exclusivamente para tratar da ONALT sob o nº 362.000.416/2011. Retornaram os autos à Administração Regional para ciência e providências, entretanto não houve nenhuma manifestação e ação por parte da Administração Regional considerando as recomendações da PG/DF. Apenas o arquivamento do processo em 16/06/2016 (fl. 366).

Passado alguns anos, em 03/11/2021 o interessado protocolou novo Requerimento padrão solicitando "Aprovação de projeto de modificação com acréscimo" (SEI 74872290) e solicitando, também, que a análise continuasse pelo COE revogado e pelo PDL - Plano Diretor Local. Entretanto, a opção pelo Código anterior já havia expirado em Outubro de 2018 e a opção pela norma anterior a LUOS - Lei de Uso e Ocupação do Solo também expirou em Janeiro de 2021. Após a análise, a CPROG - Coordenação de Projetos de Grande Porte elaborou despacho em 01/12/2021 informando que consta Parecer da UNOR relatando várias irregularidades e solicitando o envio dos autos à ULIC - Unidade de Licenciamento de Obras (SEI 75209422). Em 03/12/2021, a ULIC encaminhou o processo à COVIR para análise e manifestação (SEI 75441057).

Esse é o relato daquilo que é relevante para a fundamentação a seguir.

II - FUNDAMENTAÇÃO

Quanto aos indícios de ilegalidade apresentados no Relatório Circunstanciado n.º 06/2022 - SEDUH/CAP/COVIR (87668712), o interessado apresentou recurso (96122390) no qual esclarece os itens apontados no referido relatório em relação ao despacho da Unidade de Orientação Normativa – UNOR – Coordenadoria das Cidades (folhas 169 a 173, volume IV do processo 131.001339/2008), Parecer Normativo nº 030-2014 (páginas 287 a 314 do processo 0131-001373/2010) e o Parecer 039/2008-PROMAI/PGDF que não consta nos processos elencados, mas constam trechos deste no Parecer nº 030/2014. Em relação às respostas dos itens listados no Relatório Circunstanciado esclarecemos abaixo:

IRREGULARIDADES APONTADAS PELA UNOR - UNIDADE DE ORIENTAÇÃO NORMATIVA DA COORDENADORIA DAS CIDADES (FOLHAS 169 A 173, VOLUME IV DO PROCESSO 131.001339/2008) EM 13/09/2010:

1- Com relação ao 1º e 2º projetos aprovados, constantes respectivamente nos processos n.º 131.000.693/1985 e n.º 131.0002.398/2002, não vamos tecer maiores comentários, uma vez que a partir da 3ª aprovação as referidas edificações aprovadas, ao que tudo indica, foram totalmente demolidas, visto não se encontrarem representadas nas plantas de localização/situação: O interessado alega no recurso apresentado que o procedimento foi normal e que a Administração Regional aprovou o projeto e expediu o Alvará de Construção à época. Esta Comissão ao verificar os 2 projetos aprovados, sendo o primeiro aprovado em 22/05/1985, com uso institucional com área de 189,94m² e com Alvará de Construção nº 294/1985, e o segundo aprovado em 04/11/2002, com o mesmo uso e com acréscimo de área totalizando uma área total de 300,25m², e Alvará de Construção nº 174/2002) não constatou irregularidade em nenhuma dessas 2 aprovações.

2- Com relação ao 3º projeto aprovado, o mesmo consta no processo n.º 131.9000.356/2005, às fls. 08, 10,12,14 e foi aprovado em 12/06/2006 antes da edição da Lei Complementar n.º 728 de 18/06/2006 que aprovou o Plano Diretor Local daquela Cidade. Na data da aprovação o uso/atividade permitida para o lote era Institucional. Consta a aprovação de uma edificação de 4 pavimentos (térreo + três pav. tipos). Nesse aspecto merece atenção os seguintes procedimentos em desacordo com a legislação vigente:

Antes de adentrar em cada item deste 3º projeto aprovado, temos a informar que ele foi aprovado como obra inicial, com Informativo de Aprovação de Projetos com área total de construção de 2.888,47m² (fl. 15) e sem apresentação da ART de demolição referente ao Alvará de Construção nº 174/2002.

A norma vigente para essa aprovação era a GB 0001/1 onde permitia apenas o uso Institucional. Voltando ao projeto aprovado, constatamos que é um edificação contendo térreo com lojas e 1º, 2º e 3º pavimentos com salas comerciais. Vale ressaltar que apesar da planta baixa conter a nomenclatura de "salas comerciais" no 1º, 2º e 3º pavimentos, nos cortes aparecem as nomenclaturas de "quartos, salas e cozinhas" caracterizando uma habitação coletiva. Tanto no Informativo de aprovação como no Alvará de Construção nº 075/2006 consta a informação que o uso é institucional, o que não é compatível com o projeto aprovado onde constam os usos comerciais e prestação de serviços, considerando a nomenclatura indicada na planta baixa ou comercial/residencial, considerando a nomenclatura nos cortes.

Portanto, este projeto foi aprovado com o uso divergente da norma vigente à época (GB 0001/1). Acrescentamos ainda que o PDL do Gama foi publicado apenas em 18/08/2006, ou seja, posterior a essa aprovação. Feito essas considerações

preliminares, vamos aos itens levantados pela DIRON:

2.1) Não consta no processo ART de demolição total das construções licenciadas, 1º e 2º projetos aprovados. O requerimento inicial consta "aprovação de projeto de obra inicial" quando já existem dois projetos aprovados e licenciados para o lote. Para acontecer tal situação fazia-se necessário que o interessado apresentasse ART de demolição de todas as construções existentes, configurando assim apenas a obra a ser edificada, conforme consta à fl.14, na planta de locação: O autor alega em recurso que apresentou à época todos os documentos solicitados pela Administração Regional acreditando que tudo estivesse resolvido. Entretanto, ao verificarmos o processo não consta nos autos à época o protocolo da ART de demolição com a área de 300,25m² referente ao Alvará de Construção nº 174/2002. A mesma só foi anexada nos autos em 20/10/2010, quando foi aberto o 5º processo independente sob o nº 131.001373/2010.

Dessa forma, podemos concluir que à época da aprovação do projeto em 12/06/2006, foi indicado em requerimento padrão que se tratava de obra inicial, e os projetos não apresentavam a legenda de modificação, portanto, para configurar como projeto de obra inicial era necessário o protocolo da ART de demolição referente ao licenciamento anterior válido do Alvará de Construção nº 174/2002 com área de construção de 300,25m², fato este que não ocorreu. A mesma só foi anexada nos autos em 2010 quando foi aberto o 5º processo separado para o mesmo endereço.

2.2) O projeto de arquitetura aprovado possui uso Comercial/ Residencial, conforme consta no carimbo das plantas aprovadas, às fls. 8,10,12 e 14, quando o uso permitido para a unidade imobiliária é Institucional: O autor alega que apresentou à época todos os documentos solicitados pela Administração Regional, acreditando que tudo estivesse resolvido. O mesmo não apresentou justificativa quanto a divergência do uso aprovado em relação à norma vigente à época (GB 0001/1) onde permitia apenas o USO INSTITUCIONAL. Já neste projeto aprovado em 12/06/2006 o uso se caracteriza como COMERCIAL/PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS conforme a nomenclatura dos ambientes descritos na planta baixa sendo lojas no térreo e salas comerciais no 1º, 2º e 3º pavimentos com área total de construção de 2.888,47m². Já nos cortes consta a nomenclatura de "quartos, salas e cozinhas" no 1º, 2º e 3º pavimentos caracterizando um uso residencial.

Portanto, podemos concluir que o projeto aprovado em 12/06/2006, com o uso COMERCIAL/PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS diverge do uso permitido pela GB, norma vigente à época, que era institucional.

2.3) A configuração das unidades imobiliárias criadas com o projeto aprovado (pavimentos superiores), muito embora conste como denominação dos ambientes "salas comerciais", "escritório", etc....possuem todas as características de apartamentos, uma vez que salas comerciais não podem ter banheiros, e sim lavabos conforme define o Código de edificações. Tal afirmação tem por base, ainda, as plantas de instalações onde as unidades são definidas como apartamentos e os compartimentos estão claramente denominados como sala/dormitório/cozinha e área de serviço, que é o local definido como "varanda", às fls. 37,38,39,40,41,42,43,44: O autor alegou em recurso que "*Cabe à RA analisar os projetos apresentados, aprová-los ou rejeitá-los, exigir correções, deferir ou indeferir a proposta de projeto apresentado para análise e aprovação*". Porém, mais uma vez, o autor não esclareceu quanto as irregularidades apontadas no Despacho da DIRON.

Ao verificar o COE/DF vigente à época da aprovação (Lei nº 2.105/98 e Decreto nº 19.915/98 e suas alterações) o Art. 193 detalha que era obrigatória a existência de sanitário em sala comercial, obedecida a proporção de um sanitário para cada sessenta metros quadrados ou fração de área, conforme trecho extraído:

Art. 193. Será obrigatória a existência de sanitário em sala comercial, obedecida a proporção de um sanitário para cada sessenta metros quadrados ou fração de área. (Alterado – Decreto nº 25.856/2005)

§1º O sanitário de que trata o caput será provido de no máximo, um vaso sanitário

(...)

Já no mesmo COE, a conceituação de "Sanitário", descrita no capítulo II do Decreto, detalha que "sanitário é o mesmo que lavabo", e a conceituação de "Lavabo" define "Compartimento destinado à higiene pessoal e provido de, no máximo, um vaso sanitário e um lavatório, o mesmo que sanitário".

Portanto, o projeto aprovado em 12/06/2006, com a área de 2.888,47m², contendo lojas e salas comerciais, foi aprovado divergente do COE/DF já que o compartimento denominado "banheiro" consta em todas as salas comerciais sendo que era permitido apenas lavabo (vaso e lavatório). Já a questão das nomenclaturas dos ambientes, foi detalhado no item 2.2.

2.4) Antes da aprovação do projeto de arquitetura deveria haver a aprovação prévia do Corpo de Bombeiros do Distrito Federal, fato que não ocorreu: O autor alega, sucintamente, que "Não foi exigido à época". Ao verificarmos o Art. 14 do Decreto do COE/DF constatamos que a época da aprovação era exigido a apresentação do projeto aprovado pela consulta prévia pelo CBM/DF conforme alteração feita no Decreto do COE em 2005:

Art. 14. A solicitação para aprovação ou visto do projeto de arquitetura de obra inicial, de demolição, de modificação e de substituição de projeto em zonas urbanas definidas na legislação de

uso e ocupação do solo dar-se-á mediante a apresentação dos seguintes documentos:

I – dois jogos de cópias, no mínimo, do projeto de arquitetura, assinados pelo proprietário e autor do projeto, aprovados em consulta prévia pelo Corpo de Bombeiros Militar do Distrito Federal – CBMDF, quando previsto na legislação específica; (Alterado – Decreto nº 25.856/2005)

II – uma via da ART de autoria do projeto registrada no CREA;

III – cópia do projeto de arquitetura ou do estudo preliminar, quando submetido à consulta prévia;

IV – declaração conjunta firmada pelo proprietário e pelo autor do projeto em modelo padrão constante do requerimento do Anexo I deste Decreto, no caso de visto do projeto de arquitetura de habitação unifamiliar ou de habitações em lote compartilhado nos termos da Lei aqui regulamentada.

Portanto, não consta neste projeto aprovado em 12/06/2006 a consulta prévia pelo CBM/DF conforme exigido pelo COE/DF.

2.5) Em se tratando de habitação coletiva, que é a configuração apresentada, os banheiros do 1º ao 3º pavimento não possuem os parâmetros técnicos necessários para aprovação, no caso o raio de 1.10m, ver anexo I e dimensão mínima necessária em frente ao vaso: O autor alega, sucintamente, que "A RA deferiu a proposta do projeto", não esclarecendo nada quanto aos pontos levantados. De fato, considerando que as salas comerciais configuram uma habitação coletiva então não possuem o diâmetro de 1,10m livre conforme indicado no Anexo I do COE/DF e não garantem a circulação interna livre com no mínimo oitenta centímetros de largura.

2.6) O ambiente configurado como "escritório", que na verdade se trata de um quarto, possui área inferior ao permitido, inclusive se considerarmos a unidade domiciliar como econômica e se fosse o caso, uma vez que não há qualquer esclarecimento sobre tal aspecto: O autor alega, sucintamente, que "A RA deferiu a proposta do projeto", não esclarecendo nada quanto aos pontos levantados. De fato, considerando que configura uma habitação coletiva, não possui a área mínima do ambiente conforme indicado no Anexo I do COE/DF. A área mínima do 1º quarto deveria ser de 10,00m², quando em projeto está com 7,50m².

2.7) O ambiente definido como "sala/copa", exceto as unidades localizadas nas extremidades, que na verdade se trata da sala/cozinha, não possui área mínima, ainda que se tratasse de apartamento conjugado: O autor alega, sucintamente, que "A RA deferiu a proposta do projeto", não esclarecendo nada quanto aos pontos levantados. De fato, considerando que o partido arquitetônico configura habitação coletiva, logo, não possui a área mínima do ambiente conforme indicado no Anexo I do COE/DF.

2.8) As unidades imobiliárias criadas não possuem ambiente para serviços de lavagem e limpeza: O autor alega, sucintamente, que "A RA deferiu a proposta do projeto", não esclarecendo nada quanto aos pontos levantados. De fato, considerando que configura-se uma habitação coletiva, não possui ambiente destinado a serviços de lavagem (área de serviço).

2.9) O ambiente definido como "sala/cozinha e área de serviço", se for o caso, não possui a área mínima necessária para configurarem ambientes conjugados: No despacho da DIRON eles repetiram o mesmo questionamento do item 2.7, portanto o item já foi respondido.

2.10) A finalidade da edificação constante no informativo de projeto " Institucional", não é compatível com o projeto apresentado e aprovado: O autor alega, sucintamente, que "a RA deferiu a proposta do projeto". Mais uma vez não esclareceu e tampouco justificou essa incompatibilidade de informações quanto ao uso. Ao verificar o Informativo de Aprovação de fato consta como "Institucional", porém o projeto aprovado é caracterizado como uma edificação comercial/prestação de serviços se considerar que consta na planta baixa a nomenclatura de salas comerciais, porém nos cortes a nomenclatura seria de habitação coletiva.

2.11) A planta apresentada como fundação, à fl. 19 e 35 só possui a locação das estacas e pilares sem viga baldrame: O autor alega que "Vigas baldrames fazem parte da estrutura e não da fundação". Esta comissão não verificou detalhadamente a planta de fundação e nem a planta estrutural pois não é exigência a análise para obtenção do Alvará de Construção, e sim, apenas a apresentação do mesmo e a correspondência desses projetos com o projeto arquitetônico aprovado, conforme exigido no Art. 45 da Lei nº 2.105/98 (COE/DF).

Art. 45. Os projetos de fundação, de cálculo estrutural, de instalações prediais e outros complementares ao projeto arquitetônico, necessários à edificação, serão elaborados com base na legislação dos órgãos específicos e, caso inexistente, de acordo com as normas técnicas brasileiras.

§1º Os projetos referidos neste artigo serão anexados ao processo administrativo da edificação no prazo máximo de cento e vinte dias, contado da data de expedição do alvará de construção, exceto o projeto de fundação, que será entregue para fins de expedição do alvará de construção.

§2º Cabe à Administração Regional verificar a correspondência entre os projetos referidos neste artigo e o projeto arquitetônico

Portanto, o projeto de fundação foi apresentado e caberia a Administração Regional fazer a conferência do projeto de fundação com o projeto de arquitetura aprovado.

2.12) Não foi apresentado o projeto estrutural: O autor alega que "Foi, sim, apresentado por ocasião da aquisição da Carta de Habite-se, até porque trata-se de documento obrigatório para aquisição da mesma. Caso não conste dos autos, nos propusemos a reapresentá-lo."

Ao verificar o histórico processual e o Art. 45 do COE/DF citado no item 2.11, ficou claro que o interessado deveria apresentar os projetos de fundação, de cálculo estrutural, de instalações prediais e outros complementares ao projeto arquitetônico, necessários à edificação no prazo MÁXIMO de 120 dias contados da data de expedição do Alvará, exceto o projeto de fundação, que seria entregue para fins de expedição do Alvará de Construção. Após a emissão do Alvará de Construção, constam apenas os projetos de instalações, já o projeto estrutural não foi apresentado dentro desse prazo.

2.13) Não consta a planta de acesso ao lote previamente aprovada pelo Detran: O Autor, mais uma vez, é sucinto e não esclarece mais esse item ao responder que eram "Procedimentos internos da RA". Ao verificar o COE/DF, para essa aprovação, não era necessário a anuência prévia do Detran.

3- No 4º projeto aprovado o acréscimo foi referente ao 4º pavimento da edificação já existente. Nesse aspecto já existia a flexibilização dos usos previstos no PDL, passando a unidade imobiliária ao uso "R2", no que se refere às atividades a serem desenvolvidas. Com relação ao descumprimento da legislação temos: Quanto aos itens listados abaixo 3.1 a 4.7 o autor do projeto alega, resumidamente, que "A análise de projetos, aprovação ou recusa, observância à legislação cabe à RA. Se a mesma constatar irregularidades, faz exigências que deverão ser atendidas pelo interessado sob pena de indeferimento do pleito." Mais uma vez, ele não esclarece os pontos levantados quanto as irregularidades na aprovação dos projetos. Para rememorar sobre qual aprovação está sendo tratada neste item, esta era a 4ª aprovação feita em 01/07/2009 já com o PDL do Gama como a norma urbanística vigente, e trata-se do acréscimo do 4º pavimento tendo a mesma configuração arquitetônica dos outros 3 pavimentos, e com área total de construção de 3.607,40m².

Podemos constatar que este projeto possui a mesma nomenclatura de lojas e salas nas plantas baixas referentes ao projeto aprovado anteriormente em 14/06/2006, objeto do Alvará de Construção nº 075/2006. Entretanto, nesta aprovação de 2009, objeto do Alvará de Construção nº 168/2009, com área total de 3.607,40m² (fl. 62) a finalidade da edificação é descrita no Informativo de Aprovação como "R2- comercial".

3.1) Os autos não foram à Seduma pare a análise prévia, conforme solicitado no Ofício à fl. 21 e em cumprimento aos Art. 153,183 e 196 do PDL: O processo foi encaminhado à SEDUMA (atual SEDUH) em resposta ao Ofício datado de 31/10/2008 direcionado à Administração Regional, solicitando que os processos que tramitavam naquela Regional e que caracterizavam como Pólo Geradores de Tráfego, conforme Anexo V do PDL, deveriam ser encaminhados para àquela Secretaria.

VAGAS EM GARAGENS E ESTACIONAMENTOS PÓLOS GERADORES DE TRÁFEGO		
ATIVIDADE	ÁREA CONSTRUÍDA DA EDIFICAÇÃO (m ²)	NÚMERO MÍNIMO DE VAGAS
Centro Comercial	$5.000 \leq AC \leq 10.000$	1 vaga para cada 25 m ² da área de construção
	> 10.000	1 vaga para cada 20 m ² da área de construção
Galeria Comercial	≤ 1.200	1 vaga para cada 50 m ² da área de construção
	$1.200 < AC < 2.500$	1 vaga para cada 35 m ² da área de construção
Comércio Varejista (Lojas Comerciais)	≥ 2.500	1 vaga para cada 35 m ² da área de construção
	≤ 1.200	1 vaga para cada 75 m ² da área de construção
Supermercado e Hipermercado	$1.200 < AC < 2.500$	1 vaga para cada 50 m ² da área de construção
	≥ 2.500	1 vaga para cada 45 m ² da área de construção
Entrepasto, Terminal, Armazém, Depósito	≤ 2.500	1 vaga para cada 50 m ² da área de venda
	> 2.500	1 vaga para cada 35 m ² da área de venda
Serviços Públicos, Prestação de Serviço, Escritório, Consultório e similares	< 2.500	1 vaga para cada 100 m ² da área de construção
	$2.500 < AC < 5.000$	1 vaga para cada 150 m ² da área de construção
	≥ 5.000	1 vaga para cada 200 m ² da área de construção
	< 500	1 vaga para cada 50 m ² da área de construção
	$500 \leq AC < 1.500$	1 vaga para cada 45 m ² da área de construção
	≥ 1.500	1 vaga para cada 45 m ² da área de construção

NOTAS:

- NL – Número de leitos
- CAPP – compartimentos ou ambientes de permanência prolongada
- O arredondamento será feito considerando-se o número imediatamente superior.
- Quando a edificação possuir mais de uma atividade o número total de vagas corresponderá ao somatório das vagas exigidas para cada atividade.
- Nas atividades de atendimento hospitalar não foram incluídas as atividades de atendimento de urgências e emergências, de atenção ambulatorial e de complementação diagnóstica ou terapêutica.
- Esta tabela refere-se a pólos geradores de tráfego.

Após o despacho desta Secretaria informando que o processo se caracterizava como Polo Gerador, conforme Anexo V do PDL (figura acima) foi concluído que deveria seguir os trâmites normais para a aprovação em conformidade com o PDL do Gama bem como pelo COE/DF. Após esse Parecer da SEDUMA, o processo retornou à Administração Regional onde foi aprovado em 01/07/2009.

3.2) Não se constata nas plantas aprovadas os afastamentos obrigatórios previstos no PDL: O PDL traz no Art. 71 que o afastamento entre as fachadas das edificações e as divisas do lotes serão feitos por meio de fórmula. Dessa forma, não era exigido na norma vigente à época uma indicação numérica de afastamento e sim era calculado por meio da fórmula e das distâncias das vias que deveriam ser indicadas na planta urbanística. Ao verificar a PR 4-1 não constam as dimensões das vias, portanto não foi possível fazer a conferência quanto aos afastamentos das fachadas.



Trecho da PR 4-1

3.3) A finalidade da edificação constante no carimbo de aprovação e no Informativo de projeto continua equivocada, passando a ser, agora, "Comercial", à fl. 37 e 54, continuando a incompatibilidade entre a configuração do projeto apresentado e as nomenclaturas utilizadas tanto pelo autor do projeto como pela Administração Regional: O erro na indicação de uso no informativo e carimbo de aprovação com a divergência de nomenclaturas dos ambientes em projeto se repete em várias aprovações ao longo do processo. Mesmo com a aprovação feita com base no PDL e a flexibilização de usos nesse momento, permanecem ainda os erros quanto a não compatibilidade de nomenclaturas nas pranchas x informativo de aprovação x descrição real do uso.

3.4) Não se encontra nos autos o projeto aprovado em consulta prévia pelo DETRAN, no que se refere aos acessos ao lote, art. 84 do PDL: De fato, antes do Alvará de Construção 168/2009 não consta nenhum projeto aprovado pelo Detran. O que consta posterior a esse Alvará é um Parecer do Detran com base no novo protocolo de requerimento solicitando aprovação de projeto de modificação com acréscimo. O processo foi então analisado pelo DETRAN (fls. 110 e 111) e o projeto aprovado conforme solicitado pelo Art. 84 do PDL:

Art. 84. Para as atividades consideradas pólos geradores de tráfego, conforme o Anexo V desta Lei Complementar, deverá ser apresentado projeto de acesso de veículos para análise e anuência do órgão gestor de trânsito ou de estradas e rodagem, conforme a jurisdição da via, e obtida a anuência do órgão gestor do planejamento urbano.

3.5) Os três pavimentos anteriormente aprovados, agora possuem, no carimbo o uso comercial, muito embora todas as exigências constantes no 3º projeto aprovado continuem, inclusive o desvirtuamento do uso, caracterizado como Residencial, conforme já exposto: O projeto continua sendo o mesmo, com as mesmas nomenclaturas indicadas para salas comerciais, quando o projeto caracteriza uma habitação coletiva.

3.6) O 4º pavimento apresentado como "a construir", além do desvirtuamento do uso, uma vez que o autor esqueceu, inclusive, de retirar o "Tanque" do ambiente denominado varanda, (ver apartamento 410), não obedece o Código de edificações nos seguintes aspectos:

- **O ambiente definido como recepção/copa, que na verdade se trata da sala/cozinha, não possui área mínima necessária:** Por se tratar da mesma planta baixa, este item já foi detalhado no item 2.
- **O ambiente definido como "gerência" que na verdade se trata do quarto, não possui área mínima necessária:** Por se tratar da mesma planta baixa, este item já foi detalhado no item 2.
- **A planta de fundações para emissão de Alvará de Construção não se encontra completa, à fl. 59:** Por se tratar da mesma planta baixa, este item já foi detalhado no item 2.

4- Quanto ao 5º projeto de arquitetura aprovado em 14/12/2009, constante às fls. 115/118,120/123 e 140/143 observamos as seguintes irregularidades com relação à legislação vigente à época em aspectos gerais:

Vale esclarecer que este projeto aprovado em 14/12/2009 com a área de 9.939,45m², traz as mesmas irregularidades pontuadas anteriormente. Acrescentamos a informação quanto a Ordem de Serviço nº 102/2010, em 08/12/2010 onde anulou o projeto aprovado em 14/12/2009 bem como o cancelamento do Alvará de Construção nº 168/2009 emitido em 10/07/2009 com a área de construção de 3.607,40m² (fl. 176). Vale ressaltar que essa anulação remeteu a área de construção do bloco A, porém o projeto aprovado em 14/12/2009 contempla tanto a área do bloco A como a área do Bloco B, mas não houve a emissão do Alvará de Construção desse projeto com área total de 9.939,45m². Os itens 4.1 a 4.7 são referentes à esse projeto aprovado em 2009.

4.1) Não está sendo cumprida a taxa de permeabilidade prevista no PDL, que é de 30% da área do lote: Conforme quadro de áreas constante na prancha de situação/implantação s/n, consta uma área de 982,00m² para a taxa de permeabilidade, o que seria 33,06%, atingindo o mínimo exigido pelo PDL. Como não foi anexado ao processo o arquivo em DWG, não podemos conferir se foi cumprida a taxa. Além disso, não consta no Informativo de Aprovação o cálculo da taxa de permeabilidade.

4.2) Não existe aprovação prévia do Detran quanto aos acessos ao lote, uma vez que houve aumento da área construída, art. 84: Consta nos autos a prancha aprovada pelo Detran.

4.3) A finalidade da edificação constante no carimbo de plantas do bloco "A" já aprovado continua equivocada sendo apresentada como " Comercial", às fls. 116/117, trazendo, mais uma vez, a incompatibilidade entre a configuração do projeto apresentado e as nomenclaturas utilizadas tanto pelo autor do projeto como pela Administração Regional, no que se refere ao bloco A: Item já detalhado no item 02 deste parecer. Podemos notar que em todas as aprovações feitas sempre houve essa divergência de nomenclatura x uso.

4.4) Não foram observados os afastamentos mínimos obrigatórios previstos no PDL: Item já detalhado no item 3.2 deste Parecer.

4.5) Os autos não foram a Seduma para a análise prévia, conforme solicitado no Ofício à fl. 21 e em cumprimento aos art. 153,183 e 196 do PDL: Item já detalhado no item deste Parecer.

4.6) Todas as demais irregularidades apontadas na 3ª e 4ª aprovações de projeto com relação ao bloco A: Item já detalhado no item 2 e 3 deste Parecer.

4.7) Com relação ao bloco B, que somente agora foi aprovado com o uso Residencial - atividade habitação coletiva:

- **Os ambientes definidos como sala e 1º quarto não possuem as áreas mínimas definidas pelo Código de Edificações:** Por se tratar da planta igual aos demais pavimentos, continua não cumprindo o mínimo exigido pela tabela do COE/DF.
- **A dimensão mínima de área de serviço é de 1,50m e não de 1,20m como apresentada nas plantas:** De fato, nesse pavimento ele já indicou a nomenclatura de área de serviço e não cumpre o mínimo exigido pela tabela do COE/DF.

Por fim, com a anulação do projeto aprovado em 14/12/2009 e Alvará de Construção nº 168/2009, o interessado protocolou novo requerimento para obra inicial. O projeto arquitetônico é o mesmo que havia sido aprovado em 2009. Houve então uma nova aprovação de projeto em 11/03/2011 (fls. 47 a 59) contendo no bloco A lojas no térreo e apartamentos nos pavimentos superiores, e no bloco B apenas apartamentos, com área total de 9.939,45m², tendo seu uso: R2 misto (comercial/residencial). O Alvará de Construção nº 169/2011 foi emitido em 29/09/2011 com a área de 9.939,45m². Em 25/11/2011 ele protocolou requerimento solicitando "substituição de projeto". O projeto sem acréscimo de área foi aprovado em 29/11/2011 contendo a legenda de "a demolir/construir/existente". e alterando a nomenclatura dos pavimentos do bloco A para lojas no térreo e apart hotel nos demais pavimentos e o bloco B como residência econômica.

Pouco depois foi emitida a Carta de Habite-se parcial nº 13/2012, com área de 3.607,40m² referente ao BLOCO A e ao Alvará de Construção nº 169/2011. Essas 2 últimas aprovações não foram objeto de questionamento da DIRON e nem do MPDFT, porém o não cancelamento do Alvará de Construção e da Carta de Habite-se em função do não pagamento de todas as parcelas da ONALT foi objeto de questionamento.

IRREGULARIDADES APONTADAS PARECER NORMATIVO Nº 030/2014-PROMAI/PGDF (PÁGINAS 287 A 314 DO PROCESSO 0131-001373/2010):

Quanto aos item 5, 6 e 7 abaixo, o autor respondeu que "Em razão dos problemas envolvendo a ação judicial que impediu a pronta regularização do imóvel para início do projeto, o qual era primordial na obtenção de recursos financeiros não teve como arcar com as altas parcelas da ONALT, sendo forçada a suspender, igualmente, os pagamentos. Entretanto, aproveitando-se do último benefício de refinanciamento fiscal oferecido pelo governo – REFIS/2020, negociou o débito e retomou o pagamento em 120 (cento e vinte) parcelas, com as quais se encontra totalmente em dia, conforme comprovantes anexos (cópias anexas)."

5) A legislação (LC 294/2000 e LC 728/2006), o Parecer Normativo nº 039/2008- PROMAI/GDF e a jurisprudência consolidada condicionam a expedição do Alvará de Construção e o respectivo Habite-se ao pagamento da ONALT, o que não foi observado no caso vergastado: Quando da expedição da Carta de Habite-se Parcial, foi feito o pagamento inicial da ONALT conforme parcelamento feito à época, porém o mesmo suspendeu o pagamento deixando assim a débito em aberto. Portanto, a Carta de Habite-se parcial foi emitida sem o pagamento integral da ONALT.

6) A inadimplência da ONALT autoriza a Administração ao cancelamento do licenciamento concedido e à imposição das penalidades legais anteriormente mencionadas: As parcelas da ONALT ficaram em aberto, atrasadas, e os licenciamentos não foram cancelados.

7) Deverá a Administração observar o princípio do contraditório e ampla defesa, previamente ao cancelamento do licenciamento notificando a empresa interessada para quitar o valor integral da ONALT: Foi feita a notificação porém o interessado informou que em razão dos problemas envolvendo a ação judicial que impediu a pronta regularização do imóvel para início do projeto, o qual era primordial na obtenção de recursos financeiros não teve como arcar com as altas parcelas da ONALT, sendo forçada a suspender, igualmente, os pagamentos.

8) Sugere-se, também, que a Administração analise todas as irregularidades e questões técnicas apontadas pela Coordenadoria das Cidades quanto ao licenciamento da edificação para o correto saneamento e regularização do processo, inclusive quanto à eventuais responsabilizações de quem deu causa às irregularidades apontadas: Quanto a este item a Comissão já detalhou nos itens 2, 3 e 4 deste Parecer.

SOBRE O INQUÉRITO ABERTO PELO MPDFT:

9) Como está o andamento deste inquérito referente a alienação do imóvel pela Assistência Educacional Filantrópica Evangélica - AEFE e a empresa Econotel Empreendimentos Imobiliários (fls. 189 a 190) em 03/03/2008 e se foi firmado o TAC: O autor informou no recurso que foi proposto ao Ministério Público um acordo para solução das pendências

(96122537), no qual a empresa repararia à entidade social pela diferença entre o valor constante da escritura e o valor de mercado apurado, retificando a respectiva escritura. Após contraproposta de valor apresentada pelo órgão ministerial o acordo restou efetivado, com o depósito do valor acordado, retificação da escritura pública em 30/10/2019 (96122421), culminando na devida homologação judicial que transitou livremente em julgado e o acordo devidamente cumprido, conforme comprovantes anexados a este processo. Com isso, o autor informou que o inquérito foi concluído conforme imagem extraída da Sentença:

Trata-se de conhecimento, envolvendo as partes epigrafadas.

No curso da lide, as partes notificaram a celebração de um acordo para pôr fim ao litígio, consoante se observa nas petições ID [39936977](#), [39936992](#), [39937004](#), [39937008](#) e [39937010](#).

É o relatório. DECIDO.

Considerando que as petições de ID [39936977](#), [39936992](#), [39937004](#), [39937008](#) e [39937010](#), foram devidamente assinadas pelas partes, HOMOLOGO, para que produza seus jurídicos efeitos, o acordo celebrado entre as partes e noticiado nos presentes autos, cujos termos passam a fazer parte desta sentença.

Ante o exposto, e por tudo o mais que nos autos consta, JULGO EXTINTO o processo, em face da transação, com base no disposto na alínea "b" do inciso III do artigo 487 do CPC.

Sem custas (artigo 90, §3º do CPC).

Considerando a ausência de objeção do Ministério Público, oficie-se ao 5º Ofício do Registro de Imóveis do Distrito Federal, determinando o desbloqueio da matrícula do imóvel localizado na Área Especial 21/24, Setor Oeste, Gama-DF (matrícula 29209 - documento ID 39936695, página 11).

Transitada em julgado nesta data, dê-se baixa na distribuição e arquivem-se os autos.

Diante das informações e documentos anexados ao processo, esta Comissão analisou juntamente com o setor jurídico desta Secretaria e este item está sanado.

III - CONCLUSÃO

O autor requer a reanálise das questões com emissão de Parecer Favorável à aprovação do Projeto. Pelo exposto, esta Comissão de Verificação de Ilegalidades conclui que:

Com relação ao **1º e 2º projetos aprovados**, constantes respectivamente nos processos nº. 131.000.693/1985 e nº 131.0002.398/2002, seguiram o rito normal e não foram identificadas irregularidades.

Com relação ao **3º projeto aprovado**, em 12/06/2006 com área de 2.888,47m² e Alvará de Construção nº075/2006, na data desta aprovação, o uso permitido para o lote era Institucional conforme NGB vigente à época. Consta a aprovação de uma edificação de 4 pavimentos (térreo + três pav. tipos), sendo lojas no térreo e no 1º, 2º e 3º pavimentos "salas comerciais", porém com características claras de habitação econômica, conforme indicado no Despacho feito pela DIRON. Até essa aprovação, não era necessária a anuência do Detran. Permanecem as seguintes irregularidades:

- O uso do projeto aprovado diverge do uso permitido pela NGB à época (Institucional);
- Não foi apresentada a ART de demolição referente ao Alvará de Construção que estava válido (Alvará de Construção nº 174/2002 com área de construção de 300,25m²);
- O projeto foi aprovado com banheiro nas "salas comerciais", o que não era permitido pelo COE/DF, além de não possuir as dimensões mínimas conforme Anexo do COE;
- Os ambientes que constam as nomenclaturas de "salas comerciais" denominados "Escritório", "sala/copa" não possuem a área mínima, conforme indicado no Anexo I do COE e possuem características de habitação coletiva, além de não ter ambiente para serviços de lavagem e limpeza obrigatório para habitação coletiva conforme COE;
- Não consta a consulta prévia aprovada pelo CBM/DF, conforme exigido pelo COE/DF;
- Não foi apresentado o projeto estrutural referente à essa aprovação dentro do prazo de 120 dias após a emissão do Alvará de Construção.

Com relação ao **4º projeto aprovado** em 01/07/2009, com acréscimo de área referente ao 4º pavimento (com o mesmo partido arquitetônico dos demais pavimentos) totalizando uma área total de construção de 3.607,40m² e Alvará de Construção nº 168/2009, a norma urbanística vigente à época era o PDL. Sendo assim, já existia a flexibilização dos usos (sendo o lote categoria "R2"). Além disso, conforme exigido pelo Art. 84 do PDL do Gama, o projeto deveria ter a anuência do Detran, fato este que nessa aprovação já consta essa anuência nas folhas 110 e 111 e o respectivo projeto com o carimbo de aprovado. Permanecem as seguintes irregularidades:

- Não foi possível verificar se os afastamentos foram cumpridos conforme a fórmula do cone do PDL, pois não consta na planta urbanística PR 4-1 as dimensões das vias;
- O erro na indicação de uso no informativo e carimbo de aprovação com a divergência de nomenclaturas dos ambientes em projeto se repete em várias aprovações ao longo do processo. Mesmo com a aprovação feita com base no PDL e a flexibilização de usos, sendo agora permitidos os usos comercial, prestação de serviços e residencial, permanecem ainda os erros quanto a não compatibilidade de nomenclaturas nas pranchas x informativo de aprovação x descrição real do uso.
- Os ambientes do 4º pavimento onde constam as nomenclaturas de "recepção/copa" e "gerência" não possuem a área mínima conforme indicado no Anexo I do COE;
- Neste pavimento foi inserido o "tanque" no ambiente denominado "varanda" e não possui a área mínima conforme indicado no Anexo do COE;

Depois dessa aprovação e após análise da DIRON, que elencou todas as irregularidades foi sugerida a anulação do projeto aprovado e Alvará de Construção. Foi publicada então a Ordem de Serviço nº 102/2010, em 08/12/2010 que anulou o projeto aprovado em 01/07/2009 bem como o cancelamento do Alvará de Construção nº 168/2009 emitido em 10/07/2009 com a área total de construção de 3.607,40m².

Com relação ao **5º projeto de arquitetura**, aprovado em 11/03/2011, foi tratado como obra inicial, já que o licenciamento anterior foi anulado. Esse projeto é igual ao projeto anterior contendo no bloco A lojas no térreo e apartamentos nos pavimentos superiores e no bloco B apenas apartamentos, com área total de 9.939,45m², tendo seu uso: R2 misto (comercial/residencial) indicado no Informativo e nas pranchas. O Alvará de Construção nº 169/2011 foi emitido em 29/09/2011. Permanecem as seguintes irregularidades:

- O mesmo erro na indicação de uso no informativo e carimbo de aprovação com a divergência de nomenclaturas dos ambientes em projeto se repete em várias aprovações ao longo do processo. Mesmo com a aprovação feita com base no PDL e a flexibilização de usos nesse momento, sendo agora permitidos os usos comercial, prestação de serviços e residencial, permanecem ainda os erros quanto a não compatibilidade de nomenclaturas nas pranchas x informativo de aprovação x descrição real do uso.
- Não foi possível verificar se os afastamentos foram cumpridos conforme a fórmula do cone do PDL, pois não consta na planta urbanística PR 4-1 as dimensões das vias;
- Os mesmos itens em relação as dimensões mínimas dos ambientes do BLOCO A permanecem errados nessa aprovação;
- Já em relação ao BLOCO B: Os ambientes definidos como sala e 1º quarto não possuem as áreas mínimas definidas no Anexo do COE/DF e a dimensão mínima de área de serviço é de 1,50m e não de 1,20m como apresentada nas plantas;
- Já quanto à ONALT, esta não foi paga integralmente para a emissão da Carta de Habite-se parcial nº 13/2012. Importante lembrar que a referida Carta de Habite-se continua válida, mesmo com o atraso no pagamento.

Por último, o **6º projeto aprovado** sem acréscimo de área em 29/11/2011 é o último projeto aprovado válido, contendo no bloco A lojas no térreo e apartamentos nos pavimentos superiores e no bloco B apenas apartamentos, com área total de 9.939,45m², tendo seu uso: R2 misto (comercial/residencial) indicado no Informativo e nas pranchas (a diferença desse projeto para o 5º projeto aprovado em 11/03/2011 foram alterações de nomenclaturas). O Alvará de Construção permanece válido o de nº 169/2011 emitido em 29/09/2011 e logo depois foi emitida a Carta de Habite-se parcial nº 13/2012, com área de 3.607,40m² referente ao BLOCO A contendo lojas no térreo e apartamentos nos pavimentos superiores. Sobre as irregularidades permanecem as mesmas indicadas no 5º projeto de arquitetura aprovado e replicadas abaixo:

- O mesmo erro na indicação de uso no informativo e carimbo de aprovação com a divergência de nomenclaturas dos ambientes em projeto se repete em várias aprovações ao longo do processo. Mesmo com a aprovação feita com base no PDL e a flexibilização de usos nesse momento, sendo agora permitidos os usos comercial, prestação de serviços e residencial, permanecem ainda os erros quanto a não compatibilidade de nomenclaturas nas pranchas x informativo de aprovação x descrição real do uso.
- Não foi possível verificar se os afastamentos foram cumpridos conforme a fórmula do cone do PDL, pois não consta na planta urbanística PR 4-1 as dimensões das vias;
- Os mesmos itens em relação as dimensões mínimas dos ambientes do BLOCO A permanecem errados nessa aprovação;
- Já em relação ao BLOCO B: Os ambientes definidos como sala e 1º quarto não possuem as áreas mínimas definidas no Anexo do COE/DF e a dimensão mínima de área de serviço é de 1,50m e não de 1,20m como apresentada nas plantas;
- Já quanto à ONALT, esta não foi paga integralmente para a emissão da Carta de Habite-se parcial nº 13/2012. Importante lembrar que a referida Carta de Habite-se continua válida, mesmo com o atraso no pagamento.

Por fim, submetemos o Parecer à CPCOE para análise quanto às irregularidades constatadas, ressaltando que o projeto se enquadraria no Art. 76 da Lei 6.138/2018 (COE/DF). Dessa forma submetemos o parecer à CPCOE para análise dos fatos.

NATÁLIA DUTRA DE SOUSA

Presidente

RAYANE MONTEZUMA LEÃO

Vice Presidente

MARIA GABRIELA JAMAL PRATA VASCONCELOS DA SILVA

Membro titular

RAQUEL SAÚDE BERNARDES ARCANJO

Membro titular

MAIRA CARVALHO DE SANT'ANA

Membro titular



Documento assinado eletronicamente por **MARIA GABRIELA JAMAL P. V. SILVA - Matr.0268257-5, Membro da Comissão de Irregularidades**, em 02/02/2023, às 16:03, 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 **RAQUEL SAUDE BERNARDES - Matr.0269999-0, Membro da Comissão de Irregularidades**, em 02/02/2023, às 16:35, 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 02/02/2023, às 17:14, 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 **NATÁLIA DUTRA DE SOUSA - Matr.0270518-4, Membro da Comissão de Irregularidades**, em 02/02/2023, às 17:23, 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= **104304778** código CRC= **A1A1AC5F**.

"Brasília - Patrimônio Cultural da Humanidade"

Edifício Number One SCN Q 1 - Asa Norte, Brasília - DF - Bairro Asa Norte - CEP 70711-900 - DF