



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, 23 de novembro de 2021.

Ao Gabinete SEDUH,

Cuida o presente processo da Decisão n.º 4291/2021 (74191922), proferida na Sessão Ordinária n.º 5276 de 04.11.2021, na qual o Tribunal de Contas do Distrito Federal determinou à Secretaria de Estado de Desenvolvimento Urbano e Habitação do Distrito Federal – SEDUH/DF que encaminhe, no prazo de trinta (trinta) dias as seguintes providências acerca do imóvel correspondente ao **Posto SIA, localizado no SIA TRECHO 03, LOTES 2130, 2140 e 2150 - SIA/DF:**

III – determinar à Secretaria de Estado de Desenvolvimento Urbano e Habitação do Distrito Federal – SEDUH/DF que, **no prazo de 30 (trinta) dias**, encaminhe a este Tribunal:

- a) **cópia integral**, em formato eletrônico, do Processo n.º 00390-00001914/2020-85, bem como do relatório final da Comissão instituída para investigar irregularidades no procedimento de regularização do imóvel situado nos lotes 2.130, 2.140 e 2.150, do trecho 3 do SIA/SUL;
- b) esclarecimentos circunstanciados sobre os fatos, indicados no processo informado na alínea anterior, relacionados à possibilidade de que tenha havido atividade ilegal e lesão ao interesse público ou prejuízo a terceiros e necessidade de anulação ou convalidação, com identificação das possíveis irregularidades, dos responsáveis por esses eventos e das medidas adotadas;
- c) descrição dos procedimentos que estão sendo ou serão adotados, após conclusão dos trabalhos da comissão referida na alínea “a” supra, relativos à regularização do imóvel situado nos lotes 2.130, 2.140 e 2.150 do trecho 3 do SIA/SUL e à cobrança da ONALT;
- d) cronograma para a regularização do aludido imóvel, com detalhamento das etapas, órgão ou setor responsável e prazos para cumprimento;
- e) medidas que estão sendo adotadas em relação ao imóvel referido na alínea “a”, supra, enquanto não se consuma o seu procedimento de regularização;

Dessa forma, no que tange ao solicitado na letra a) informa-se que foi procedida a cópia integral em formato digital do processo n.º 00390-00001914/2020-85, registrada no documento SEI de n.º (74708396).

Quanto aos esclarecimentos solicitados, cumpre mencionar que o imóvel em referência foi inicialmente licenciado pelo Alvará de Construção n.º 346/90, e pela Carta de

Habite-se n.º 62/90, ambos com área de 85,40 m², de acordo com o projeto de arquitetura aprovado em 08.11.1990.

Ocorre que houve aprovação de projeto de modificação em 16.11.2004 (74717247) bem como a expedição do Alvará de Construção n.º 234/2004 (74717364), com área total de 1603,68 m², com base na Lei n.º 1541 de 11 de julho de 2007, a qual estendeu o uso dos lotes 2140 e 2150 para posto de abastecimento, lavagem e lubrificação – PLL.

Com efeito, o licenciamento restou expedido pela Administração Regional do Guará - RA X, então responsável pela análise dos projetos arquitetônicos, licenciamento e certificação de conclusão de obras, em que pese constarem do processo físico diversas manifestações de órgãos da administração pública entendendo pela inadequação da Lei n.º 1541, de 1997, que, posteriormente, veio a ser declarada inconstitucional, nos termos do acórdão proferido na ADI 2005 00 2 001604-2.

Nesse sentido, em atenção ao determinado no art. 86 do Decreto n.º 39.272 de 2018, a demanda foi analisada pela Comissão de Verificação de Irregularidades – COVIR, no âmbito do Relatório Circunstanciado n.º 08/2020 (74588532), encaminhado ao interessado para manifestação, onde constatou-se a existência de indícios de ilegalidade praticados no curso do licenciamento do processo em referência:

(...)

33. Do relato acima elaborado, nota-se que há indícios de ilegalidade praticada no curso do processo de licenciamento de obras, razão pela qual se mostra necessária a atuação desta Comissão e a oitiva da interessada previamente à formulação de parecer e submissão, ou não, da demanda à CPCOE.

Pelo exposto, com fundamento no art. 86, §2º, do Decreto n.º 39.272, de 2018, que regulamenta a Lei n.º 6.138, de 2018, esta Comissão determina o encaminhamento do presente relatório ao interessado para que se manifeste sobre:

i) a aprovação de projeto arquitetônico de modificação em 16.11.04 a despeito das diversas manifestações de órgãos da administração pública entendendo pela inadequação da Lei n.º 1541, de 1997, que, posteriormente, veio a ser declarada inconstitucional;

ii) a repercussão do acórdão proferido na ADI 20050020016042, que declarou inconstitucional, com efeitos ex tunc, a Lei n.º 1541, de 1997, haja vista que consoante entendimento consagrado pela PGDF todos os atos administrativos praticados com base na lei inconstitucional são inválidos;

iii) as providências que pretende-se adotar para a regularização do empreendimento frente à legislação hoje regente.

(...)

Em resposta, o administrado apresentou defesa (74707939), sustentando, em apertada síntese, a legalidade dos atos praticados com base em norma então vigente, a constitucionalidade da Lei n.º 1.541, de 1997 e informando, ao fim, que já apresentou projeto arquitetônico visando sanar eventuais irregularidades.

Sendo assim, a demanda restou apreciada no Parecer SEI-GDF n.º 10/2021 - SEDUH/CAP/COVIR (74707760), o qual concluiu pelo encaminhamento dos autos à Comissão Permanente de Monitoramento do Código de Obras e Edificações do Distrito Federal – CPCOE

para deliberação acerca da anulação ou convalidação da aprovação do projeto arquitetônico de modificação e das licenças emitidas para o imóvel, conforme o estabelecido no art. 86, §5º, II, do Decreto n.º 39.272, de 2018:

(...)

Em face do exposto, reconhecida a inconstitucionalidade da Lei n.º 1.541, de 1997, cabe ao administrado adotar as medidas indicadas pelo gestor público a fim de se regularizar o imóvel e a atividade implantada, visto que os atos administrativos praticados com base na aludida norma não mais subsistem em razão do julgamento procedente de Ação Direta de Inconstitucionalidade, circunstância jurídica que impossibilita a convalidação, nos termos do art. 77 do Código de Obras e Edificações do Distrito Federal.

Por óbvio, os licenciamentos obtidos com base na norma inconstitucional não possuem, hoje, qualquer validade, devendo o administrado promover projeto arquitetônico, seja de modificação ou inicial, que não tenha como parâmetro projeto aprovado com base na norma viciada.

É o parecer, que com fulcro no art. 86, §5º, II, do Decreto n.º 39.272, de 2018, ora submetemos à apreciação da Comissão Permanente de Monitoramento do Código de Obras e Edificações do Distrito Federal (CPCOE).

Vale consignar que o aludido parecer destacou que a regularização da edificação é plenamente possível, bastando ao proprietário impulsionar o licenciamento das obras em conformidade com os normativos vigentes:

28. Esclarece-se que já restou noticiada nos autos n.º 00390-00000830/2019-91 a permissão, pelo regramento trazido pela Lei Complementar n.º 948, de 2019, de uso para atividade de Posto de Lavagem e Lubrificação, nos seguintes termos:

A-) Posto SIA 3 Ltda, lotes 2.130, 2.140 e 2.150, situados no SIA/SUL Trecho 03, possuem categoria de UOS "CSIIInd 1", sendo que pelo artigo 5º, parágrafo 1º, inciso VI da LC 948/19 estabelece:

(...) VI - UOS CSIIInd - Comercial, Prestação de Serviços, Institucional e Industrial, onde são permitidos, simultaneamente ou não, os usos comercial, prestação de serviços, institucional e industrial, localizada nas áreas industriais e de oficinas, sendo proibido o uso residencial, e apresenta 3 subcategorias:

a) CSIIInd 1 - localiza-se, principalmente, nas bordas dos núcleos urbanos, em articulação com rodovias que definem a malha rodoviária do Distrito Federal, separada das áreas habitacionais, e abriga atividades com menor incomodidade ao uso residencial;

(...)

Informamos que, no Anexo I, Tabela de Usos e Atividades da Luos, USO PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS, estabelece segundo classificação CNAE, que estes lotes CSIIInd 1 permitem a ATIVIDADE 45-G, SUBCLASSE 4520-0/05 ("Serviços de lavagem, lubrificação e polimento de veículos automotores"). Salientamos, porém, que essa UOS não

permite, segundo o Anexo I, Tabela de Usos e Atividades da Luos, USO COMERCIAL: ATIVIDADE 47-G, GRUPO 47.3, CLASSE 47.31-8, SUBCLASSE 4731-8/00 ("Comércio varejista de combustíveis para veículos automotores"). Citamos que os lotes seguem o CÓDIGO 2911 que segundo o Anexo III - Quadro 20A - Parâmetros de Ocupação do Solo / SIA, estabelece: Coeficiente de Aproveitamento Básico (CFA B) 1,50; Coeficiente de Aproveitamento Máximo (CFA M) 1,50; Tx Ocupação (%) 100; Alt. Máx. 12,00m.

29. Ressaltou a SUDEC, porém, as disposições dos artigos 41 e 42 da LUOS, assim redigidos:

Art. 41. É admitida a implantação da atividade de comércio varejista de combustíveis e lubrificantes em lote das UOS CSII 2, CSII 3, CSIIInd 1, CSIIInd 2 e CSIIInd 3, desde que em funcionamento simultâneo com:

I - supermercados; II - hipermercados; III - shopping centers; IV - uso industrial; V - concessionária de veículos; VI - terminal de transporte; VII - garagem de ônibus; VIII - clubes sociais e esportivos; IX - armazenamento.

§ 1º A implantação de atividade de comércio varejista de combustíveis e lubrificantes prevista no caput é condicionada à aplicação:

I - da Outorga Onerosa de Alteração de Uso - Onalt;

II - de outros instrumentos urbanísticos, ambientais, de trânsito e de segurança, exigidos em legislação específica.

§ 2º Na situação admitida no caput, devem ser obedecidos os parâmetros de ocupação estabelecidos para a UOS referente ao lote.

Art. 42. Nos lotes das UOS CSII 2, CSII 3, CSIIInd 1, CSIIInd 2 e CSIIInd 3, é admitido o desenvolvimento exclusivo das atividades da UOS PAC 2, desde que:

I - utilizados os seguintes parâmetros de ocupação:

a) coeficiente de aproveitamento básico de ,50; b) coeficiente de aproveitamento máximo de ,50; c) altura máxima de 8,50 metros, incluída a cobertura; d) cota de soleira no ponto médio da testada frontal; e) taxa de ocupação máxima de 50%; f) afastamentos obrigatórios de 1,50 metros em todas as divisas; g) subsolo permitido - tipo 1;

II - submetido à aplicação da Onalt e de outros instrumentos urbanísticos e ambientais exigidos em legislação específica.

(...)

30. Ora, a regularização do empreendimento é plenamente possível à luz das normas hoje vigentes, bastando ao proprietário impulsionar o licenciamento das obras na forma adequada. [grifo nosso]

Por seu turno, a CPCOE deliberou pelo reconhecimento da nulidade dos atos administrativos de aprovação e de licenciamento efetuados com base na Lei n.º 1541, de 1997,

tendo em vista a declaração de inconstitucionalidade exarada no bojo da ADI 2005 00 2 001604-2, conforme extrai-se da Decisão n.º 14/2021-CPCOE (74589432):

Assunto: Apreciação do parecer (66828916) para convalidação ou anulação dos atos administrativos, nos termos do Art. 86, II, do Decreto n.º 39272/2018, do processo SEI 00390-00001914/2020-85, que decorre de solicitação de habilitação de projeto de modificação, referente a edificação de uso de Posto de Lavagem e Lubrificação - PLL, situada na SIA TRECHO 03 LOTES 2130, 2140 E 2150, SIA/DF.

1. Fica deliberado o reconhecimento da nulidade dos atos administrativos de aprovação e licenciamento efetuados com base na Lei n.º 1.541, de 1997, no processo SEI 0137-001510/1990, referentes ao empreendimento situado no SIA Trecho 03, lotes 2130, 2140 E 2150, SIA/DF, dada a inconstitucionalidade da aludida norma declarada pelo TJDF na ADI 2005 00 2 001604-2.

2. Fica deliberado pela elaboração de documento a ser encaminhado a Procuradoria-Geral do Distrito Federal informando dos casos semelhantes que foram trazidos à CPCOE e os possíveis prejuízos vislumbrados.

(...)

Nesse cenário, esclarece-se que caberá ao proprietário, nos termos do art. 14 da Lei n.º 6.138 de 26 de abril de 2018, a adoção das medidas necessárias a fim de regularizar urbanisticamente o imóvel (habilitar projeto arquitetônico, **pagar as outorgas onerosas**, bem como obter licença de obras e o consequente atestado de conclusão).

Ressalte-se que nos autos do processo n.º 0137-001510/1990 o administrado apresentou, em julho de 2021, requerimento solicitando a análise de viabilidade legal para habilitação de projeto de obra inicial, que resultou na emissão do Atestado de Viabilidade Legal n.º 291/2021 (74717570)¹.

Consta ainda do aludido processo novo requerimento de viabilidade (74717830), datado de 15.11.2021, no qual requer o interessado a emissão da respectiva taxa e a substituição do atestado anterior para nova habilitação, visando a aprovação de projeto com base no art. 41 da Lei Complementar n.º 948 de 16 de janeiro de 2019 - LUOS, que autoriza a implantação da atividade de comércio varejista de combustíveis e lubrificantes em lote das UOS CSII 2, CSII 3, CSIIInd 1, CSIIInd 2 e CSIIInd 3, desde que em funcionamento simultâneo com i) supermercados; ii) hipermercados; iii) shopping centers; iv) uso industrial; v) concessionária de veículos; vi) terminal de transporte; vii) garagem de ônibus; viii) clubes sociais e esportivos e ix) armazenamento.

Desse modo, por depender a proposição, tramitação e aprovação de fatores que não competem exclusivamente à atuação desta Central de Aprovação de Projetos, e tendo em vista que após as devidas análises técnicas podem ser expedidas exigências a serem cumpridas pelo interessado, mostra-se inviável a apresentação do cronograma ventilado na letra d), ressaltando que o projeto arquitetônico promovido pelo administrado apenas poderá ser habilitado por esta unidade após cumprir integralmente a legislação de regência.

No que concerne ao solicitado na letra e), recorde que a atuação desta unidade é centrada na análise de projetos arquitetônicos postos ao seu crivo, onde são cotejadas as normas aplicáveis à espécie e a representação das obras pretendidas. Nesse contexto, a fiscalização das obras e da regularidade da atividade econômica é competência estranha à CAP, conforme se depreende dos artigos 12 e 13 da Lei n.º 6.138 de 2018.

Por fim, informa-se que por meio do Ofício n.º 08/2021 - SEDUH/CAP/COVIR (74716640) a Secretaria de Estado de Proteção da Ordem Urbanística do Distrito Federal - DF LEGAL foi cientificada da anulação do projeto de modificação aprovado em 2004 (74717247), bem como de sua respectiva licença de obras de n.º 234/2004 (74717364), conforme a Decisão n.º 14/2021 da CPCOE.

Sendo essas as considerações, retorno a demanda e esse Gabinete SEDUH, em atenção ao Despacho - SEDUH/GAB (74248738), para ciência das informações prestadas.

Atenciosamente,

Ricardo Augusto de Noronha

Subsecretário

Central de Aprovação de Projetos

[1] O processo convencional de licenciamento de obras, atualmente, é segmentado em fases e etapas distintas. Na novel sistemática de apresentação e análise de projetos arquitetônicos, o licenciamento das obras divide-se em três **fases**: *i*) habilitação; *ii*) emissão de licença de obras e *iii*) certificação de conclusão das obras (Lei n.º 6.138, de 26 de abril de 2018, art. 21). A primeira delas (habilitação) é composta por três **etapas**, que, como regra, não retroagem, conforme inteligência do art. 30 do COE. São elas: viabilidade legal, estudo prévio e análise complementar. A **segunda fase** do licenciamento é a emissão de licença de obras, que pode ser concluída por via da expedição do alvará de construção ou licença de obras, a depender daquilo que se pretende. A fase final do processo de licenciamento é a da certificação da conclusão das obras, consistente na expedição da carta de habite-se ou do atestado de conclusão de obras, conforme o caso.



Documento assinado eletronicamente por **RICARDO AUGUSTO DE NORONHA - Matr. 091439-8, Subsecretário(a) da Central de Aprovação de Projetos**, em 24/11/2021, às 17:06, 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=74718220 código CRC= **085919D0**.

"Brasília - Patrimônio Cultural da Humanidade"

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