

# CONPLAN

Conselho de Planejamento Territorial e Urbano do  
Distrito Federal

**Referência**

**Processo nº 300.000.682/2009**

**Proprietário:**

**Alvorada Empreendimentos e participações S.A.  
Brookfield (MB Engenharia SPE 040 S.A.)**

**Empreendimento: DF CENTURY PLAZA**

**Autor do Projeto: Königsberger Vannucchi (SP)**

**Endereço: Rua Copaíba, Lote 1, Águas  
Claras/DF.**

**Referente: Vinculação de Vagas Excedentes**

# DF Century Plaza



# Descrição do Empreendimento

## 1. Empreendimento de Uso Comercial, com:

- 2 Torres “A” e “B”: 889 Salas Comerciais
- 3 Torres “C”, “D” e “E”: 1.242 Residencial com Serviço
- Loja “A” ocupada pelo Wall-Mart
- Loja “B” ocupada pelo Mall DF Plaza
- Total de vagas: 3.356 vagas
- Total de Área Construída: 239.677,72 m<sup>2</sup>
- As 2 Torres “A” e “B” (Salas Comerciais) possui Habite-se Parcial n°26/2014, a Loja “A” possui Habite-se Parcial n°89/2010 e Loja “B” possui Habite-se Parcial n° 17/2016, já as 3 Torres “C”, “D” e “E” estão com Habite-se pendente, devido a vinculação das vagas excedentes.

# Implantação – DF Century Plaza



# Distribuição de Vagas – DF Century Plaza

- 1.242 vagas destinadas as Torres “C”, “D” e “E” (Residencial com Serviço)
- 723 vagas destinadas a Loja “A” - Wall-Mart
- 1.391 vagas destinadas a Loja “B” - Mall DF Plaza
- Total de vagas: 3.356 vagas

# Legislação de Vagas – Residencial com Serviço

- ✓ O Decreto 33.740 que alterou o Decreto 19.915, no Anexo II, Tabela IV, estabelece que a quantidade mínima de vagas é de “1 vaga para cada 4 apartamentos”.
- ✓ As Torres “C”, “D” e “E” (Residencial com Serviço) contém 1.242 unidades , o que seriam necessárias 311 vagas.
- ✓ O Decreto n° 19.915 que regulamenta o Código de Edificações do Distrito Federal, dispõe sobre a proibição da vinculação das vagas mínimas para estacionamento e garagem, na forma do Código de Edificações do Distrito Federal em seu artigo 207, §8º: É proibida a vinculação às unidades habitacionais autônomas das vagas mínimas para estacionamento e garagem de veículos estabelecidas para o empreendimento.

# Legislação de Vagas – Residencial com Serviço

- ✓ As Torres “C”, “D” e “E” (Residencial com Serviço) possui 455 vagas desvinculadas das unidades (número superior a quantidade de vagas mínimas exigidas pela legislação em vigor, que são 311 vagas) e 931 vagas excedentes cuja destinação não possui restrição de vinculação.

# Parecer CAP – DF Century Plaza

GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL  
Secretaria de Estado de Gestão do Território e Habitação do DF - SEGETH  
Central de Aprovação de Projetos – CAP

Folha nº: 3797  
Processo nº 300.000.682/2009  
Rubrica: Mat.: 30504-9

REFERÊNCIA: Processo nº 300.000.682/2009  
INTERESSADO: Alvorada Empreendimentos e Participações  
ASSUNTO: Aprovação de projeto

À AJL/SEGETH,

Em atenção ao Despacho dessa Assessoria, folhas nº 3.785 a 3.788, que solicita análise desta CAP sobre: I) incidência de ONALT para o empreendimento situado na Rua Copalpa, Lote 01 e II) a exigência legal de desvinculação das vagas mínimas exigidas por lei, temos a informar:

Embora não tenha tido efetiva alteração do uso da norma original, a cobrança de ONALT está fundamentada no que estabelece o Art. 123, do PDL de Taguatinga, Lei Complementar nº 90, de 11 de março de 1998, que determina:

*\*Art. 123. Será aplicada a outorga onerosa de alteração de uso, atendido nesta Lei Complementar, para as atividades discriminadas a seguir:*

...  
III – Supermercado;  
IV – Centro Comercial”.

Quanto a exigência de desvinculação de vagas, o Decreto 19.915/1998 estabelece:

*\*Art. 207, §8º É proibida: (Inserido – Decreto 28.899/2008)*

*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. (Inserido – Decreto 28.899/2008) \**

E a tabela IV do Decreto 19915/1998 estabelece que:

GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL  
Secretaria de Estado de Gestão do Território e Habitação do DF - SEGETH  
Central de Aprovação de Projetos – CAP

Folha nº: 3798  
Processo nº 300.000.682/2009  
Rubrica: Mat.: 30504-9

Apart-hotéis e pensões com qualquer área terão 1 vaga a cada 4 apartamentos, sendo que aqueles que tiverem área superior ou igual a 2.500,00m<sup>2</sup> serão considerados polos 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

RECEBIDO EM  
01 02 16  
Por Paula  
Matr. nº 2679507



# Parecer CAP – DF Century Plaza

- ✓ Em 29/01/2016, folhas 3797/3798
- ✓ “...Quanto a exigência de desvinculação de vagas, o Decreto 19.915/1998 estabelece:
  - Art. 207, §8º É proibida: (Inserido – Decreto 28.899/2008)
    - 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...”
- ✓ “...Não é permitida a vinculação de 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...”

# Despacho da AJL - Assessoria Jurídica Legislativa/SEGETH

- ✓ Em 25/04/2016, folhas 3858/3869
- ✓ A AJL/SEGETH, reitera o posicionamento do Parecer n° 72/2012 – PROMAI/PGDF sobre a vedação de vinculação das vagas às unidades imobiliárias destinadas a hospedagem, no qual não há manifestação expressa sobre a vinculação de vagas excedentes.

## Parecer n° 000.072/2012 – PROMAI/PGDF

- ✓ Em 15/12/2012, folhas 759/801
- ✓ Aponta a existência de vedação de vinculação de vagas às unidades habitacionais contidas no art. 207, § 8º, “b”, do Decreto que regulamenta o Código de Obras e Edificações do Distrito Federal.