



**CONPLAN – Conselho de Planejamento
Territorial e Urbano do Distrito Federal
58ª Reunião Extraordinária
02/02/2017**

Proc. nº 300.000682/2009
Rua Copaíba, Lote 1, Águas Claras, Brasília-DF
Alvorada Empreendimentos e Participações S.A.
MB Engenharia SPE 040 S.A.
Assunto: vinculação de vagas excedentes



1. COMPETÊNCIA DO CONPLAN

PDOT – Plano Diretor de Ordenamento Territorial do DF:

Art. 219. Compete ao CONPLAN:

VII – deliberar sobre questões relacionadas ao uso e à ocupação do solo, inclusive quando solicitado pelos Conselhos das Unidades de Planejamento Territorial;



1. COMPETÊNCIA DO CONPLAN

IX – analisar e deliberar, no âmbito da competência do Poder Executivo, sobre os casos omissos no PDOT, nos Planos de Desenvolvimento Locais, no Plano de Preservação do Conjunto Urbanístico de Brasília, na Lei de Uso e Ocupação do Solo, no Código de Edificações, no Código de Posturas e na Lei de Parcelamento do Solo Urbano;



2. QUESTIONAMENTO – VAGAS VINCULADAS

Parecer PROMAI/PGDF nº. 000.072/2012

É apontado como *indício de desvirtuamento* o fato de existir no memorial de incorporação a vinculação de vagas às unidades habitacionais, ferindo o art. 207, § 8º, “b”, do Decreto que regulamenta o Código de Obras e Edificações.



3. PROIBIÇÃO À VINCULAÇÃO DE VAGAS MÍNIMAS

Código de Obras e Edificações - Art. 207. (...)*

§ 8º É proibida:

“b) a vinculação às unidades habitacionais autônomas das vagas mínimas para estacionamento e garagem de veículos estabelecidas para o empreendimento na forma do Código de Edificações do Distrito Federal.”

**Redação dada pelo Dec. 28.899/2008*



4. VAGAS MÍNIMAS EXIGIDAS

O Decreto 33.740/2012, que alterou o Decreto nº 19.915, em seu Anexo II, Tabela IV, estabelece para Apart-hotéis a quantidade mínima de vagas é de 1 vaga para cada 4 apartamentos.

Não há restrição à construção e vinculação de vagas extras, excedentes à quantidade mínima exigida.



5. REAPROVAÇÃO DO PROJETO E RETIFICAÇÃO DA INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA

***Em 2014**, em atendimento ao Parecer PGDF de 2012:*

- ✓ *Após reaprovação do projeto e expedição do novo Alvará de Construção nº 14/2014, **foi registrada a Retificação do Memorial de Incorporação com a desvinculação de 455 vagas** (número superior às vagas mínimas exigidas por lei), conforme consta de fls. 100/101 da Convenção de Condomínio.*



6. DESPACHO CAP – 19/11/2015

Apart-hotéis e pensões com qualquer área terão 1 vaga a cada 4 apartamentos, sendo que aqueles que tiverem área superior ou igual a 2.500,00m² serão considerados pelos geradores de tráfego – PGT.

Diante do exposto a interpretação desta CAP é:

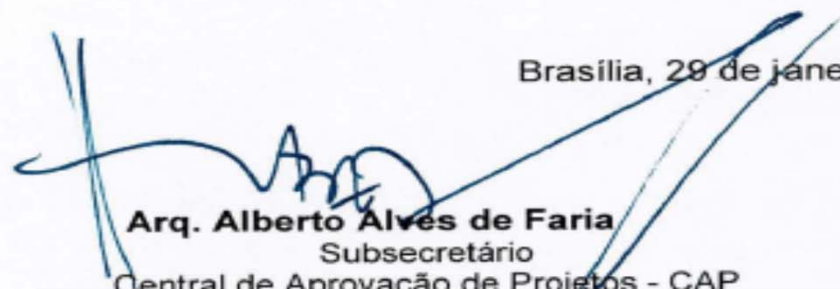
1 . Não é permitida a vinculação das vagas mínimas às unidades habitacionais, mas é possível entender que:

- Não há especificação de um número máximo de vagas;
- Não há legislação que impede que as vagas que excedam o mínimo estabelecido pela norma sejam vinculadas às unidades habitacionais;
- Esta vinculação do excedente não fere a norma aplicável.

2. Um empreendimento que tenha apart-hotel, lojas, salas etc., deverá atender às determinações específicas para cada tipo de uso.

3. Um empreendimento que escolha atender apenas ao número mínimo de vagas determinado pela norma não poderá vinculá-las às unidades habitacionais.

Brasília, 29 de janeiro de 2016.



Arq. Alberto Alves de Faria
Subsecretário
Central de Aprovação de Projetos - CAP



7. INTERPRETAÇÃO LEGAL

Interpretação Teleológica

versus

Princípio “*In Claris Cessat Interpretatio*”:

- a) Disposições claras não comportam interpretação;
- b) Quando o texto é claro, não se busca análise de vontade;

**Carlos Maximiliano, Min. do STF nomeado em 1936, autor da obra
“Hermeneutica e Aplicação do Direito”*



8. PRINCÍPIO DA LEGALIDADE

O administrador público deve agir sempre com base no que está **previsto ou autorizado** em lei.

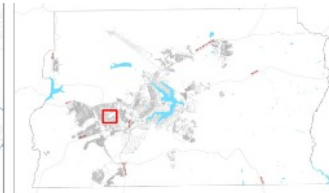
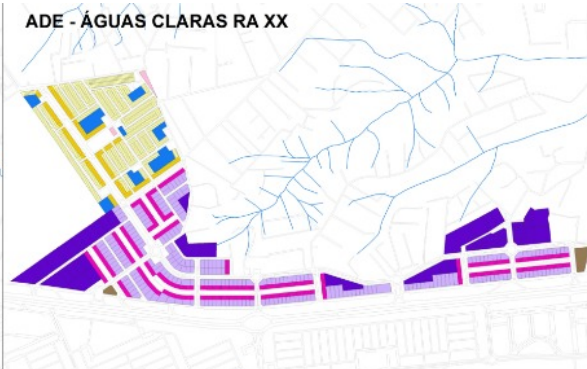
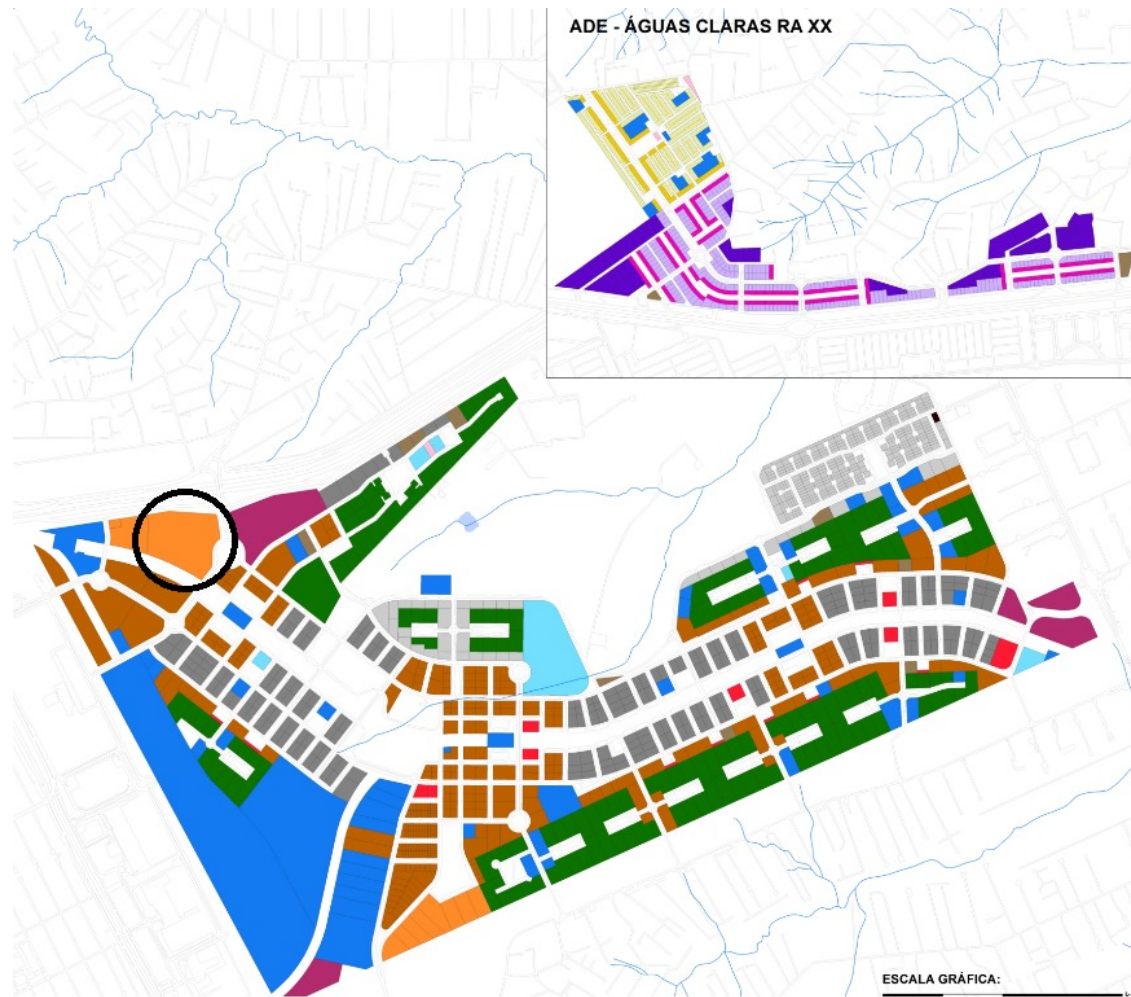
Art. 207. (...) § 8º É proibida:

*“b) a vinculação às unidades habitacionais autônomas **das vagas mínimas para estacionamento** e garagem de veículos estabelecidas para o empreendimento na forma do Código de Edificações do Distrito Federal.”*



9. OUTROS ASPECTOS RELEVANTES

- Projeto de Lei do novo COE não prevê restrições à vinculação de vagas em Apart-Hotel
- Projeto de Lei Complementar da LUOS prevê a possibilidade de atividade residencial para o lote, uma vez que está prevista a UOS denominada CSIIR 3



LEGENDA

SISTEMA VIÁRIO	CSIR 3
HIDROGRAFIA	CSIR 1
MASSA D'ÁGUA	CSIR 2
UOS	CSIR 3
RE 2	CSIRhR
RO 1	CSIRh 1
RO 2	CSIRh 2
CSIR 1 NO	SH EP
CSIR 2 NO	SH
CSIR 2	PAC 1
	PAC 2

CSIR 3

LUOS Lei Complementar de Uso e Ocupação do Solo do Distrito Federal

MAPA
USO DO SOLO
REGIÃO ADMINISTRATIVA DE
ÁGUAS CLARAS - RA XX

PARÂMETROS CARTOGRÁFICOS
Projeção Universal Transversa De Mercator - UTM
Datum Horizontal: Sirgas 2000
Meridiano Central: 45°
Fuso: 23 Sul

DADOS DE PROJETO
FONTE: SITURB
ELABORAÇÃO: SUGEST/SEGETH
DATA: 17 de Novembro de 2016

Governo do Distrito Federal - GDF
Secretaria de Estado de Gestão do Território e Habitação - SEGETH
Subsecretaria de Gestão Urbana - SUGEST
Coordenação de Gestão Urbana - COGEST

ESCALA GRÁFICA:
0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 km



OBRIGADO!