



Governo do Distrito Federal

Secretaria de Estado de Gestão do Território e Habitação do Distrito Federal –

SEGETH

Comissão Permanente de Monitoramento do Código de Edificações do Distrito Federal

– CPCOE

ATA DA 19ª REUNIÃO EXTRAORDINÁRIA DA COMISSÃO PERMANENTE DE MONITORAMENTO DO CÓDIGO DE EDIFICAÇÕES DO DISTRITO FEDERAL – CPCOE

1 Às nove horas do trigésimo primeiro dia do mês de agosto do ano de dois mil e quinze, no
2 SCS, Quadra 06, Bloco A, Lotes 13/14, 2º Andar, Sala de Reuniões da Secretaria de Gestão
3 do Território e Habitação – Segeth, foi aberta a Décima Nona Reunião Extraordinária da
4 Comissão Permanente de Monitoramento do Código de Edificações do Distrito Federal –
5 CPCOE, pelo Secretário de Estado da Segeth, Thiago Teixeira de Andrade, contando com a
6 presença dos membros representantes do Poder Público, com direito a voz e voto, e da
7 Sociedade Civil com direito somente a voz, relacionados ao final desta Ata, para deliberar
8 sobre os assuntos constantes da pauta a seguir transcrita: 1. Ordem do dia: 1.1. Abertura dos
9 trabalhos; 1.2 Informes do Coordenador; 1.3. Verificação do *quorum*; 1.4. Continuação -
10 Discussão sobre a Minuta do Código de Edificações – COE - Contribuição da subcomissão; 2.
11 Assuntos Gerais. 3. Encerramento. Item 1. Ordem do Dia: Subitem 1.1 Abertura dos
12 trabalhos: O Coordenador, Thiago Teixeira de Andrade, saudou a todos os Membros, após
13 verificar o subitem 1.3., onde certificou a existência de *quorum*. Seguiu para o subitem 1.2.,
14 Informes do Coordenador: O Coordenador registrou que a reunião seria realizada nos dois
15 turnos, matutino e vespertino, com um almoço rápido, servido na própria sala de reunião
16 quotizado individualmente. Informou que no fim de semana realizou uma revisão juntamente
17 com o Sr. André Bello e Sr. Luiz Otavio Alves Rodrigues. Passou-se ao subitem 1.4.
18 Continuação - Discussão sobre a Minuta do Código de Edificações – COE - Contribuição da
19 Subcomissão. Os trabalhos foram iniciados passando em revista os detalhes pequenos que
20 foram realizados pelo próprio Coordenador, o Sr. André Bello e Sr. Luiz Otavio Alves
21 Rodrigues: Capítulo I, Das Disposições Preliminares: Art. xx, inciso xx: Imputar aos
22 proprietários ou titulares do direito de construir, responsáveis técnicos autores de projetos e
23 aos executores de obras a obrigação de responder pelos atos, ações e omissões regulados por
24 esta Lei e legislação superveniente – adequação de texto; inciso xx: Vincular-se às normas
25 técnicas brasileiras e locais – Definição no glossário; inciso xx: Contribuir para a redução do



Governo do Distrito Federal

Secretaria de Estado de Gestão do Território e Habitação do Distrito Federal –

SEGETH

19ª Reunião Extraordinária da CPCOE – 31/08/2015

26 número de automóveis – Retirada do inciso. Matéria para LUOS. Art. xx, inciso xx: Manter a
27 integridade e as condições de acessibilidade, conforto, higiene e salubridade do espaço
28 construído – Consenso por não conceituar espaço construído. Art. xx: Adotam-se as normas
29 técnicas brasileiras e locais, e suas atualizações, como parâmetros oficiais a serem seguidos
30 pelas obras e edificações situadas no território do Distrito Federal; § xx: Em caso de conflito,
31 prevalece o disposto nesta Lei e regulamentação posterior em relação ao disposto nas normas
32 da ABNT; § xx: As normas técnicas adotadas serão as constantes na regulamentação desta
33 Lei; § xx: A atualização das normas técnicas adotadas deve ser precedida de deliberação da
34 Comissão Permanente de Monitoramento do Código de Obras e Edificações do Distrito
35 Federal – CPCOE – Adequação de texto. Debate sobre a necessidade de adequação do tempo
36 verbal no Código para o presente. Capítulo II, Dos Direitos, Obrigações e Responsabilidades,
37 Seção I; Do Executivo Distrital: Art. xx, inciso xx: Prestar informações e esclarecimentos ao
38 interessado ou responsável técnico, quando solicitado – adequação de redação. Art. xx, § xx:
39 O início de cada fase do licenciamento de obras e edificações deve ser requerido pelo
40 proprietário ou titular do direito de construir – adequação de redação. Art. xx, inciso xx:
41 averbar o contrato de concessão de outorgas na matrícula do imóvel respectivo para obtenção
42 da carta de habite-se – adequação de redação. Art. xx, inciso xx: Responsabilizar-se, no
43 âmbito de suas atribuições, pela observância das disposições desta Lei, das normas técnicas
44 brasileiras e locais, da legislação de uso e ocupação do solo, de acessibilidade e da gestão
45 integrada dos resíduos da construção civil – adequação de redação. Capítulo III, Do
46 Licenciamento de Obras, de Edificações e Demolições – Criar uma Seção para tratar de
47 demolição. Seção I, Disposições Gerais: Art. xx: Todas as obras de edificações públicas e
48 privadas, em áreas urbanas ou rurais, estão sujeitas ao processo de licenciamento de obras,
49 salvo as seguintes obras e edificações, desde que inseridas nos limites do lote e respeitados os
50 parâmetros urbanísticos – adequação de texto com junção com o Parágrafo primeiro. Inciso
51 xx: substituição de brises, elementos decorativos, esquadrias e elementos de cobertura –
52 inclusão de texto; § xx: As obras e edificações relacionadas nos incisos deste artigo não estão
53 dispensadas dos registros dos responsáveis técnicos nos seus respectivos conselhos
54 profissionais – adequação de texto. § xx: As habitações unifamiliares e edificações de uso

Handwritten signatures and initials in blue ink at the bottom of the page, including a large signature on the left, a circled '1' in the center, and several other signatures on the right.



Governo do Distrito Federal

Secretaria de Estado de Gestão do Território e Habitação do Distrito Federal –
SEGETH

19ª Reunião Extraordinária da CPCOE – 31/08/2015

55 rural estão dispensadas de registro dos responsáveis técnicos para as obras relacionadas nos
56 incisos IV, VII, VIII, IX, X, XI e XII – Inclusão de texto. Seção II, Da Análise e Habilitação
57 de Projeto Arquitetônico: Art. xx, § xx: Todas as etapas da análise e habilitação de projeto
58 arquitetônico devem estar registradas pelo documento oficial de responsabilidade técnica –
59 adequação de texto. Subseção I, Da Viabilidade Legal: Art. xx: O memorial descritivo deve
60 conter, no mínimo e quando aplicável, os parâmetros pretendidos relativos a. Inciso xx:
61 Número de vagas para veículos – adequação de texto. Art. xx: O deferimento na etapa de
62 viabilidade legal permite o prosseguimento do processo para a etapa de estudos prévios,
63 indicando as normas urbanísticas aplicáveis, os órgãos que darão anuência a licenças ou
64 projetos específicos, e os instrumentos de política urbana e concessão de direito real de uso
65 cabíveis. A após discussão, a questão sobre re-aprovações ficou pendente, por ser polêmico.
66 Aventou-se a possibilidade de colocação de um texto dizendo que casos onde se detectem
67 licenciamentos irregulares, devem seguir um rito administrativo conforme regulamentação
68 desta Lei: Art. xx: O projeto de reforma deve ser analisado, obedecendo as normas em vigor,
69 somente na parte alterada, não sendo objeto de análise a parte de projeto já licenciada; § xx:
70 Em caso de irregularidades detectadas no projeto licenciado anteriormente, deve-se seguir o
71 procedimento definido na regulamentação desta Lei. Passou-se a discussão das áreas para as
72 unidades residenciais. Foi realizada a apresentação de leiaute de áreas com a ideia de atender
73 o mobiliário mínimo da norma de desempenho, compatibilizando com a norma de
74 acessibilidade. Após a apresentação e debate, os membros da Comissão não conseguiram
75 chegar ao consenso sobre o tamanho de área mínima necessária e foi concílio manterem a
76 proposta original, a ser referendado por um estudo mais detalhado, com a ajuda do Sr. Diogo,
77 para apresentação de um tamanho consistente até a audiência pública. A sessão foi
78 interrompida para o intervalo de almoço. Reiniciada a Sessão, o Coordenador Thiago Teixeira
79 de Andrade deu seguimento aos trabalhos voltando a questão das áreas mínimas. Foi consenso
80 para o seguinte texto: Subseção I, Do uso residencial: § xx: Todos os ambientes residenciais
81 devem possibilitar o desenho universal. Art. 87 As áreas mínimas para as unidades
82 residenciais são: inciso xx: 26 m², quando os ambientes forem conjugados; § inciso xx: 32 m²,
83 quando possuírem um dormitório; inciso xx: 50 m² quando possuírem dois dormitórios; inciso



Governo do Distrito Federal

Secretaria de Estado de Gestão do Território e Habitação do Distrito Federal –

SEGETH

19ª Reunião Extraordinária da CPCOE – 31/08/2015

84 xx: 62 m² quando possuírem três dormitórios; inciso xx: 90 m² quando possuírem quatro
85 dormitórios ou mais. § xx: As unidades residenciais descritas nos incisos do caput devem
86 atender às normas técnicas brasileiras de acessibilidade e de desempenho. Seguiu-se com a
87 averiguação das adequações realizadas. Foi consenso para o seguinte texto: Subseção IV, Da
88 Análise e Habilitação de Projeto Arquitetônico em Bens Tombados: Art. xx: Os projetos
89 arquitetônicos em bens tombados estão sujeitos aos seguintes procedimentos: inciso xx:
90 análise da viabilidade legal identificando tratar-se de projeto arquitetônico em bem tombado;
91 inciso xx: análise dos parâmetros urbanísticos e de acessibilidade com emissão de relatório
92 específico para bens tombados pelo órgão gestor de planejamento urbano e territorial do
93 Distrito Federal; inciso xx: encaminhamento, pelo órgão gestor de planejamento urbano e
94 territorial do Distrito Federal, a pedido do proprietário ou titular do direito de construir, do
95 relatório específico para bens tombados ao órgão responsável pelo tombamento do bem,
96 acompanhado das devidas anuências dos órgãos envolvidos; inciso xx: análise e aprovação do
97 projeto arquitetônico pelo órgão responsável pelo tombamento do bem; inciso xx: apreciação
98 e deliberação sobre o projeto aprovado pelo Conselho de Planejamento Territorial e Urbano
99 do Distrito Federal – CONPLAN; inciso xx: habilitação do projeto arquitetônico pelo órgão
100 gestor de planejamento urbano e territorial do Distrito Federal; inciso xx: expedição de
101 licença específica para execução da obra. § xx: O responsável técnico pode alterar o projeto
102 arquitetônico de intervenção no bem tombado para atender às observações do relatório
103 específico para bens tombados ou apresentar justificativa técnica e exposição de motivos
104 solicitando sua aprovação junto ao órgão responsável pelo tombamento do bem. § xx: Os bens
105 tombados por mais de um órgão devem ser aprovados em cada um deles segundo as
106 normativas específicas de seu tombamento. Observações: Especificar no glossário que o
107 relatório específico vai ter análise dos parâmetros urbanísticos, da acessibilidade e a indicação
108 dos Órgãos a serem consultados. Detalhar sobre isso na regulamentação. Subseção V, Da
109 Análise e Habilitação de Projeto Arquitetônico em Área Rural. (Subseção em
110 desenvolvimento pela SUAT). Art. xx: A análise e a habilitação de obras e edificações em
111 área rural obedecem ao seguinte: inciso xx: projeto arquitetônico de atividades rurais é
112 analisado e habilitado pelo órgão gestor do desenvolvimento rural; inciso xx: projeto



Governo do Distrito Federal

Secretaria de Estado de Gestão do Território e Habitação do Distrito Federal –
SEGETH

19ª Reunião Extraordinária da CPCOE – 31/08/2015

113 arquitetônico de atividades urbanas é analisado e habilitado pelo órgão gestor do
114 planejamento urbano e territorial do Distrito Federal, após anuência e enquadramento pelo
115 gestor do desenvolvimento rural do uso autorizado pela legislação. Art. xx: Os projetos
116 arquitetônicos de atividades urbanas em área rural estão sujeitos aos procedimentos previstos
117 no Art. 25. Observação: A partir daqui deve ser colocada a parte desenvolvida pela SUAT,
118 como foi feito para bens tombados. Seção III, Da Licença para Execução de Obra: § xx: A
119 licença específica é a licença para execução de obras de; inciso xx: obras de intervenção em
120 bens tombados. Art. xx: A licença para execução de obra, emitida conforme regulamentação,
121 ocorre após a entrega de: inciso xx: entrega de documentação comprobatória de
122 responsabilidade técnica dos projetos complementares e da obra; inciso xx: projeto de
123 arquitetura habilitado, inclusive com as anuências ou aprovações dos demais órgãos
124 competentes quando necessário; inciso xx: eventuais contratos referentes às outorgas e
125 compensações acompanhados dos respectivos comprovantes de quitação do débito exigível
126 até a data de emissão da licença; Seção IV, Do Certificado de Conclusão: Art. xx: A emissão
127 da carta de habite-se está condicionada aos seguintes requisitos: inciso xx: entrega dos
128 projetos complementares conforme construído. Art. xx: São aceitas divergências de até cinco
129 por cento nas medidas lineares horizontais e verticais entre o projeto licenciado e a obra
130 construída, desde que: inciso xx: a área útil do compartimento não seja inferior a cinco por
131 cento da área constante do projeto aprovado; inciso xx: a área da edificação não exceda a área
132 de construção constante do alvará de construção; inciso xx: a edificação não extrapole os
133 limites do lote ou da projeção; inciso xx: a edificação não ultrapasse em mais de 10
134 centímetros a altura máxima ou a cota de coroamento estabelecidas; inciso xx: a edificação
135 não avance mais de 5 centímetros sobre os afastamentos obrigatórios. Seção III, Da
136 Implantação do Edifício no Terreno e seus Acessos: Art. xx: No interior do lote, as divisas
137 confrontantes com logradouro público devem ter suas cotas altimétricas em concordância com
138 o passeio público adjacente. § xx: Nos casos de projeto de modificação de edificação em
139 situações urbanas consolidadas a acessibilidade pode se desenvolver fora do lote, desde que
140 garantida a livre circulação de pedestres. Art. xx: Os padrões de projetos estabelecidos para
141 passeios pelo Poder Executivo devem: inciso xx: garantir conforto e segurança aos pedestres e



Governo do Distrito Federal

Secretaria de Estado de Gestão do Território e Habitação do Distrito Federal –

SEGETH

19ª Reunião Extraordinária da CPCOE – 31/08/2015

142 ciclistas; inciso xx: garantir acessibilidade por meio do desenho universal; Art. xx: A cota de
143 soleira é fornecida pelo órgão gestor do planejamento territorial e urbano do Distrito Federal.
144 § xx: O projeto pode indicar, por meio de notação específica na etapa de estudo prévio, uma
145 variação de mais ou menos 50 centímetros em relação à cota de soleira fornecida. § xx: A
146 altura máxima ou cota de coroamento da edificação é medida a partir da cota de soleira
147 indicada no projeto arquitetônico. Observação: Falar na disposição transitória do
148 fornecimento de cota de soleira antes da LUOS. Seção VI, Da Qualidade do Ambiente
149 Construído: Art. xx: As edificações públicas distritais licenciadas a partir da publicação desta
150 Lei têm prazo de até 2 anos para obterem a Etiqueta Nacional de Conservação de Energia –
151 ENCE Geral de Projeto classe A e ENCE Geral da Edificação Construída classe A. Art. xx:
152 As obras de retrofit das edificações públicas distritais devem obter a ENCE Parcial de
153 Edificação Construída classe A, segundo o sistema modificado. Observação: Sugestão de
154 estabelecimento de uma linha de corte para obtenção da etiquetagem na legislação específica.
155 Seção V, Dos usos da edificação: Art. xx: Todos os compartimentos devem ser ventilados e
156 iluminados conforme norma técnica específica. Art. xx: A distância de piso a piso em área de
157 uso privativo deve ser, no máximo, de quatro metros e cinquenta centímetros. § xx: Áreas de
158 uso privativo cujas atividades demandem pé-direito acima do disposto no caput devem ser
159 justificadas por memorial técnico descritivo, conforme regulamentação desta Lei. Art. xx:
160 Para fins de contagem de pavimentos, considera-se existência de um pavimento excedente
161 quando a distância de piso a piso em área de uso privativo for superior a quatro metros e
162 cinquenta centímetros. § xx: O disposto neste artigo não se aplica para locais cujo uso permita
163 atividades de arte, cultura, esporte e recreação. Art. xx: A regulamentação desta Lei deve
164 indicar os ambientes obrigatórios para cada uso. Art. xx: A quantidade de sanitários e
165 banheiros independentes para cada gênero localizados nas áreas comuns da edificação deve
166 seguir o estabelecido na regulamentação desta Lei. § xx: O percentual de sanitários e
167 banheiros para pessoas com deficiência devem ser estabelecidos na regulamentação desta Lei.
168 Subseção V, Das garagens: Art. xx: A mobilidade e o tráfego interno ao lote são de
169 responsabilidade do autor do projeto; § xx: O patamar de acomodação e as rampas devem ser
170 garantidos no interior do lote, facultada a sua localização em áreas de recuo obrigatório, salvo



Governo do Distrito Federal

Secretaria de Estado de Gestão do Território e Habitação do Distrito Federal –
SEGETH

19ª Reunião Extraordinária da CPCOE – 31/08/2015

171 exceções previstas na regulamentação desta Lei, garantida a livre circulação de pedestre. § xx:
172 O patamar de acomodação e as rampas podem se desenvolver fora dos limites da unidade
173 imobiliária localizadas em projeções, lotes isolados com cem por cento de ocupação ou lotes
174 cujas normas urbanísticas específicas definam sua volumetria. Art. xx: A distância de piso a
175 piso em garagem deve ser, no máximo, de quatro metros e cinquenta centímetros. § xx: Para
176 fins de contagem de pavimentos, considera-se existência de um pavimento excedente quando
177 a distância de piso a piso em área de uso privativo for superior a quatro metros e cinquenta
178 centímetros. Art. xx: Os ambientes destinados à garagem devem ter iluminação e ventilação
179 que garanta segurança, higiene e salubridade, conforme norma específica. Art. xx: As
180 dimensões, circulações e os tipos de vagas devem ser definidas na regulamentação desta Lei.
181 Seção VII, Das áreas de construção: Art. xx: Todas as áreas cobertas, exceto as de uso de
182 garagem, contidas pelo perímetro externo da edificação são consideradas para cálculo da área
183 do potencial construtivo. § xx: Não são consideradas para efeito do cálculo da área
184 construída: inciso xx: beirais que se projetem em até um metro e cinquenta centímetros a
185 partir do limite externo da edificação, conforme regulamentação desta Lei; § xx: Os
186 elementos citados nos incisos I e II do parágrafo primeiro podem avançar até metade do
187 afastamento mínimo obrigatório, garantida a altura livre sob eles de 2,25 metros. § xx: Os
188 elementos citados nos incisos III e IV do parágrafo primeiro podem situar-se sob as áreas de
189 afastamento mínimo obrigatório, garantidas as exigências de segurança conforme legislação
190 específica. § xx: É permitida utilização de até 5% de área acima da área permitida pelo
191 coeficiente de aproveitamento máximo, desde que seja exclusivamente para áreas técnicas,
192 conforme regulamentação desta Lei. Artigo xx: A área total de construção é calculada pela
193 soma da área de construção de cada pavimento. Capítulo IX, Disposições finais e transitórias,
194 Seção I, Da Transitoriedade dos Parâmetros Urbanísticos: Art. 141 Os parâmetros de número
195 mínimo de vagas para automóveis devem ser definidos pela LUOS e PPCUB. § xx: Até a
196 edição dessas Leis aplicam-se os parâmetros estabelecidos nas normas urbanísticas vigentes. §
197 xx: Nos casos omissos, não há número mínimo de vagas, sendo facultado ao proprietário o
198 uso de, no máximo, 50% do valor da área máxima permitida pelo coeficiente de
199 aproveitamento ou taxa máxima de construção. Subseção II, Do uso comercial de bens e

X



Governo do Distrito Federal

Secretaria de Estado de Gestão do Território e Habitação do Distrito Federal –

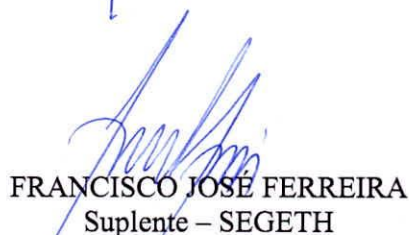
SEGETH

19ª Reunião Extraordinária da CPCOE – 31/08/2015

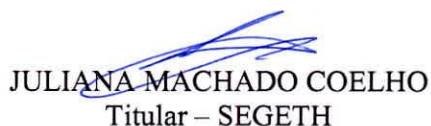
200 serviços: § xx: As unidades imobiliárias destinadas a serviços de hospedagem são as dos
201 seguintes tipos: inciso xx: hotel; inciso xx: hotel residência. (caracterizar hotel e hotel
202 residência - buscar no Decreto 28.899/2008). Item 2. Assuntos Gerais: O Coordenador da
203 Comissão marcou uma reunião de finalização da minuta para ir a Audiência Pública para o
204 dia três de setembro de 2015. Item 3. Encerramento: Por não haver tempo hábil, a Décima
205 Nona Reunião Extraordinária da CPCOE foi encerrada pelo Coordenador, Thiago Teixeira
206 Andrade.


THIAGO TEIXEIRA DE ANDRADE
Coordenador da CPCOE


LUIZ OTAVIO ALVES RODRIGUES
Suplente - SEGETH


FRANCISCO JOSE FERREIRA
Suplente – SEGETH


ANDRÉ BELLO
Titular – SEGETH


JULIANA MACHADO COELHO
Titular – SEGETH


ANDRÉ GASQUES
Titular - SEGETH


JOÃO EDUARDO MARTINS DANTAS
Suplente - SEGETH


PEDRO ROBERTO DA SILVA NETO
Suplente – ADEMI/DF


SIMONE MARIA EDEIROS COSTA
Titular - SEGETH



Governo do Distrito Federal

Secretaria de Estado de Gestão do Território e Habitação do Distrito Federal –
SEGETH

19ª Reunião Extraordinária da CPCOE – 31/08/2015


LUÍS FERNANDO MAGALHÃES
Suplente – CASA CIVIL


LAURA GIRADE CORREA BORGES
Titular - SEGETH


CÉLIO DA COSTA MELIS JÚNIOR
Titular – IAB/DF

BRUNA MARIA PERES PINHEIRO DA
SILVA
Titular - AGEFIS


ROGERIO MARKIEWICZ
Titular – ADEMI/DF


DURVAL MONIZ ARAGÃO JÚNIOR
Titular – CAU/DF


JOÃO GILBERTO DE CARVALHO
ACCIOLY
Titular - SINDUSCON



Governo do Distrito Federal

Secretaria de Estado de Gestão do Território e Habitação do Distrito Federal –

SEGETH

19ª Reunião Extraordinária da CPCOE – 31/08/2015