



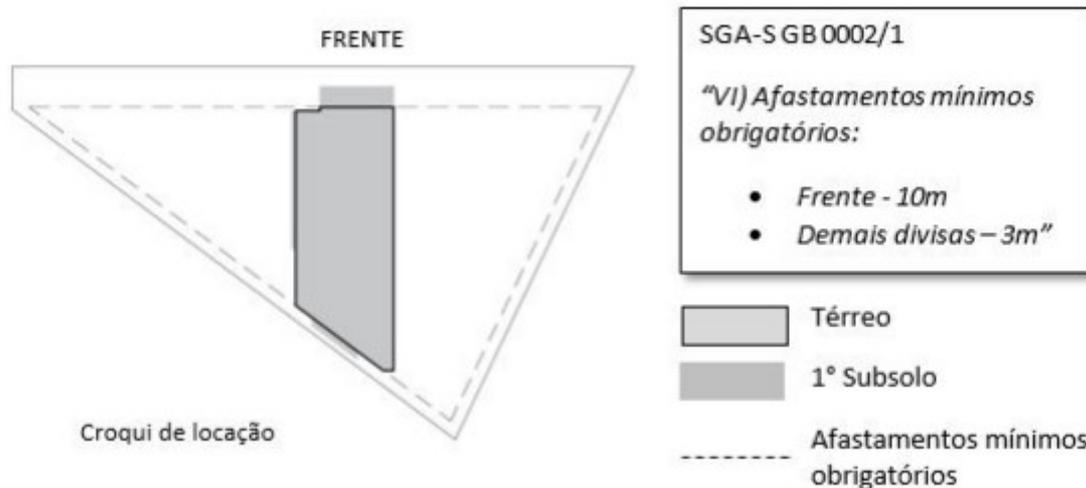
GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL
SECRETARIA DE ESTADO DE DESENVOLVIMENTO URBANO E HABITAÇÃO DO DISTRITO
FEDERAL

Central de Aprovação de Projetos
Comissão de Irregularidades

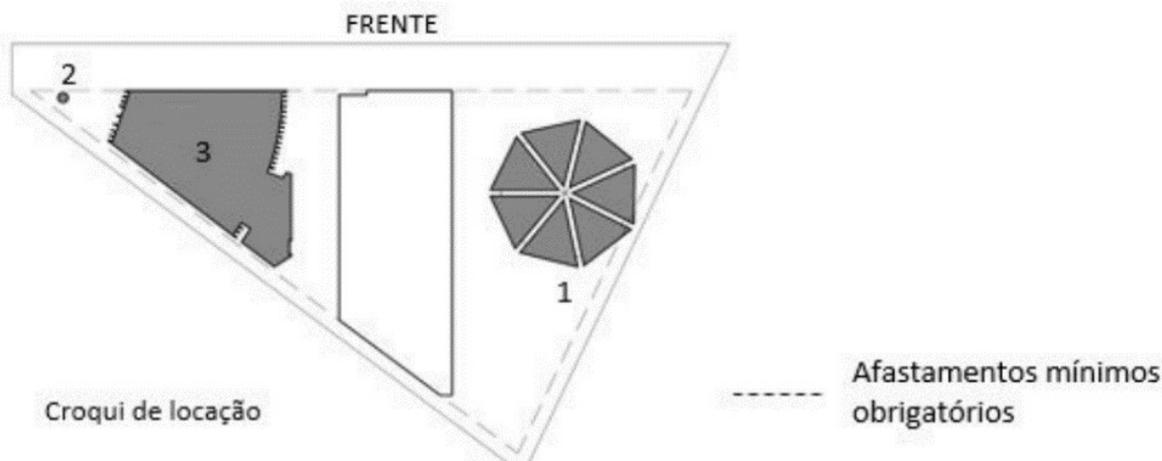
Parecer SEI-GDF n.º 6/2020 - SEDUH/CAP/COVIR

I-INTRODUÇÃO.

1. Cuidam os autos da aprovação de projeto arquitetônico e licenciamento do empreendimento Legião da Boa Vontade - LBV situado na SGAS 915 Lotes 75 e 76 Plano Piloto/DF.
2. Inicialmente, noticia-se que todos os atos administrativos que culminaram na aprovação do projeto arquitetônico e licenciamento das obras foram praticados na Administração Regional de origem.
3. Destaca-se que a norma utilizada para analisar as edificações dentro do lote refere-se à SGA-S GB 0002/01, publicada em **12/01/1984, sendo aplicada atualmente.**
4. Dito isso, o projeto de obra inicial contendo apenas o edifício da "Sucursal", foi aprovado em **12/08/85** pelo D.L.F.O., com Carta de Habite-se n° 762/85, que apresenta discordância com os afastamentos mínimos obrigatórios exigidos por norma com jardim descoberto, compartimento de gás e área descoberta para aeração, todos localizados no Subsolo.

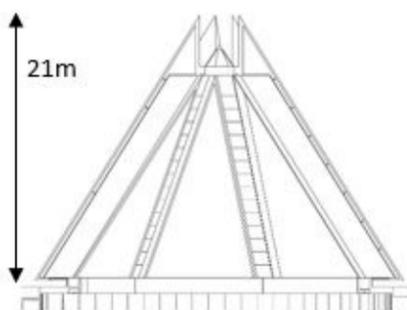


5. Na data de **11/08/86**, houve a aprovação de projeto de modificação com acréscimo de área incluindo o templo, castelo d'água e o edifício de ensino de 1° grau:



- 1 - templo
- 2 - castelo d'água
- 3 - edifício de ensino de 1º grau

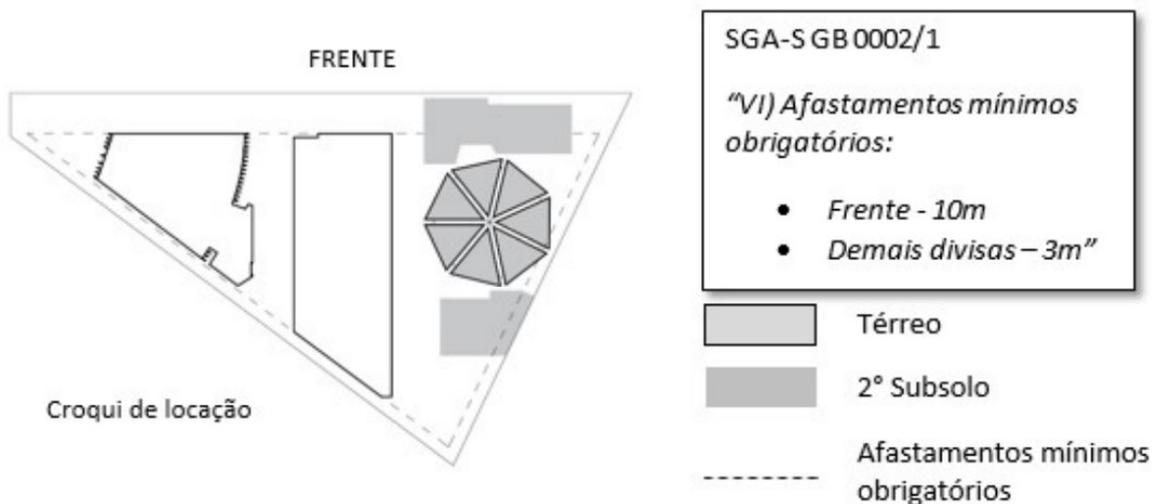
6. Em **08/06/87**, restou aprovado o projeto de modificação do templo com acréscimo de área, licenciado pelo Alvará de Construção nº417/87, que apresenta o templo com a altura de 21m ultrapassando os 12m permitido pela GB 0002/1.



SGA-S GB 0002/1

"VII) Altura máxima das edificações
Cota de coroamento 12m (doze metros) para templo religioso, computados caixa d'água, torre ou campanário ou 03 pavimentos, para as demais construções, com a cota de soleira definida pelo ponto mais alto do terreno e que será fornecida pela dct/dau/svo."

7. Em **26/08/88**, sucedeu a aprovação de novo projeto de modificação com acréscimo de área no templo adicionando o 2º subsolo, licenciado pelo Alvará de Construção nº 769/88, que diverge dos afastamentos mínimos obrigatórios em norma.



SGA-S GB 0002/1

"VI) Afastamentos mínimos obrigatórios:

- Frente - 10m
- Demais divisas - 3m"

- Térreo
- 2º Subsolo
- Afastamentos mínimos obrigatórios

8. Na data de **08/12/92**, foi aprovado novo projeto de modificação com acréscimo de área no templo, conforme informativo de aprovação n° 1003/92, e licenciado pelo Alvará de Construção n° 149/93 com área de 6.318,02m² e concluída com a carta de habite-se n° 155/93.

9. Em **21/06/93**, foi aprovada alteração do edifício de ensino de 1° grau (Parlamento) inserindo garagem no 2° subsolo, licenciado pelo alvará de construção n° 276/94.

10. Durante o período de **04/02/2010** a **21/05/2014**, o interessado apresentou diversas propostas de projetos de modificação com acréscimo de área incluindo a edificação "Sala VIP", bem como a exclusão de vagas e diversas outras alterações que ensejaram no indeferimento em **16/06/2015**:

"verificando-se os itens definidores de parâmetros urbanísticos elencados, o projeto já construído apresenta desconformidades [...], dentre eles destacando a existência de subsolo avançando sobre área de afastamento obrigatório e taxa de ocupação extrapolada"

11. Porém, em **17/11/2015**, a Legião da Boa Vontade apresentou um recurso defendendo a regularização, oportunidade em que sustentou no sentido de o estacionamento público contíguo ao lote possuir 600 vagas e atender à demanda. Considerou ainda:

"o projeto foi aprovado de acordo as normas da época e as modificações durante a obra foram feitas acreditando-se permanecer dentro das normas, especialmente quanto ao uso do espaço em subsolo dentro do afastamento obrigatório respeitado no térreo"

12. Em **05/03/2016**, foi emitido relatório técnico com base na GB 0002/1 e no Decreto "N" n° 596/1967, que sustenta o indeferimento, o qual descreve:

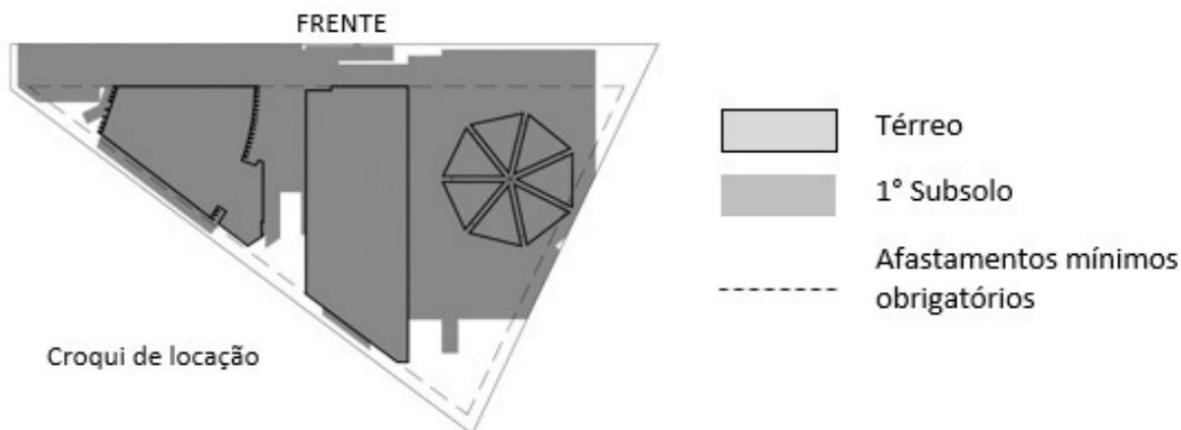
- a) A taxa de ocupação apresentada é de 28,91%, que atende o definido em norma de 70%;
- b) A taxa de construção apresentada é de 0,53, o que respeita a legislação de 1,4;
- c) A taxa máxima de ocupação apresentada em subsolo, segundo as informações prestadas à época, pelo cálculo, estaria **extrapolando** em 2,04% do normativo de 70%;
- d) Os afastamentos mínimos obrigatórios, em pelo menos três das divisas, **não foram respeitados** no nível do subsolo;
- e) A altura máxima da Edificação do Templo possui 21,00m de altura o que **ultrapassa** o permitido de 12m;
- f) As vagas de estacionamento deveriam cumprir o que está definido na Lei n° 2.105/98 e Decreto n° 19.915/98 e suas alterações, Código de Obras e Edificações, no entanto o complexo não apresenta nenhuma vaga;
- g) A taxa de área verde é de 55,19% o que cumpre com o normativo de 30%.

13. Em **25/08/2016**, ocorreu o protocolo de projeto de modificação com o objetivo de regularizar as edificações presentes no lote, de modo que a Central de Aprovação de Projetos ao analisar o expediente emitiu a notificação de exigência n° 3807/2016, todavia, em **14/12/2017**, o interessado novamente argumenta que o projeto apresentado constitui, de fato, um "as built", e visa regularizar a situação consolidada há mais de 20 anos, assim seria inviável atender aos seguintes pontos:

- a) Construção nos afastamentos obrigatórios;
- b) Taxa máxima de ocupação do subsolo;

- c) Atendimento do número de vagas necessárias;
- d) Algumas adequações de acessibilidade, sanitários acessíveis, em especial;
- e) Itens de ordem edilícia: ajuste da escada a fórmula de blondel, vão de acesso e corredor do sanitário acessível, aeração natural da circulação lateral, circulação de entrada do sanitário público, largura das rampas do auditório, dentre outros.

14. Na data de **14/03/2019**, o signatário sujeita à análise um novo jogo de pranchas que, por fim, percebe-se que o projeto de modificação para regularização ainda apresentava conflitos urbanísticos a serem tratados por contrariarem a GB 0002/1, como por exemplo a ocupação do 1º subsolo.



15. Desta forma, por haver indícios de ilegalidades, a presente demanda foi submetida a esta Comissão de Verificação de Ilegalidade 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.

16. Isso porque o Código de Obras e Edificações vigente, instituído pela 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. Previamente 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 indícios de atividade ilegal, a existência de indícios de lesão ao interesse público ou prejuízo a terceiros e a necessidade de anulação ou convalidação.

17. 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.**

18. Nota-se que a CPCOE definiu que cabe à Central de Aprovação de Projetos formar comissão capaz de instruir a deliberação da CPCOE, tal qual previsto no art. 86 do Decreto n.º 39.272, de 2 de agosto de 2018, ainda que os atos administrativos supostamente irregulares tenham sido praticados pela Administração Regional quando ainda era competente para a análise dos projetos arquitetônicos.

19. Portanto, na presente hipótese, embora os atos de aprovação e licenciamento do projeto arquitetônico tenham sido praticados no âmbito da Administração Regional de Taguatinga/DF, compete a esta Comissão proceder à análise dos indícios de ilegalidade que foram expostos no Relatório Circunstanciado SEI-GDF n.º 30/2019 - SEDUH/CAP/COVIR (30765765), sendo oportunizado ao interessado se manifestar quanto as ilegalidades apontadas no referido relatório circunstanciado.

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

II-FUNDAMENTAÇÃO.

21. De início, na carta-resposta (34712145) ao Relatório Circunstanciado SEI-GDF n.º 30/2019 - SEDUH/CAP/COVIR (30765765), o interessado sustenta:

22. **Quanto a construção nos afastamentos obrigatórios:**

23. O conteúdo da norma GB 0002/1 explana:

“VI) AFASTAMENTOS, MÍNIMOS OBRIATÓRIOS:

Frente – 10m

Demais divisas – 3m”

24. Nessa linha, o interessado afirma:

“Desde o primeiro projeto aprovado não foi exigida a observação de afastamento obrigatório em subsolo, sendo esse o atendimento dos analistas nas aprovações seguintes. Como essa obrigatoriedade não está explícita na NGB, solicitamos o mesmo critério adotado anteriormente. ”

25. Ao estudar a norma, não fica claro que os afastamentos mínimos obrigatórios também são aplicados aos pavimentos abaixo do térreo.

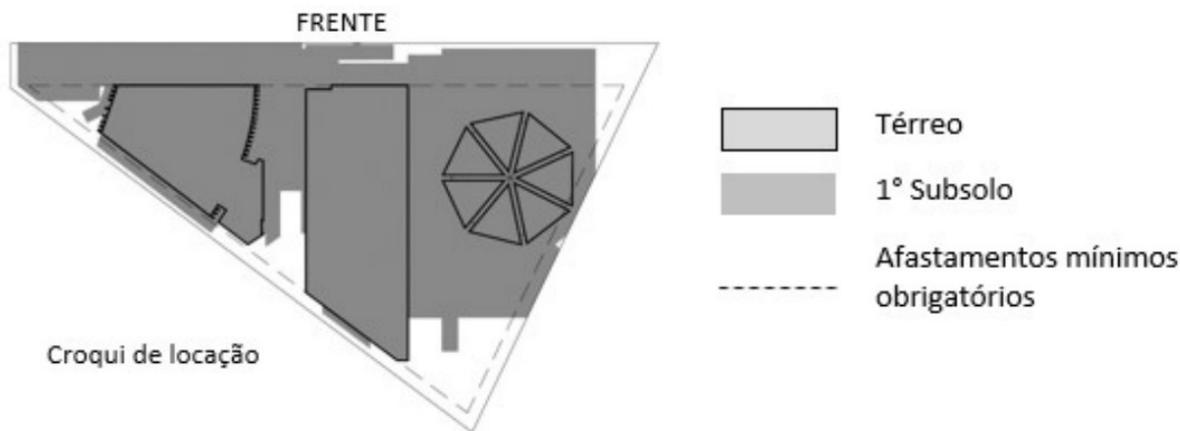
26. Para o subsolo a norma cita apenas o parâmetro de taxa de ocupação.

27. **Quanto a taxa máxima de ocupação do subsolo:**

28. Conforme narrado neste parecer, em **25/08/2016**, foi protocolado projeto de modificação com o objetivo de regularizar as edificações presentes no lote, ao analisar, a CAP emitiu notificação de exigência n° 3807/2016, todavia, em **14/12/2017**, em resposta o interessado informa que o projeto apresentado constitui um *“as built”*, e visa regularizar a situação há mais de 20 anos edificada e por isso seria impossível atender à determinadas notificações, incluindo a taxa máxima de ocupação de subsolo.

29. **Quanto a taxa máxima de ocupação do subsolo, a norma apresenta a seguinte diretriz:**

“V) – TAXA MÁXIMA DE OCUPAÇÃO DO SUBSOLO – (optativo) 70% da área do lote sendo permitida a instalação de atividades relacionadas com a destinação do lote desde que assegurada a correta iluminação e ventilação natural e/ou exaustão e renovação de ar por meios mecânicos. A área de subsolo não será computada na área máxima de construção e as rampas de acesso ao mesmo, deverão desenvolver-se dentro dos limites do lote. ”



30. Ao verificar os cálculos do projeto apresentado com finalidade de regularizar as edificações no estágio atual, observou-se que nenhum subsolo ultrapassa o definido por norma, conforme se observa na tabela abaixo:

TAXA DE OCUPAÇÃO DO SUBSOLO		70,00 %	
MEMÓRIA		EM PROJETO	
$7.675,00\text{m}^2 \times 70\% / 100 =$	5372,50	3º SUBSOLO	867,69
		2º SUBSOLO	1.751,93
		1º SUBSOLO	5.222,61
			11,30
			22,82
			68,04

31. **Quanto o atendimento do número de vagas necessárias:**

32. De acordo com o demonstrado no relatório, a última aprovação foi em **21/06/93** de uma área de 9.820,25m², posteriormente, em **25/08/2016** o interessado entrou com projeto visando a regularização das edificações consolidadas.

33. Vale mencionar que à época em que os projetos foram aprovados existia apenas a GB0002/1, que passou a vigorar em **28/12/1983**, sendo que para o parâmetro de vagas ela apresenta o seguinte texto:

“ VIII) ESTACIONAMENTO:

Será obrigatório a previsão de estacionamento dentro dos limites do lote para atender aos usuários. Quando arborizado poderá ser incluído no cálculo da área verde. ”

34. Nota-se que a referida norma não menciona a quantidade mínima de vagas e no último projeto aprovado em **21/06/93** a edificação possuía 20 vagas no 2º subsolo do parlamento. No entanto, no projeto de regularização apresentado em **25/08/2016**, essas vagas foram retiradas e o espaço foi transformado em um salão, incluindo apenas uma vaga no térreo, próximo à edificação do Parlamento.

35. Por outro lado, a edificação licenciada em 21/06/93, possuía 9.820,25m², em contraponto o projeto modificativo apresentado em **25/08/2016** que acresce 131,39 m² na área computável.

36. Ademais, à luz da Lei que se encontrava vigente à época do projeto modificativo - Lei n° 2.105/98 e sua regulamentação, o Decreto n° 19.915/98 - , Código de Obras e Edificações do Distrito federal, o parágrafo 2º do art. 25 do Decreto supramencionado estabelece:

“§2º O projeto de modificação a que se refere este artigo será analisado e obedecerá às normas em vigor somente na parte alterada, não sendo objeto de análise a parte do projeto já aprovada ou licenciada. ”

37. Sendo assim, tendo o interessado retirado as 20 vagas do 2º subsolo do Parlamento, é certo considerar para o cálculo mínimo de vagas a área computável total do empreendimento.

38. Segundo a memória de cálculo (21483858), demonstra uma área computável de 4.128,87m², e, pela tabela IV do anexo III do referido decreto a proporção mínima era de 1 vaga para 50m², resultando em uma quantidade mínima de 83 vagas dentro do lote. A propósito, registra-se que irresginado, o interessado apresentou apenas uma vaga.

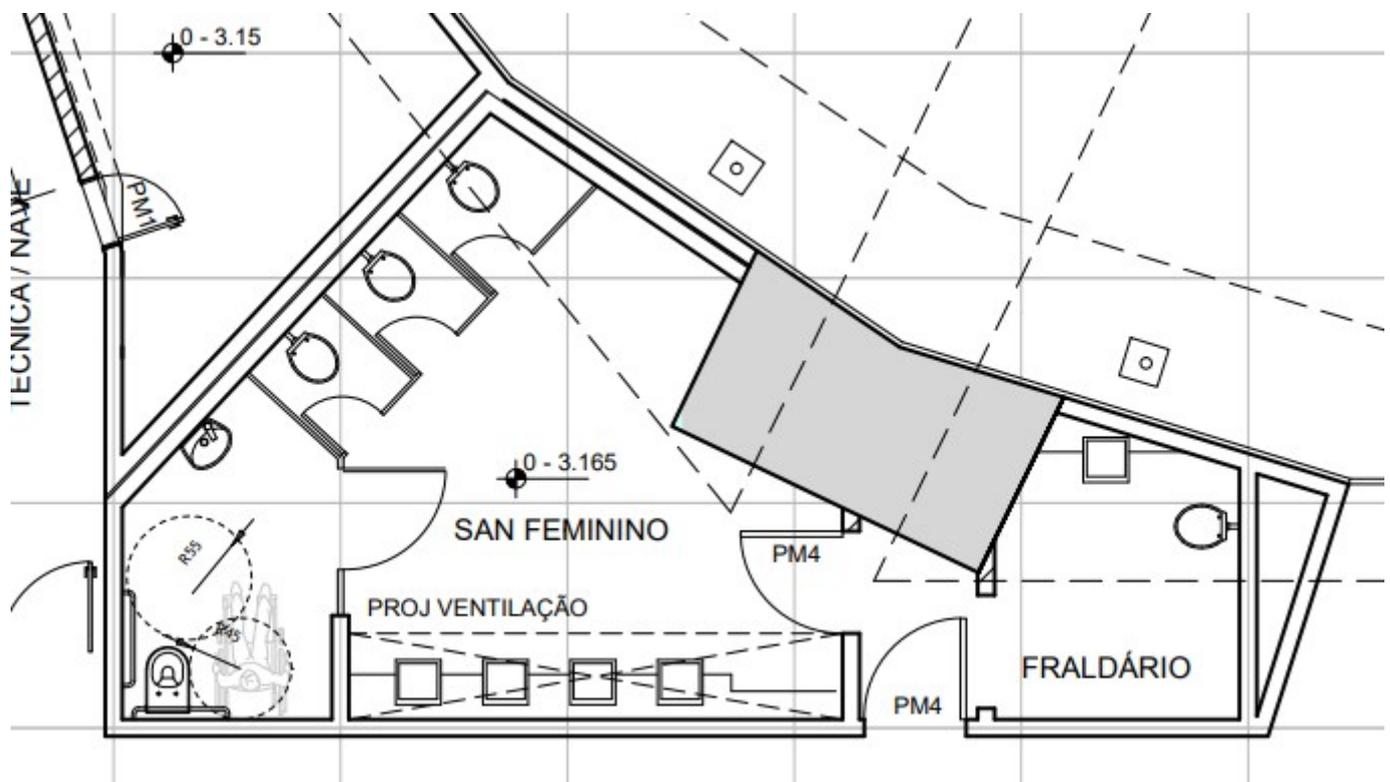
39. Em defesa, o interessado expõe:

“Desde o primeiro projeto aprovado não foram exigidas vagas no interior do lote, pois foram consideradas as vagas existentes (cerca de 600 vagas) no estacionamento público adjacente aos lotes. Desde sua inauguração os visitantes e funcionários utilizam este amplo estacionamento. Mesmo havendo área interna esta não seria suficiente para vagas necessárias e prejudicariam enormemente o templo, uma vez que o mesmo necessita do gramado à sua volta como uma moldura a fim de destaca-lo e dar segurança ao monumento que fica aberto 24 horas.”

40. **Quanto à algumas adequações de acessibilidade, sanitários acessíveis, em especial:**

41. No projeto de modificação protocolado em **25/08/2016** consta a necessidade de algumas adequações de acessibilidade conforme a NBR 9050/2015, estando exemplificado abaixo:

42. Sanitários acessíveis compartilhando o mesmo acesso com sanitários de público. No entanto, a norma demonstra:



1º subsolo do templo

43. Circulações de acesso ao Sanitários acessíveis estranguladas, contrariando o que a norma expõe.

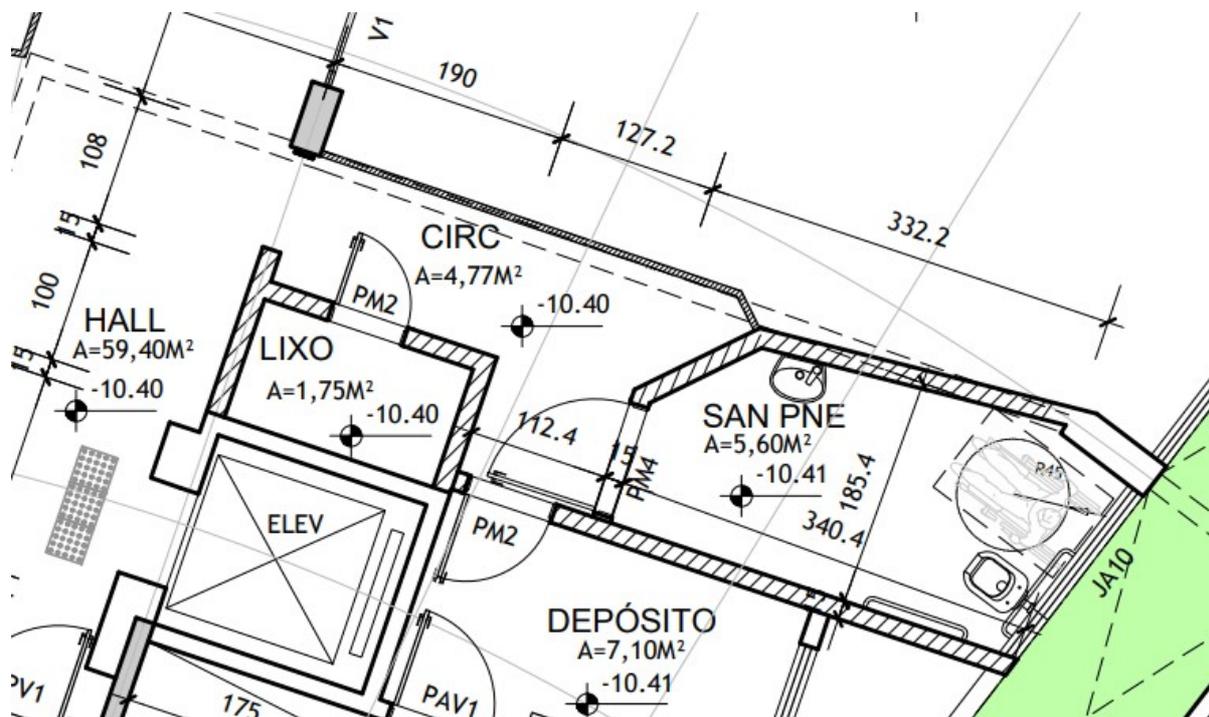
“[...]”

6.11.1 Corredores

Os corredores devem ser dimensionados de acordo com o fluxo de pessoas, assegurando uma faixa livre de barreiras ou obstáculos, conforme 6.12.6. As larguras mínimas para corredores em edificações e equipamentos urbanos são:

0,90 m para corredores de uso comum com extensão até 4,00 m;

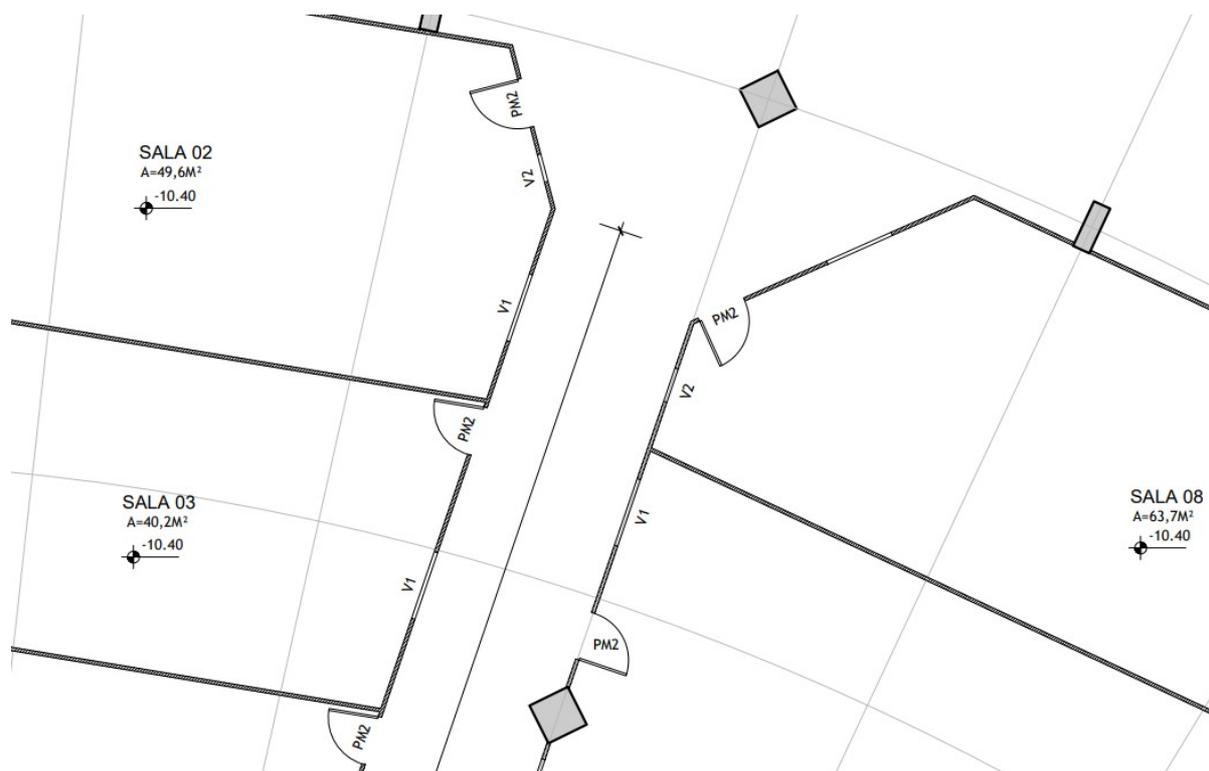
[...]”



3º subsolo do Parlamento

44. Alguns ambientes não possuem o vão livre de acesso na dimensão mínima de acessibilidade

“6.11.2.4 As portas, quando abertas, devem ter um vão livre, de no mínimo 0,80 m de largura e 2,10 m de altura. Em portas de duas ou mais folhas, pelo menos uma delas deve ter o vão livre de 0,80 m.[...]”



3º subsolo do Parlamento

45. No quadro de esquadria presente no projeto a nomenclatura PM2 é para porta medindo 70x210

46. **Quanto aos Itens de ordem edilícia: ajuste da escada à fórmula de blondel, vão de acesso e corredor do sanitário acessível, aeração natural da circulação lateral, circulação de entrada do sanitário público, largura das rampas do auditório, dentre outros:**

47. O interessado informa:

48. Adequação da escada para atender a fórmula de blondel:

"As escadas foram construídas conforme o projeto aprovado e sua adequação não é viável, sendo que o templo e o edifício administrativo foram vistoriados pelo CBMDF antes de suas respectivas Cartas de Habite-se."

49. Ajustes dos vãos de acesso, do corredor e do sanitário acessível:

"As adequações foram executadas visando o atendimento das normas, mas em algumas situações, especialmente nas edificações com habite-se isso se mostrou inviável, sendo feitas algumas adaptações."

50. Ajustes na aeração natural da circulação lateral:

"Essa circulação é exclusivamente de serviço e será ventilada mecanicamente. Circulação de entrada do sanitário público.

As adequações foram executadas visando atendimento das normas, mas em algumas situações isso se mostrou inviável, sendo neste caso feita uma adaptação."

51. Largura das rampas do auditório:

"A largura pode ser alterada com a retirada de poltronas em cada fileira."

52. Quanto à altura do templo;

53. Conforme evidenciado no relatório, o projeto aprovado em **08/06/87** apresenta a altura do Templo de 21m, isso em desacordo a norma.

54. É o conteúdo da norma:

"VII) altura máxima das edificações:

Cota de coroamento 12m (doze metros) para templo religioso, computados caixa d'água, torre ou campanário ou 03 pavimentos, para as demais construções, com a cota de soleira definida pelo ponto mais alto do terreno e que será fornecida pela DTC/DAU/SVO."

55. **Quanto à área verde:**

56. Mesmo o relatório técnico, emitido em **05/03/2016**, informar que o projeto cumpre a área verde, a memória de cálculo realizada em **25/04/2019** demonstra que o projeto apresentou ofertou 1.677,41m² de área verde, perfazendo 21,86%, área inferior ao mínimo exigido em norma, qual seja 30%. Todavia, é presente na memória de cálculo uma nota que declara: "a área verde citada acima, foram as áreas identificadas em projeto.", o que fica claro que não foi possível identificar todas as áreas verde em projeto.

III-CONCLUSÃO

57. Pelo exposto, a comissão de verificação de ilegalidades conclui:
58. **Quanto a construção nos afastamentos obrigatórios:** de fato, a GB0002/1 traz um parâmetro de afastamento geral para toda a edificação, com isso as partes edificadas nos afastamentos mínimos obrigatórios em qualquer pavimento estão em desacordo com a norma.
59. **Quanto a taxa máxima de ocupação do subsolo:** não há o que se falar, pois a edificação respeita a Taxa de ocupação em todos os pavimentos, incluindo os subsolos.
60. **Atendimento do número de vagas necessárias:** a aludida norma define que deverá ser ofertada as vagas no interior do lote, não sendo possível cumprir esse parâmetro com vagas em estacionamento público. Sendo assim a edificação não cumpre o quantitativo mínimo de vagas dentro dos limites do lote.
61. **Quanto à algumas adequações de acessibilidade, sanitários acessíveis, em especial:** pelo projeto apresentado visando regularizar o que se encontra consolidado, o empreendimento ainda não adequou à NBR 9050/2015, entretanto o interessado afirma que estão sendo feitas algumas correções.
62. **Quanto aos Itens de ordem edilícia: ajuste da escada à fórmula de blondel, vão de acesso e corredor do sanitário acessível, aeração natural da circulação lateral, circulação de entrada do sanitário público, largura das rampas do auditório, dentre outros;** será necessário fazer ajustes em projeto, no entanto o interessado afirma ser inviável.
63. **Quanto à altura do templo;** verdadeiramente a edificação do templo ultrapassa em 175% o permitido em norma.
64. **Quanto à área verde:** será necessário o interessado apresentar projeto indentificando todas as áreas verdes.
65. **Destarte, considerando os apontamentos realizados por esta Comissão,** submete-se o presente Parecer à Comissão Permanente de Monitoramento do Código de Obras e Edificações do Distrito Federal (CPCOE), com fulcro no art. 86, §5º, II, do Decreto n.º 39.272, de 2018, para deliberação quanto à convalidação ou anulação dos aludidos atos.

MARIANA ALVES DE PAULA

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 13/03/2020, às 14:43, 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 **MARIA GABRIELA JAMAL P. V. SILVA - Matr.0268257-5, Membro da Comissão de Irregularidades**, em 13/03/2020, às 14:48, 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 **RAYANE MONTEZUMA LEAO - Matr.1661473-9, Membro da Comissão de Irregularidades**, em 13/03/2020, às 14:52, 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 **CAMILA ALMEIDA REIS DE LIMA - Matr.2679019-9, Membro da Comissão de Irregularidades**, em 13/03/2020, às 14:53, 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 13/03/2020, às 14:56, conforme art. 6º do Decreto nº 36.756, de 16 de setembro de 2015, publicado no Diário Oficial do Distrito Federal nº 180, quinta-feira, 17 de setembro de 2015.



A autenticidade do documento pode ser conferida no site:
[http://sei.df.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0](http://sei.df.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0&verificador=35341274)
verificador= **35341274** código CRC= **898716AB**.

"Brasília - Patrimônio Cultural da Humanidade"

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