



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL
Secretaria de Estado de Gestão do Território e
Habitação do Distrito Federal

COMISSÃO PERMANENTE DE MONITORAMENTO DO CÓDIGO DE EDIFICAÇÕES
DO DISTRITO FEDERAL - CPCOE

27ª REUNIÃO ORDINÁRIA

A Comissão Permanente de Monitoramento do Código de Edificações do Distrito Federal no uso das atribuições que lhe confere a Portaria nº 38, de 23 de abril de 2015, em sua 27ª Reunião Ordinária, realizada em 11 de outubro de 2017, DECIDE:

DECISÃO Nº 02/2017

PROCESSO Nº: **141.004.352/2009 (CAP 3.126)**

INTERESSADO: Cooperativa Habitacional dos Servidores do Senado Federal Ltda. - COOPERSEFE

ASSUNTO: Aprovação de modificação sem acréscimo, apresentado como *as built* para edificação de uso residencial multifamiliar com 60 unidades habitacionais distribuídas em 06 pavimentos - SQNW Quadra 109 Bloco C

RELATOR: André Bello - Representante SEGETH

1. O Processo nº 141.004.352/2009 trata do empreendimento localizado no SHCNW SQNW 109 Bloco C (Espaço Noroeste, para uso residencial multifamiliar, com 60 unidades habitacionais distribuídas em 6 pavimentos, acessados por 5 prumadas, servidas por 2 elevadores, um social e outro de serviço, atendendo a 2 apartamentos por pavimento). O interessado busca aprovar o projeto de modificação sem acréscimo de área, com vista à emissão da Carta de Habite-se para o edifício. A última versão do projeto, apresentado sob o formato de *as built*, pretende cumprir as exigências restantes. No entanto, este propósito confronta-se com duas condições impeditivas, que requereu demasiado esforço de entendimento para superá-las. A decisão da Comissão foi precedida por um oportuno, amplo e esclarecedor debate entre os membros do colegiado, que manifestaram relevantes reflexões sobre as questões suscitadas no curso da instrução processual. Para tanto, considerou-se:



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL
Secretaria de Estado de Gestão do Território e
Habitação do Distrito Federal

- a. as exigências 15 e 16 Relatório nº 2721289 - RVH de vistoria para Carta de Habite-se, realizada pela Agência de Fiscalização - AGEFIS em 28/12/2016, correspondentes, respectivamente, às exigências 5 e 6 expressas na Notificação de Exigência nº 2.706/2017, de 20/09/2017, pela Central de Aprovação de Projeto - CAP, avaliando-se o impacto das desconformidades;
- b. a legitimidade da Comissão Permanente de Monitoramento do Código de Edificações do Distrito Federal - CPCOE como instância recursal administrativa elegível para dirimir dúvidas no contexto da aplicação do Código de Edificações do Distrito Federal - COE/DF vigente;
- c. as competências da CPCOE, definidas, entre outras, nos incisos I e II do § 1º, art. 1º da Portaria nº 38, de 23 de abril de 2015, transcrição literal do art. 13 do Decreto nº 36.339, de 28 de janeiro de 2015, que instituiu a referida Comissão no âmbito da Secretaria de Estado de Gestão do Território e Habitação do Distrito Federal - SEGETH. Os referidos incisos especificam:
- I - orientar a aplicação do Código de Edificações do Distrito Federal de que trata a Lei nº 2.105, de 8 de outubro de 1998, no território do Distrito Federal;
- II – analisar e emitir parecer técnico acerca de questões relacionadas ao Código de Edificações do Distrito Federal.
- d. a Lei nº 9.784, de 29 de janeiro de 1999, que regula o processo administrativo no âmbito da Administração Pública Federal, recepcionada pela Lei Distrital nº 2.834, de 7 de dezembro de 2001, na jurisdição do Distrito Federal. Aquela lei estabelece os seguintes termos:

Art. 2º A Administração Pública obedecerá, dentre outros, aos princípios da legalidade, finalidade, motivação, razoabilidade, proporcionalidade, moralidade, ampla defesa, contraditório, segurança jurídica, interesse público e eficiência.

Parágrafo único. Nos processos administrativos serão observados, entre outros, os critérios de:



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL
Secretaria de Estado de Gestão do Território e
Habitação do Distrito Federal

...

VI - adequação entre meios e fins, vedada a imposição de obrigações, restrições e sanções em medida superior àquelas estritamente necessárias ao atendimento do interesse público.

e. a Lei Federal nº 5.764, de 16 de dezembro de 1971, que instituiu o regime jurídico das sociedades cooperativas:

Art. 79. Denominam-se atos cooperativos os praticados entre as cooperativas e seus associados, entre estes e aquelas e pelas cooperativas entre si quando associados, para a consecução dos objetivos sociais.

Parágrafo único. O ato cooperativo não implica operação de mercado, nem contrato de compra e venda de produto ou mercadoria.

f. a preservação do fim máximo pretendido, o pequeno estreitamento da circulação não restringiu a acessibilidade à luz da ABNT NBR 9050:2004, que versa sobre a acessibilidade a edificações, mobiliário, espaços e equipamentos urbanos;

g. a ausência de má-fé; a infração não acarretou aumento de potencial construtivo e, decorrência disso, não houve ganho financeiro por parte do empreendedor.

2. Entre as várias inadequações apontadas na construção concluída, duas reduziram as larguras de circulação. Situações de desconformidades acontecem, quando profissionais praticam os limites dos normativos nos seus projetos, entretanto, sem aplicar as devidas perícia e precaução, submetendo-se assim ao risco de materializar a falha ou o imprevisto na obra.

3. Se a aplicação resoluta do COE/DF bastasse ao universo das litigações que envolvem a sua aplicação, a existência da CPCOE não se justificaria. A atuação desta Comissão se impõe como forum mediador dos impasses e avaliação das diversas variáveis e circunstâncias envolvidas, cuja a irredutibilidade de algumas sentenças não conduz ao desfecho plausível. A substância fundamental desta CPCOE é a ponderação. Não há de se oferecer benevolência, mas cobrar sim a justa medida da razoabilidade.



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL
Secretaria de Estado de Gestão do Território e
Habitação do Distrito Federal

4. Rotineiramente, o interessado deve ser intimado a cumprir as medidas exigidas para a aprovação de projeto de modificação, seja uma retroação exequível, seja uma complementação cabível. Mas, por tratar-se de edificação já integralmente concluída, cabe, neste caso, dialogar com o possível e, resguardado o interesse público, entender se há sentido na imposição de ônus excessivo. O período decorrido entre a conclusão da obra e a ocupação do empreendimento traduz um custo inesperado para o empreendedor. E talvez, isto venha a ter efeito didático no planejamento e execução de outras obras.
5. O fato do interessado neste processo ser uma cooperativa habitacional confere contorno particular ao caso. Sob esta perspectiva, a figura do empreendedor confunde-se com a de cada dono de apartamento no edifício. O vínculo entre a cooperativa e seus associados não se assenta na relação jurídica de consumo regida pelo Código de Defesa do Consumidor. Os bônus e ônus advindos do negócio serão equanimemente compartilhados pelos participantes da empreitada, na proporção das respectivas cotas. A Construtora Atlanta Ltda., executora do referido empreendimento, juntamente com a Cooperativa contratante, devem formalizar expressamente os termos de anuência dos proprietários atingidos pelas desconformidades, atendo-se aos rigores comprobatórios de autenticidade e procedimentos previstos no regimento de constituição e funcionamento da Cooperativa.
6. Ficou constatado, sob o pleno entendimento, que os estreitamentos das circulações não comprometeram a acessibilidade no edifício ou nas unidades envolvidas.
7. Depreende-se da análise processual que o empreendedor não pretendeu auferir rendimento financeiro a partir das desconformidades constatadas, que representam, antes de tudo, o acúmulo de equívocos técnicos e gerenciais.
8. Diante do exposto, a Comissão **DECIDIU** que o projeto de modificação sem acréscimo de área, ao que se refere, **exclusivamente**, às exigências 15 e 16 Relatório nº Z721289 - RVH de vistoria para Carta de Habite-se, realizada pela Agência de Fiscalização - AGEFIS em 28/12/2016, correspondentes às exigências 5 e 6 expressas na Notificação de Exigência nº 2.706/2017, de 20/09/2017, pela Central de Aprovação de Projetos - CAP, encontra-se apto à aprovação. As demais exigências da mesma Notificação devem ser cumpridas integralmente.



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL
Secretaria de Estado de Gestão do Território e
Habitação do Distrito Federal

9. A decisão exarada nesta ocasião não assevera expectativa de direito para além deste processo, a manifestação da Comissão restringe-se ao fato relatado, inserido no contexto específico das circunstâncias analisadas e revestido de excepcionalidade, não cabendo, portanto, estender seus efeitos a outras demandas, ainda que sejam consideradas similares.

10. Recomenda-se que a CPCOE envie correspondências ao Conselho de Arquitetura e Urbanismo do Distrito Federal - CAU/DF e ao Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Distrito Federal - CREA-DF, instando-os a alertarem as respectivas categorias profissionais sobre a necessidade de rigorosa observância aos normativos incidentes nos variados projetos, a imprescindível compatibilização de interfaces entre projetos e o meticoloso controle nas obras, com o intuito de senão impedir, ao menos, mitigar a reiteração do evento que deu causa ao problema debatido. Neste sentido, a disseminação da cultura do projeto completo em nível executivo opera um serviço inestimável.

11. Dessa forma, por unanimidade, registra-se a votação da plenária com 05 (cinco) votos favoráveis, nenhum voto contrário e nenhuma abstenção. Os representantes da sociedade civil presentes à sessão (OAB/DF, ADEMI/DF, SINDUSCON/DF e CREA/DF) não proferiram voto, por ausência atual de previsão normativa.

Brasília, 11 de outubro de 2017

LUIZ OTAVIO ALVES RODRIGUES
Secretário-Adjunto
SEGETH

ANDRÉ BELLO
Titular - SEGETH

BRUNO ÁVILA EÇA DE MATOS
Titular - SEGETH



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL
Secretaria de Estado de Gestão do Território e
Habitação do Distrito Federal



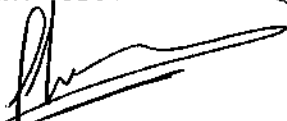
ÉRIKA CASTANHEIRA QUINTANS

Titular – SEGETH



LÍVIA MELO DE SAMPAIO

Titular – Casa Civil



LEDNARDO MUNDIM

Titular – OAB/DF

(DECISÃO nº 02/2014 - CPOC -
Proc. 141.004.352/2009)



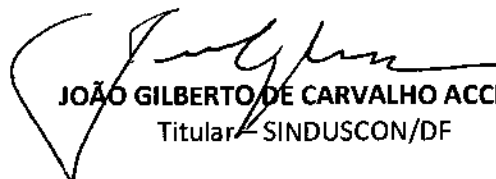
MARÍLIA SILVA MELO

Suplente – SEGETH



ROGÉRIO MARKIEWCZ

Titular – ADEMI/DF



JOÃO GILBERTO DE CARVALHO ACCIOLY

Titular – SINDUSCON/DF



RONILDO DIVINO DE MENEZES

Suplente – CREA/DF

