

1 GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL
2 Secretaria de Estado de Gestão do Território e Habitação Gabinete do Secretário
3 Conselho De Planejamento Territorial E Urbano Do Distrito Federal - **CONPLAN**
4
5

6 **RELATO E VOTO**

7
8 **CONSELHEIRO:** Matheus Seco

9 **PROCESSO:** Processo: 132.000.755/2010

10 **INTERESSADO:** Toledo Investimentos Imobiliários Ltda CSG 03 Lote 07, Taguatinga/DF

11 **ASSUNTO:** Análise do Recurso Administrativo ao Termo de Recomendação nº 17/2015
12 exarado pela 3º PROURB/MPDFT – Taguá Life Center, seu entendimento pela
13 CAP e a conclusão da câmara técnica sobre o processo em questão.
14

15 **RELATÓRIO**

16
17 O presente processo vem a este Conselho de Planejamento Territorial e Urbano do
18 Distrito Federal – CONPLAN, para a apresentação da conclusão da câmara técnica. A intenção
19 deste parecer visa abrir a discussão neste conselho sobre processos similares e discutir
20 sugestões para prover celeridade, segurança jurídica e promover o debate sobre o
21 desenvolvimento da cidade e as instâncias de aprovação e fiscalização de projeto e obra
22 construída.

23 Primeiramente é importante ressaltar que a obra em questão se encontra construída de
24 acordo com o projeto de arquitetura aprovado e licenciado, aguardando apenas a emissão de
25 Carta de “Habite-se”, já detendo as ligações de rede das concessionárias públicas e vistorias
26 realizadas pelo CBMDF e AGEFIS. A análise da câmara técnica foi feita sobre o recurso
27 apresentado pelo interessado em resposta ao Termo de Recomendação nº 17/2015, exarado pela
28 3º PROURB/MPDFT, o qual sugere a anulação do projeto aprovado e respectivo alvará de
29 construção do Empreendimento supracitado.

30 De acordo com a análise feita pela câmara técnica chegou-se à conclusão de que os
31 pontos levantados no Termo de Recomendação nº 17/2015, analisadas e acatadas
32 corretamente pela CAP possuem duas naturezas diferentes. Uma delas se refere às regras ou
33 normativas de aprovação estabelecidas posteriormente à aprovação e licenciamento original
34 do projeto, o que no entendimento da câmara não poderia servir para anular o processo
35 previamente aprovado e licenciado a não ser que houvesse algum indício de má-fé por parte
36 do interessado. A segunda delas se refere a interpretação do uso do empreendimento com
37 base em razões subjetivas, baseadas na leitura do “partido arquitetônico” adotado pelo projeto.
38 No entendimento da câmara técnica os analistas da CAP fazem seu papel corretamente ao
39 levantar questões relativas ao “partido” no que se refere à leitura de possibilidades de
40 desvirtuação posterior de uso do empreendimento. No entanto ressalta-se que o uso declarado

41 para o projeto (Apart-hotel) e seu desenho cumprem todas as normas vigentes para tal e,
42 portanto, o projeto construído encontra-se perfeitamente dentro das normas e áreas mínimas
43 exigidas para o uso proposto. Sendo assim consideramos que a eventual desvirtuação do uso
44 poderá ser monitorada e fiscalizada pelos órgãos competentes, sem o prejuízo para a emissão
45 de habite-se para o presente empreendimento, o qual se enquadra em todas as normas
46 estabelecidas previamente para aprovação e licenciamento de obra.

47 Considerando que a obra em questão se encontra construída de acordo com o projeto
48 de arquitetura aprovado e licenciado, aguardando apenas a emissão de Carta de "Habite-se",
49 já detendo as ligações de rede das concessionárias públicas e vistorias realizadas pelo CBMDF
50 e AGEFIS;

51 Considerando que qualquer diferença quanto ao projeto aprovado e seu posterior uso
52 pode ser fiscalizado por órgãos competentes, utilizando-se diversas ferramentas de controle
53 tais como multas ou até revogação do habite-se caso a mudança de uso que não esteja de
54 acordo com o projeto aprovado ou o PDL de Taguatinga que rege os usos permitidos;

55 Considerando-se que os pontos levantados para justificar a anulação da aprovação
56 referem-se a normativas definidas em data posterior à aprovação e licenciamento do projeto,
57 destacando-se entre eles três pontos principais: a aprovação prévia de piso intertravado como
58 área permeável (o que normativas atuais proíbem) a utilização de vagas extras do tipo "vaga-
59 presa" no empreendimento (as quais atualmente tem obrigatoriedade de serem vinculadas à
60 unidades imobiliárias, o que não pode acontecer no caso do edifício do tipo Apart hotel) e os
61 novos métodos de aferição sobre a configuração da área da cozinha fechada, os quais
62 inviabilizariam a configuração de cozinha aprovada anteriormente caso ela tivesse novamente
63 que ser aprovada hoje;

64 Considerando que não há indícios de má-fé que puderam ser detectados pela câmara
65 técnica na apresentação das justificativas do interessado.

66 **Em vista do exposto, voto favoravelmente para que o questionamento levantado**
67 **pela CAP com base no Termo de Recomendação nº 17/2015, exarado pela 3º**
68 **PROURB/MPDFT, não constituam em óbice para a posterior emissão do Habite-se do**
69 **empreendimento projeto Taguá Life Center. Recomenda-se que a Agefis faça a fiscalização**
70 **posterior para assegurar que o uso do projeto em questão está de acordo com o projeto**
71 **aprovado.**

72

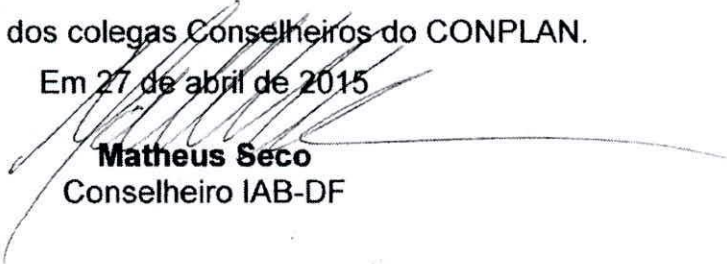
73 É o voto, à consideração dos colegas Conselheiros do CONPLAN.

74 Em 27 de abril de 2015

75

76

77


Matheus Seco
Conselheiro IAB-DF