

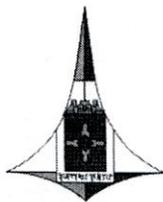
## GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

Secretaria de Estado de Desenvolvimento Urbano e Habitação do Distrito Federal –  
SEDUH

Ata da 38ª Reunião Ordinária da Comissão Permanente de Monitoramento do Código  
de Edificações do Distrito Federal - CPCOE, realizada em 13 de março de 2019.

### ATA DA 38ª REUNIÃO ORDINÁRIA DA COMISSÃO PERMANENTE DE MONITORAMENTO DO CÓDIGO DE OBRAS E EDIFICAÇÕES DO DISTRITO FEDERAL - CPCOE

1 Às nove horas do dia treze do mês de março do ano de dois mil e dezenove, no SCS, Quadra  
2 06, Bloco A, Lotes 13/14, 2º Andar, Sala de Reuniões da Secretaria de Desenvolvimento  
3 Urbano e Habitação – SEDUH, foi aberta a Trigésima Oitava Reunião Ordinária da Comissão  
4 Permanente de Monitoramento do Código de Edificações do Distrito Federal – CPCOE, pelo  
5 Senhor Secretário Mateus Leandro de Oliveira - SEDUH, e contando com a presença dos  
6 membros representantes do Poder Público, com direito a voz e voto, e da Sociedade Civil com  
7 direito somente a voz, relacionados ao final desta Ata, para deliberar sobre os assuntos  
8 constantes da pauta a seguir transcrita: 1. Ordem do dia: 1.1 Abertura dos trabalhos e verificação  
9 do quórum; 1.2 Posse de Membro; 1.3 Informes do Coordenador: Ciência de veto da CLDF  
10 quanto à emenda referente ao inciso IX do artigo 102; 1.4 Aprovação da Ata da 75ª Reunião  
11 Extraordinária e 37ª Reunião ordinária realizadas nos dias 06 e 13 de fevereiro de 2019,  
12 respectivamente; 2. Apreciação e Deliberação: 2.1 Assunto: Alterações no Decreto nº  
13 39.272/2018, regulamentação do §1º do art. 90 da Lei nº 6.138/2018 definindo as competências  
14 sobre emissão de certidão de demarcação do lote e da certidão de alinhamento e cota de soleira.  
15 Relatora: **Cristiane Gomes Ferreira Gusmão** – CAP 2.2 Assunto: Apresentação de modelo  
16 de Memorial Descritivo; Aprovação de modelo de memorial descritivo; averiguar a  
17 possibilidade de o Memorial comportar exigências. Relator: **João Eduardo Martins Dantas** –  
18 CAP 2.3 Assunto: Conhecimento da Portaria de emissão de laudo topográfico; permitir que o  
19 laudo topográfico exigido para subsidiar a emissão da carta de habite-se, seja emitido por  
20 profissional habilitado a ser contratado pelo proprietário da obra. Relatora: **Cristiane Gomes**  
21 **Ferreira Gusmão** – CAP 2.4 Assunto: Esclarecimento sobre vagas destinadas às pessoas com  
22 deficiência. As vagas destinadas às pessoas com deficiência não podem ser vinculadas a  
23 unidades imobiliárias. Relatora: **Maira Santana** – CAP 3. Câmara Temática: Informação sobre  
24 o andamento dos trabalhos (elaboração do decreto específico sobre a Regularização de  
25 Edificação) 4. Assuntos Gerais: Definição de prazo para apresentação das contribuições quanto  
26 à dispensa de habilitação de projetos arquitetônicos para habitações unifamiliares de uso



## GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

Secretaria de Estado de Desenvolvimento Urbano e Habitação do Distrito Federal –  
SEDUH

Ata da 38ª Reunião Ordinária da Comissão Permanente de Monitoramento do Código  
de Edificações do Distrito Federal - CPCOE, realizada em 13 de março de 2019.

27 exclusivo, de até 1.000m<sup>2</sup>. Passou ao Item 1. Ordem do dia: 1.1. Abertura dos trabalhos e  
28 verificação de quórum: O senhor Secretário **Mateus Leandro de Oliveira**, deu por aberta a  
29 sessão saudando a todos. O quórum foi verificado como suficiente. Seguindo à análise do  
30 subitem 1.2 Posse de Membro: Foram dadas as boas-vindas a senhora **Tatiana Maria Silva**  
31 **Melo** de Lima, cuja posse como membro suplente representante da Ordem dos Advogados do  
32 Brasil – OAB/DF foi formalizada no dia 13/02/2019. Registrou também a presença do Dr.  
33 Emílio Ribeiro, Procurador do Distrito Federal, Chefe da JL da SEDUH. Com inversão da  
34 pauta, passou a se analisar o item 4. Assuntos Gerais: Na primeira reunião realizada por esta  
35 Comissão foi discutido um projeto de lei que versou sobre a dispensa de habilitação de projetos  
36 arquitetônicos para habitações unifamiliares de uso exclusivo, de até 1.000m<sup>2</sup>. Esse projeto foi  
37 anunciado no S.O.S. Destrava DF e divulgado em mídias de grande circulação. Membros da  
38 CPCOE estiveram no evento S.O.S. Destrava DF juntamente com a presidência da AGEFIS.  
39 Neste momento foi manifestada a total sensibilidade da CPCOE frente às necessidades  
40 relacionadas à fiscalização. A CPCOE reconheceu que trabalhou com um foco voltado para os  
41 ritos de aprovação, por esta razão, alguns temas não tiveram uma análise necessária. Diante  
42 desta situação, membros da CPCOE estão contribuindo para a criação de um novo projeto que  
43 será apresentado para amplo debate, inclusive em audiências públicas. A metodologia a ser  
44 implantada pela CPCOE a partir de agora é a de desburocratização, sem abrir mão da legalidade  
45 e segurança jurídica. O **Senhor Secretário Mateus** questionou se há alguma objeção em se  
46 aguardar até a próxima segunda-feira (18/03) para eventuais novas contribuições de quem ainda  
47 não encaminhou, sem prejuízo da AGEFIS realizar reunião com a CPCOE em momento  
48 diverso. A **AGEFIS** solicitou o agendamento de uma reunião específica. Esta será realizada  
49 com a CPCOE mediante disponibilidade de agenda. Na reunião a ser realizada com a AGEFIS,  
50 poderão participar os demais membros da CPCOE e interessados. Ficou estabelecido como  
51 prazo limite para a entrega de contribuições a data de 18 de março de 2019. O Senhor Mateus,  
52 seguiu ao Subitem 1.3 Informes do Coordenador: Foi dada a palavra ao senhor Coordenador  
53 *Ad hoc*, o Subsecretário da SEDUH/CAP, **Luiz Otavio Alves Rodrigues**. Informe 1: O senhor  
54 **Luiz Otavio** informa que não se trata de um veto, mas sim da derrubada de veto do atual  
55 Governador do DF referente a construção de mezaninos em Shoppings Centers. A CLDF  
56 contribuiu com a emenda constante do inciso IX do artigo 102 do Código de Edificações (Lei  
57 6.138), onde estabelece que nas áreas de construção de mezanino de até 50%, não ocorrerá a

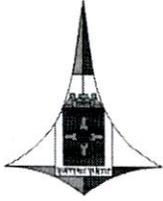


## GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

Secretaria de Estado de Desenvolvimento Urbano e Habitação do Distrito Federal –  
SEDUH

Ata da 38ª Reunião Ordinária da Comissão Permanente de Monitoramento do Código  
de Edificações do Distrito Federal - CPCOE, realizada em 13 de março de 2019.

58 computação da construção na área construída. O texto foi remetido ao executivo, tendo o  
59 Governador vetado a proposta, contudo ao retornar à CLDF, a Câmara derrubou o veto. Logo,  
60 o texto válido é àquele proposto pela CLDF. O senhor **Luiz Otavio Alves Rodrigues** passou  
61 ao informe 2: Com a recente reestruturação da CAP, alguns protocolos passaram a enfrentar  
62 dificuldades por conta de falta de corpo técnico. As devidas providências já estão sendo  
63 tomadas para o treinamento dos novos integrantes para recepcionar os documentos da CAP.  
64 Houve um represamento de uma série de processos entregues nos últimos quinze dias por conta  
65 da capacitação dos novos colaboradores. O **senhor Luiz** solicitou uma compreensão no tocante  
66 a entrega e análise dos documentos protocolados no mês de março, disse ainda que uma força  
67 tarefa está sendo iniciada para desafogar a CAP. O prazo de análise estipulado de 10 dias será  
68 dilatado neste período de reestruturação. A Senhora **Maira** sugeriu que a SEDUH emita uma  
69 nota para repassar aos interessados nesta análise de documentos. Outro fator determinante para  
70 essa sobrecarga da CAP foi a migração estabelecida em portaria das habitações unifamiliares  
71 para a própria CAP. O informe 3 refere-se à promoção de um seminário pelo Conselho de  
72 Arquitetura e Urbanismo – CAU e a AREARC visando esclarecer para a população as novas  
73 mudanças trazidas pelo novo Código de Edificações e os novos procedimentos de  
74 licenciamentos. O seminário está previsto para os dias 03, 10, 17 e 24 de abril; o **senhor Luiz**  
75 solicitou que o seminário seja realizado no turno vespertino, pois dia 17 acontecerá a reunião  
76 ordinária da CPCOE, existindo ainda uma grande possibilidade de acontecerem reuniões  
77 extraordinárias semanais na CPCOE devido ao número de enfrentamentos que precisam ser  
78 discutidos. Passou ao Subitem 1.4 Aprovação da Ata da 75ª Reunião Extraordinária e 37ª  
79 Reunião ordinária realizadas nos dias 06 e 13 de fevereiro de 2019, respectivamente: As duas  
80 atas foram aprovadas por unanimidade; iniciou-se a análise do item 2. Apreciação e  
81 Deliberação: A **senhora Márcia**, representante do CREA, não poderá permanecer até o final  
82 da reunião, por esta razão, solicitou uma inversão da pauta, analisando primeiramente o subitem  
83 2.4 que trata da questão das vagas destinadas às pessoas com deficiência. A inversão da pauta  
84 foi deferida. Passou ao subitem 2.4 Assunto: Esclarecimento sobre vagas destinadas às pessoas  
85 com deficiência. As vagas destinadas às pessoas com deficiência não podem ser vinculadas a  
86 unidades imobiliárias. Relatora: Maira Santana – CAP: Dada a palavra a relatora, a senhora  
87 **Maira**. O Cálculo do quantitativo mínimo de vagas para habitações multifamiliares é feito  
88 levando em consideração o número de unidades residenciais existentes. O mínimo estabelecido,

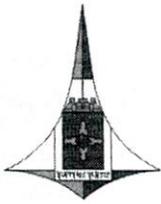


## GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

Secretaria de Estado de Desenvolvimento Urbano e Habitação do Distrito Federal –  
SEDUH

Ata da 38ª Reunião Ordinária da Comissão Permanente de Monitoramento do Código  
de Edificações do Distrito Federal - CPCOE, realizada em 13 de março de 2019.

89 na hora de propor as vagas especiais para idosos referentes as vagas de visitantes, deve ser  
90 extra. Para pessoas com deficiência e necessidades especiais o critério de destinação das vagas  
91 se baseia no número de unidades residenciais. No modelo de vinculação de vagas destinadas às  
92 pessoas com deficiência, para cada unidade residencial deve ser reservado um número de vagas.  
93 Na prática, uma vaga especial vinculada a uma unidade residencial se torna inviável. A proposta  
94 da CAP é que essas vagas sejam contabilizadas como extras e não vinculadas a unidade  
95 residencial. O senhor **Luiz Otavio Alves Rodrigues** complementou explicando que na hora do  
96 cômputo geral de vagas existe uma norma que estabelece um percentual a ser destinado às  
97 pessoas deficientes e com necessidades especiais. Ao estabelecer a destinação das vagas  
98 vinculadas há uma dificuldade em conciliar as normas correlatas ao tema. A destinação de uma  
99 vaga para pessoa com deficiência e necessidades especiais vinculada a unidade residencial  
100 torna-se desproporcional. O senhor **Rogério** contribuiu com um exemplo prático: Em algumas  
101 convenções de condomínio há previsão de troca de vagas de um proprietário que não faz uso  
102 da vaga especial para um morador que necessite daquela vaga. Neste exemplo, a convenção de  
103 condomínio organiza o uso. Na prática o senhor **Rogério** constatou esse mecanismo apenas  
104 quando a vaga é “solta”. O senhor **Luiz Otavio Alves Rodrigues** contribuiu com o  
105 entendimento de que sendo a vaga vinculada ou não, cabe ao condomínio realizar a gestão  
106 destas vagas. O senhor **Giuliano Magalhães**, representante da TERRACAP, fez uso da palavra  
107 explicando que recentemente houve uma demanda de uma condômina que tem deficiência e a  
108 vaga da sua unidade residencial não é adaptada. O condomínio possui duas vagas que são  
109 adaptadas, o síndico não autorizou a condômina a fazer uso de uma destas vagas adaptadas. A  
110 condômina precisou recorrer ao poder judiciário para garantir o uso específico dessas vagas,  
111 ainda não houve decisão a respeito. Diante do caso apresentado, o **senhor Giuliano** acha  
112 temerário transferir a responsabilidade de gestão de vagas ao condomínio. O secretário Matheus  
113 destacou que a localização das vagas especiais na maioria das vezes é privilegiada e o  
114 empreendedor quando faz a vinculação, vende a unidade e normalmente o interessado compra  
115 a vaga pela sua localização. A partir do momento em que a unidade é vendida, neste caso o  
116 síndico deve defender o direito à propriedade do condômino. Quando isso ocorre, o conceito  
117 de vaga especial é desvirtuado, pois a vaga não é destinada a quem realmente precisa. Por fim,  
118 o senhor **Secretário Mateus** solicitou esclarecimento a senhora **Simone Maria Medeiros**  
119 **Costa**, representante da AGEFIS, de qual seria a proposta para solucionar a temática

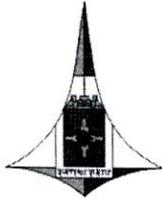


## GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

Secretaria de Estado de Desenvolvimento Urbano e Habitação do Distrito Federal –  
SEDUH

Ata da 38ª Reunião Ordinária da Comissão Permanente de Monitoramento do Código  
de Edificações do Distrito Federal - CPCOE, realizada em 13 de março de 2019.

120 apresentada em relação a disponibilidade de vagas por vinculação a unidade residencial. A  
121 palavra foi passada a **senhora Simone**. Inicialmente foi explicado que na tabela 5 do Código  
122 de Edificações existe uma dupla interpretação da norma, pois esta estabelece um total de 2%  
123 de vagas, não sendo específica e conseqüentemente gerando dúvidas. Posteriormente esclareceu  
124 que em seu ponto de vista a destinação da vaga especial não deve ter nenhum tipo de vinculação.  
125 O senhor **Luiz Otavio Alves Rodrigues** solicitou um parecer da **senhora Marcia Maria Braga**  
126 **Rocha Muniz**, representante do CREA/DF. De acordo com a **senhora Márcia**, o Código de  
127 Edificações – C.E anterior previa a não vinculação das respectivas vagas, ou seja, as vagas  
128 especiais eram extras. Em um caso prático de um projeto que foi aprovado à época que não  
129 tinha a vinculação e que a pessoa adquiriu o imóvel por um preço inferior ao preço de mercado  
130 pela vaga estar distante da sua unidade residencial o resultado foi um ajuizamento de ação  
131 perante a justiça para requerer a vaga destinada à pessoa com deficiência. A **senhora Márcia**  
132 questionou se o condomínio pode figurar na condição de administrador de vagas, sendo estas  
133 propriedades privadas. Citou o Decreto Federal 9.451/2018 que regulamentou a habitação  
134 coletiva, disse ainda que traz em seu texto regulamentação específica da questão, desvinculando  
135 a vaga a unidade residencial. A **senhora Márcia** leu pontos importantes do Decreto 9.451/2018:  
136 *Art. 8º Serão reservados dois por cento das vagas de garagem ou estacionamento, vinculadas*  
137 *ao empreendimento, para uso comum, para veículos que transportem pessoa com deficiência*  
138 *com comprometimento de mobilidade, sem prejuízo do disposto no art. 47 da Lei nº 13.146, de*  
139 *2015. § 1º Na hipótese de o percentual previsto no caput resultar em número menor do que um,*  
140 *os empreendimentos deverão garantir, no mínimo, a reserva de uma vaga de garagem ao*  
141 *estacionamento para veículos que transportem pessoa com deficiência com comprometimento*  
142 *de mobilidade. § 2º Ressalvado o disposto no § 1º, na hipótese de a aplicação do percentual*  
143 *previsto no caput resultar em número fracionado, as casas decimais da fração serão*  
144 *desprezadas. § 3º As vagas a que se refere o caput deverão ser localizadas próximo às rotas*  
145 *acessíveis de pedestres ou aos elevadores, atender aos requisitos estabelecidos nas normas*  
146 *técnicas de acessibilidade vigentes e ficar sob a administração do condomínio em área*  
147 *comum. § 4º O morador com deficiência com comprometimento de mobilidade e que tenha*  
148 *vaga vinculada à sua unidade autônoma poderá solicitar uma das vagas sob a administração*  
149 *do condomínio a qualquer tempo, hipótese em que o condomínio deverá ceder a posse*  
150 *temporária da vaga acessível em troca da posse da vaga vinculada à unidade autônoma do.*



## GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

Secretaria de Estado de Desenvolvimento Urbano e Habitação do Distrito Federal –  
SEDUH

Ata da 38ª Reunião Ordinária da Comissão Permanente de Monitoramento do Código  
de Edificações do Distrito Federal - CPCOE, realizada em 13 de março de 2019.

151 morador. § 5º O disposto neste artigo não se aplica aos empreendimentos que não ofertem  
152 vagas de estacionamento vinculadas às unidades autônomas da edificação. Continuou  
153 explicando que para o Condomínio dispor de uma vaga privada existem complicações, é  
154 recomendável que seja inserida na alteração de decreto que está em andamento a questão da  
155 não vinculação da vaga para pessoas com deficiência. A prática do grupo técnico responsável  
156 pela matéria não é atrair as normas do Decreto Federal para os trabalhos aqui desenvolvidos,  
157 mas sim de se criar normas próprias pertinentes a cada caso, toda a parte da habitação coletiva  
158 não está vinculada à normatização federal. É necessário que se faça uma recomendação aos  
159 projetistas para que eles deixem as vagas soltas, sem vinculação e que seja adicionado na  
160 alteração do decreto este procedimento. A **senhora Marcia** se manifestou entendendo que deve  
161 haver a previsão da destinação da vaga extras para as pessoas com deficiência, sem que haja  
162 vinculação. O **senhor Mateus** mencionou a tendência atual das pessoas não serem tão  
163 dependentes dos veículos próprios e a preferência de algumas dessas pessoas em adquirir seus  
164 imóveis sem vagas vinculadas. Para que essas questões sejam equacionadas é necessário se  
165 fazer um estudo para saber se o empreendimento disponibilizará vagas por apartamento. A  
166 partir daí pode-se chegar a uma conclusão de que vários apartamentos podem ter uma ou mais  
167 vagas, as vagas que sobraem podem ser destinadas as pessoas com deficiência. É preciso  
168 entender que o mínimo exigido para vagas especiais está *a quem* do necessário para atender a  
169 população. A palavra foi passada a **senhora Márcia**: Nos casos em que não tenha a necessidade  
170 da vinculação das vagas às unidades imobiliárias, mas sim em uma questão comercial para a  
171 venda, neste caso a não vinculação já é possível. O **senhor Célio da Costa Melis Júnior**,  
172 representante do Instituto de Arquitetos do Brasil - IAB/DF, solicitou um cuidado para que, ao  
173 analisar a regulamentação das vagas especiais, que não se retroceda aos avanços já conquistados  
174 na LUOS. Sugeriu, com base na questão de tendência, o não uso de vagas trazida pelo senhor  
175 Secretário Mateus, que a intervenção exagerada na matéria das vagas seria desnecessária. O  
176 **senhor Célio** entende que a titularidade de administração das vagas deve ser conferida aos  
177 condomínios. A **senhora Maira** esclareceu no tocante à vinculação das vagas que somente os  
178 2% destinados as vagas especiais não sejam vinculados. A **senhora Simone** questionou qual  
179 será o momento da habilitação para se ter direito as vagas especiais, o seu entendimento é que  
180 a proposta deve se embasar em um percentual superior ao mínimo exigido atualmente. A  
181 **senhora Simone** solicitou esclarecimento de como funcionará o memorial de incorporação no

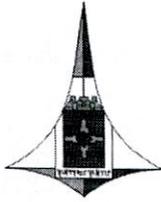


## GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

Secretaria de Estado de Desenvolvimento Urbano e Habitação do Distrito Federal – SEDUH

Ata da 38ª Reunião Ordinária da Comissão Permanente de Monitoramento do Código de Edificações do Distrito Federal - CPCOE, realizada em 13 de março de 2019.

182 tocante à obrigatoriedade da vinculação de uma vaga comum por unidade residencial. Na hora  
183 da aprovação não há a vinculação a determinada unidade residencial, essa destinação ocorre  
184 depois da emissão do alvará. Diante desse procedimento, há uma incoerência matemática na  
185 destinação dos 2% das vagas para pessoas deficientes, pois, necessariamente, 2% das vagas que  
186 seriam comuns serão suprimidas. O senhor **Rogério Markiewicz** explica que se o projeto for  
187 aprovado nesses termos, o cartório de registro respeitará aquilo que foi apresentado, não se  
188 atendo a legislação urbanística ou edilícia. O senhor **Rogério Markiewicz** mencionou a  
189 validade e a vigência do Decreto Federal nº. 9.451/2018 e fez novamente a leitura do artigo 8  
190 deste. Em ato contínuo, sugeriu um encaminhamento dos detalhes previstos neste artigo para  
191 aprimoramento do Código de Edificações. A finalidade deste encaminhamento é a segurança  
192 de que esta norma específica será devidamente observada. Outro fator necessário no ponto de  
193 vista do senhor **Secretário Mateus** é a previsão desta observação no alvará na forma de um  
194 termo de responsabilidade de observância das normas correlatas ao tema, em especial o Decreto  
195 Federal 9.451/2018. O senhor **Mateus** fez a leitura do Artigo 8, §5º do Decreto Federal nº.  
196 9.451/2018: *§ 5º O disposto neste artigo não se aplica aos empreendimentos que não ofertem*  
197 *vagas de estacionamento vinculadas às unidades autônomas da edificação.* O senhor **Marco**  
198 **Aurélio Souza Bessa**, representante da AGEFIS, questionou se determinado empreendimento  
199 que optar em não oferecer vagas vinculadas às unidades autônomas deve observar a regra de  
200 destinação de 2% de vagas especiais com base no número de unidades existentes. O **senhor**  
201 **Secretário Mateus** informa que já existe uma regulamentação de dispensa de oferecimento de  
202 vagas, e se for exigido um número de vagas, estas não poderão ser vinculadas. A **senhora**  
203 **Simone** questionou ao secretário acerca de sua proposta, pois o Código sugere a oferta de uma  
204 vaga por apartamento, se uma porcentagem for destinada à pessoa com deficiência, outros  
205 proprietários ficarão sem sua respectiva vaga. O **senhor secretário** explicou o parâmetro para  
206 se dimensionar o número de vagas a ser destinado ao empreendimento previsto no código é de  
207 uma vaga por apartamento, que o código não obriga a vinculação. A **senhora Simone** informa  
208 a existência de uma Lei de reserva de vagas, de acordo com o seu entendimento, explica que o  
209 número de vagas especiais equivalente a 2% deve ser computado no número de vagas já  
210 existentes, que não deve ser estabelecida como vaga extra. Há uma previsão no Código de  
211 Edificações de comercialização de apartamento adaptável às pessoas com deficiência, a dúvida  
212 levantada pela **senhora Simone** é de como será feita a destinação da vaga vinculada a este tipo



## GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

Secretaria de Estado de Desenvolvimento Urbano e Habitação do Distrito Federal –  
SEDUH

Ata da 38ª Reunião Ordinária da Comissão Permanente de Monitoramento do Código  
de Edificações do Distrito Federal - CPCOE, realizada em 13 de março de 2019.

213 de unidade residencial, de acordo com a mesma, não seria pertinente falar de vinculação no  
214 momento de aprovação, de alvará de construção, pois essa prática poderia desencadear  
215 problemas acessórios, como por exemplo: se uma pessoa que necessita de uma acessibilidade  
216 adquirir um apartamento, o Decreto Federal 9.451/2018 possui normatização necessária para  
217 regulamentar a questão dentro da obrigatoriedade do condomínio de disponibilizar uma vaga  
218 em troca. Entretanto, em outros casos poderia ser gerado um favorecimento pessoal. Por fim, a  
219 senhora **Simone** mencionou que alterar o percentual previsto em lei de 2% é uma prática nula  
220 devido à competência de legislar. O senhor **Luiz Otavio Alves Rodrigues** frisou que para que  
221 o percentual de 2% tenha uma distribuição conforme a lei, ele deve ficar dentro dos 100% do  
222 total de vagas; expressou ainda a sua preocupação em relação ao percentual de destinação de  
223 apartamentos adaptados à pessoa com deficiência em habitações de interesse social. Neste caso  
224 as vagas deverão ser correspondentes. A senhora **Joara Cronemberger Ribeiro Silva**,  
225 representante da UnB, está de acordo com o encaminhamento do projeto excluindo a destinação  
226 extra da vaga e esclarecendo que esta porcentagem de 2% é reservada ao uso comum das  
227 pessoas com deficiência. O senhor **Luiz Otavio Alves Rodrigues** solicitou que nos Alvarás  
228 seja posta uma nota que àquelas vagas serão de uso comum das pessoas com deficiência. O  
229 **senhor André, representante do CAU**, questionou sobre as áreas de interesse social; indaga  
230 se as vagas serão distribuídas para cada unidade residencial adaptada. **O senhor Luiz Otavio**  
231 **Alves Rodrigues** respondeu que será uma vaga para cada duas unidades adaptadas. Sugeriu um  
232 encaminhamento de uma decisão da CPCOE no sentido de que se consideram os 2 % de vagas  
233 destinadas à pessoa com deficiência dentro do montante de número de vagas total apresentado  
234 no projeto, sem mínimo necessário. As vagas destinadas às pessoas com deficiência não podem  
235 estar vinculadas às unidades por força do Decreto Federal 9.451/2018. A senhora **Márcia**  
236 **Maria Braga Rocha Muniz** explica que a destinação dos 2% das vagas deve ser feita  
237 independentemente do número de vagas, se houver apenas uma vaga, esta deverá assegurada  
238 como de uso comum às pessoas com deficiência. Contudo, se o empreendimento não tiver  
239 nenhuma vaga, não haverá a obrigatoriedade de se ter uma vaga para pessoa com deficiência.  
240 Seguiu para o Subitem 2.2 - Apresentação de modelo de Memorial Descritivo Aprovação de  
241 modelo de memorial descritivo. Averiguar a possibilidade de o Memorial comportar  
242 exigências. Relator: João Eduardo Martins Dantas – CAP: O senhor **Luiz Otavio Alves**  
243 **Rodrigues** iniciou à análise e informou que houve um alto índice de indeferimento de Memorial

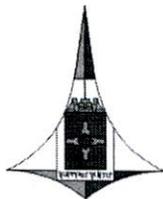


## GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

Secretaria de Estado de Desenvolvimento Urbano e Habitação do Distrito Federal –  
SEDUH

Ata da 38ª Reunião Ordinária da Comissão Permanente de Monitoramento do Código  
de Edificações do Distrito Federal - CPCOE, realizada em 13 de março de 2019.

244 Descritivo ao longo do mês de março de 2019, pois é o primeiro mês que a aplicabilidade do  
245 Código de Edificações está acontecendo dentro na nova formatação de licenciamento. A grande  
246 maioria dos indeferimentos se deu pela não aplicação do Código de Edificações anterior ao  
247 vigente. Um motivo de indeferimento com menos incidência foi a dificuldade de preenchimento  
248 do memorial. A assessoria técnica responsável promoveu reajustes no modelo de memorial no  
249 sentido de torna-lo mais acessível. A assessoria técnica entende que esse novo formato de  
250 memorial descritivo facilitará a análise e reduzirá o seu indeferimento. O senhor **João Eduardo**  
251 **Martins Dantas** iniciou a apresentação do modelo de memorial descritivo. O memorial que foi  
252 aprovado e está vigente encontra-se no site. A assessoria técnica iniciou o trabalho de  
253 adaptações ao memorial mapeando as dificuldades encontradas para a sua aprovação. Foram  
254 estudadas formas de melhoria desde o layout até as informações técnicas contidas no memorial.  
255 A primeira alteração foi a introdução de instruções gerais de preenchimento visando minimizar  
256 os erros explicando aos interessados o que deve ser feito. No tocante as informações de ciência,  
257 a alteração foi na metodologia de preenchimento e a inclusão de informações mais explicativas  
258 e sucintas. Foram inseridos alguns pontos relevantes para o acompanhamento de aprovação dos  
259 memoriais, como por exemplo, o Código de Identificação Único – CIU, sistemas de  
260 coordenadas georreferenciadas. Essas informações que só eram disponibilizadas para os  
261 técnicos, passaram a ser acessíveis aos demais interessados e isso facilitou o preenchimento e  
262 endereçamento dos memoriais. Todas as informações novas e relevantes estarão destacadas por  
263 um asterisco. Todas essas inovações apresentadas estarão disponíveis no  
264 <http://www.seduh.df.gov.br/geoportal/>. As informações gerais foram simplificadas e dicas de  
265 preenchimento incluídas. O intuito dessas alterações é de se simplificar e esclarecer todos os  
266 pontos do memorial. Outra lógica adotada foi a numeração dos itens para se ter referência das  
267 informações. Como o Código não exige que as áreas computáveis sejam discriminadas nessa  
268 fase, a informação destas foi dispensada. Foi acrescido conforme previsão no Código a inclusão  
269 de representação gráfica dos afastamentos mínimos obrigatórios. As outorgas de área estimada  
270 de projeto foram incluídas. A quantidade de informações sobre a taxa de permeabilidade foi  
271 reduzida. Foi inserida a possibilidade de redução de área permeável por meio de sistema de  
272 infiltração conforme regulamentação de Lei Complementar específica. Na descrição geral de  
273 projeto foi incluído o quantitativo estimado de unidades imobiliárias. Todas as modificações  
274 feitas se basearam na melhoria do controle do órgão competente sem prejuízo do preenchimento



## GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

Secretaria de Estado de Desenvolvimento Urbano e Habitação do Distrito Federal –  
SEDUH

Ata da 38ª Reunião Ordinária da Comissão Permanente de Monitoramento do Código  
de Edificações do Distrito Federal - CPCOE, realizada em 13 de março de 2019.

275 memorial descritivo. A possibilidade da descrição de livre preenchimento geral do projeto,  
276 qualquer informação relevante que não tiver no memorial pode ser feita. A isenção ou não das  
277 vagas e o parâmetro mínimo adotado e as vagas diferenciadas, dependendo de cada caso. Consta  
278 no novo memorial 13 itens, o anterior tinha 21 itens. Nenhuma informação foi suprimida,  
279 apenas reorganizada, exceto àquelas entendidas como irrelevantes. O senhor **Luiz Otavio**  
280 **Alves Rodrigues** esclarece que a senhora Maira tem tirado dúvidas periodicamente com os  
281 clientes externos em relação aos novos procedimentos do memorial descritivo. A CPCOE  
282 precisará designar um horário para tirar essas dúvidas coletivamente. O senhor **Luiz Otavio**  
283 **Alves Rodrigues** solicitou que todos os representantes presentes repercutam esta informação  
284 aos seus filiados. De acordo com o **senhor João**, toda a apresentação do novo modelo do  
285 memorial descritivo está disponível no site da CAP. A senhora **Joara** sugeriu que um  
286 formulário preenchido seja disponibilizado para que sirva de modelo para os usuários. A  
287 senhora **Maira** contribuiu informando que o exemplo do formulário preenchido atrapalhou,  
288 pois muitos foram apresentados erroneamente com as respostas constantes dos exemplos,  
289 muitos indeferimentos aconteceram por isso. A **senhora Valéria** questiona sobre o  
290 indeferimento do memorial quanto as questões administrativas. O **senhor João** explica que a  
291 CPCOE está posicionada a não indeferir memorial por questões erradas que não sejam  
292 relevantes do ponto de vista urbanístico; é deferido no memorial com ressalva. O **senhor**  
293 **Rogério** lembra que a cada indeferimento é cobrada uma taxa para se dar entrada novamente,  
294 no mesmo ato sugeriu que não se precise informar as dimensões do lote. O **senhor João** informa  
295 que essa prática já está sendo adotada. O **senhor Rogério** menciona no item 5 a necessidade de  
296 se colocar um campo de preenchimento “não se aplica”, todos concordaram. Por último,  
297 solicitou que seja acrescido um item para vagas de automóvel elétrico. Não houve mais  
298 apontamentos quanto ao subitem 2.2., o memorial foi aprovado por unanimidade conforme  
299 modelo em anexo. O coordenador passou ao próximo debate lendo a decisão que aprovou o  
300 cálculo de quantitativo de vagas destinadas às pessoas com deficiência para submetê-la a  
301 votação para registro em ata: “... a Comissão decide aprovar que o cálculo de quantitativo de  
302 vagas reservadas as pessoas com deficiência será feito a partir da quantidade total de vagas  
303 de veículos apresentadas em projeto e o alvará de construção constará nota garantindo a não  
304 vinculação dessas vagas nos termos do artigo 8º do Decreto Federal 9.451/2018.”. Indagaram  
305 os presentes acerca do texto. Após debates, o texto foi ajustado sendo aprovado da seguinte



## GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

Secretaria de Estado de Desenvolvimento Urbano e Habitação do Distrito Federal –  
SEDUH

Ata da 38ª Reunião Ordinária da Comissão Permanente de Monitoramento do Código  
de Edificações do Distrito Federal - CPCOE, realizada em 13 de março de 2019.

306 forma: “...a Comissão decide esclarecer que o cálculo de quantitativo de vagas reservadas às  
307 pessoas com deficiência está contido na quantidade total de vagas de veículos apresentadas  
308 em projeto e que no alvará de construção constará em nota a obrigatoriedade de que essas  
309 vagas sejam destinadas ao uso comum do empreendimento, vedada a vinculação dessas vagas  
310 a unidades imobiliárias autônomas nos termos do artigo 8º do Decreto Federal 9.451/2018.”  
311 A **senhora Márcia** solicitou ao senhor João a observância do tema em dois tópicos, um tópico  
312 referindo-se a questão do quantitativo das vagas para todos, e o outro destinando-se a  
313 vinculação para habitação coletiva, sua sugestão foi acatada. Após debate, foram acrescentadas  
314 ao texto novas contribuições: “A Comissão decide esclarecer: 1. Que o cálculo de quantitativo  
315 de vagas de estacionamento reservadas às pessoas com deficiência, conforme tabela 5 do  
316 anexo 5, está contido na quantidade total de vagas de veículos apresentadas em projeto; 2.  
317 Que em projetos arquitetônicos que contemplem uso residencial multifamiliar – habitação  
318 coletiva, conste no alvará de construção nota informando quanto a obrigatoriedade que essas  
319 vagas sejam destinadas ao uso comum do empreendimento, vedada a sua vinculação a  
320 unidades imobiliárias autônomas nos termos do artigo 8º do Decreto Federal 9.451/2018.”  
321 Este texto foi submetido a votação e aprovado por unanimidade. Seguiu para o Subitem 2.3  
322 Assunto: Conhecimento da Portaria de emissão de laudo topográfico. Permitir que o laudo  
323 topográfico exigido para subsidiar a emissão da carta de habite-se, seja emitido por profissional  
324 habilitado a ser contratado pelo proprietário da obra. Relatora: Cristiane Gomes Ferreira  
325 Gusmão – CAP: O coordenador iniciou a explanação dando conhecimento à CPCOE do tema  
326 proposto explicando que se trata de regulamentação feita por portaria que permite a  
327 terceirização, ou seja, a contratação de laudo topográfico pelo próprio interessado. A portaria  
328 estabelece alguns parâmetros mínimos que precisam constar neste laudo. Os parâmetros  
329 estabelecidos são àqueles que a AGEFIS precisa no momento de fazer o RHBT conforme §2º  
330 do artigo 142 da Lei. A **senhora Cristiane Gomes Ferreira Gusmão** complementou dizendo  
331 que o intuito da análise do subitem 2.3 é de deliberação e aprovação. O senhor **Luiz Otavio**  
332 **Alves Rodrigues** iniciou a leitura da portaria: “ *Artigo 1º: Permitir que o laudo topográfico*  
333 *exigido para subsidiar a emissão da carta de habite-se seja emitido por profissional habilitado*  
334 *a ser contratado pelo proprietário da obra.* O senhor Marco Aurélio Souza Bessa sugeriu que  
335 no caso de drone não seja um laudo topográfico, e sim um laudo técnico. O coordenador  
336 complementou apresentando a possibilidade de inclusão da possibilidade de substituição do

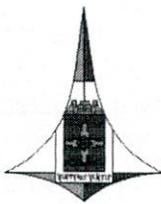


## GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

Secretaria de Estado de Desenvolvimento Urbano e Habitação do Distrito Federal –  
SEDUH

Ata da 38ª Reunião Ordinária da Comissão Permanente de Monitoramento do Código  
de Edificações do Distrito Federal - CPCOE, realizada em 13 de março de 2019.

337 laudo topográfico por laudo técnico realizado por drone em um parágrafo primeiro do artigo  
338 primeiro. Levantou-se uma discussão inerente a comparação do trabalho topográfico com a  
339 utilização de drones. O **senhor Marco** explica que com o uso do drone é possível se fazer o  
340 levantamento do local restituindo a imagem perfeita com suas respectivas medidas, esse  
341 trabalho, não necessariamente, é considerado topografia. A senhora **Joara Cronemberger**  
342 complementa dizendo que o órgão competente para definir a atividade técnica a ser  
343 implementada em cada atividade desenvolvida é o seu respectivo conselho de classe, que a  
344 definição de quem compete emitir o laudo de topografia não compete à CPCOE. O coordenador  
345 retomou a discussão dizendo que se trata de um documento topográfico e não técnico, a  
346 tecnologia a ser usada para a emissão desse documento é de livre escolha do profissional e este  
347 profissional estará habilitado desde que tenha a disciplina topografia em seu currículo. Após  
348 debate, os presentes entenderam que o texto original do artigo primeiro da portaria está correto,  
349 pois não veda o uso de outras tecnologias. O senhor **Luiz Otavio Alves Rodrigues** iniciou a  
350 leitura do §2º do artigo 142 da Lei 6.138: Para atestar a correspondência da obra com os  
351 parâmetros urbanísticos o responsável pela fiscalização pode requerer laudo topográfico  
352 elaborado por profissional habilitado. O senhor **Celio da Costa Melis Júnior** solicita  
353 esclarecimento se a definição de atividade topográfica está sendo observada na portaria. O  
354 coordenador responde que esta atividade possui várias vertentes, que ela pode ser cadastral, que  
355 é o caso aqui discutido, pois vai identificar o que existe no local. Para efeito de fiscalização, a  
356 norma está definindo que elementos interessam ser cadastrados. A **senhora Cristiane Gomes**  
357 esclarece que o ponto de partida de discussão foi o próprio artigo 142, em seu § 1º, fala que, na  
358 vistoria que deve subsidiar a emissão da carta de habite-se ou do atestado de conclusão, deve  
359 se verificar a conformidade da obra com parâmetros urbanísticos e acessibilidade de uso comum  
360 e do espaço público contíguo ao lote ou projeção analisados no projeto habilitado. O parágrafo  
361 primeiro estabelece quais são esses parâmetros urbanísticos a serem observados pela AGEFIS.  
362 Foi a partir desses elementos que técnicos entenderam quais dados o levantamento topográfico  
363 teria que informar para que a AGEFIS pudesse realizar a conferência dos dados exigidos no  
364 artigo 142, §1º. O senhor **Luiz Otavio Alves Rodrigues** complementa que o parágrafo segundo  
365 do artigo 142 estabelece quais os elementos devem constar no laudo topográfico. Esses  
366 elementos foram sugeridos pela própria AGEFIS para atestar a conformidade da edificação em  
367 relação às normas. O **senhor Marcos** solicitou a inclusão do inciso I, as coordenadas do sistema



## GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

Secretaria de Estado de Desenvolvimento Urbano e Habitação do Distrito Federal – SEDUH

Ata da 38ª Reunião Ordinária da Comissão Permanente de Monitoramento do Código de Edificações do Distrito Federal - CPCOE, realizada em 13 de março de 2019.

368 cartográfico oficial – CICAD, sua solicitação foi acatada. O senhor **Luiz Otavio Alves**  
369 **Rodrigues** deu continuidade à leitura: “§1º: *O formato do laudo a que se refere o caput deve*  
370 *ser apresentado em extensão pdf e dwg, escala mínima de 1/500 contendo as coordenadas*  
371 *georreferenciadas. §2º A altimetria definida nos incisos IV, V, VI, e VII desse artigo devem*  
372 *estar em conformidade com o item 3.39 da NBR... o profissional responsável pela entrega do*  
373 *laudo topográfico deve apresentar o registro de responsabilidade técnica do seu respectivo*  
374 *Conselho”. O senhor **Ronildo Divino de Menezes**, representante do CREA/DF, informou que*  
375 *a senhora Márcia Muniz fez uma recomendação ao artigo 3º: “O laudo topográfico deve estar*  
376 *acompanhado do seu devido documento de responsabilidade técnica registrado no seu*  
377 *respectivo conselho”. Todos concordaram com a contribuição da senhora Márcia. O senhor*  
378 **João Eduardo Martins Dantas** questionou se haveria a possibilidade de substituir as  
379 expressões *carta de habite-se* para a nomenclatura *certificado de conclusão de obra*, o intuito  
380 da substituição visa a uniformização de nomenclaturas adotadas. Seu pleito foi deferido. A  
381 senhora **Joara Cronemberger** levantou dúvida em relação ao artigo primeiro. O trecho  
382 “Permitir que o laudo seja emitido por profissional habilitado” confronta a competência dessa  
383 portaria de permitir. Senhor **João Eduardo Martins Dantas** responde que a intenção é tirar do  
384 poder executivo, é permitir uma contratação de serviço de topografia. Após debate ficou  
385 acordada nova redação do artigo primeiro: “...a *carta de habite-se*, seja contratado pelo  
386 *proprietário da obra, emitido por profissional habilitado”. Um dos presentes solicitou que a*  
387 *expressão representação gráfica seja alterada, após discussão foi decidida a modificação para*  
388 *representação gráfica do perímetro. Após todas as considerações feitas, a portaria foi aprovada*  
389 *por unanimidade. Os itens 2.1 Assunto: Alterações no Decreto nº 39.272/2018 Regulamentação*  
390 *do §1º do art. 90 da Lei nº 6.138/2018 definindo as competências sobre emissão de certidão de*  
391 *demarcação do lote e da certidão de alinhamento e cota de soleira. Relatora: Cristiane Gomes*  
392 *Ferreira Gusmão – CAP, 3 Câmara Temática: Informação sobre o andamento dos trabalhos*  
393 *(elaboração do decreto específico sobre a Regularização de Edificação) e 4. Assuntos Gerais:*  
394 *Definição de prazo para apresentação das contribuições quanto á dispensa de habilitação de*  
395 *projetos arquitetônicos para habitações unifamiliares de uso exclusivo, de até 1.000m² serão*  
396 *discutidos na próxima Reunião Extraordinária a ser realizada quarta-feira dia 20/03. A*  
397 *Trigésima Oitava Reunião Ordinária da Comissão Permanente de Monitoramento do Código*



## GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

Secretaria de Estado de Desenvolvimento Urbano e Habitação do Distrito Federal –  
SEDUH

Ata da 38ª Reunião Ordinária da Comissão Permanente de Monitoramento do Código  
de Edificações do Distrito Federal - CPCOE, realizada em 13 de março de 2019.

398 de Edificações do Distrito Federal – CPCOE, foi encerrada pelo Senhor Luiz Otavio Alves  
399 Rodrigues, agradecendo a presença de todos.

**MATEUS LEANDRO DE OLIVEIRA**  
Secretário de Estado  
Coordenador

**LUIZ OTAVIO ALVES RODRIGUES**  
Indicado - SEDUH

**MARIA CRISTINA RIBEIRO**  
Titular - SEDUH

**JOÃO EDUARDO MARTINS DANTAS**  
Titular - SEDUH

**CRISTIANE GOMES FERREIRA GUSMÃO**  
Suplente - SEDUH

**BIANCA LEITE GREGORIO**  
Titular - SEFP

**GIULIANO MAGALHÃES PENATTI**  
Titular - TERRACAP

**FLAVIO ARAÚJO DE OLIVEIRA**  
Titular - SACID

**SIMONE MARIA MEDEIROS COSTA**  
Titular - AGEFIS

**HELIANA MARIA MACHADO DA COSTA**  
Titular - AGEFIS

**MARCO AURELIO SOUZA BESSA**  
Suplente - AGEFIS

**MARCIA MARIA BRAGA ROCHA MUNIZ**  
Titular - CREA/DF

**RONILDO DIVINO DE MENEZES**  
Suplente - CREA/DF

**VALÉRIA ARRUDA DE CASTRO**  
Titular - CAU/DF

**ANDRÉ VELLOSO RAMOS**  
Suplente - CAU/DF

**TATIANA MARIA SILVA MELLO DE LIMA**  
Suplente - OAB/DF

**ROGERIO MARKIEWICZ**  
Titular - ADEMI/DF

**JOÃO GILBERTO DE C. ACCIOLY**  
Titular - SINDUSCON/DF

**JOARA CRONEMBERGER RIBEIRO SILVA**  
Titular - FAU/UnB

**CÉLIO DA COSTA MELIS JÚNIOR**  
Titular - IAB/DF