

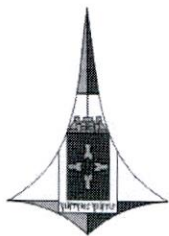
GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

Secretaria de Estado de Desenvolvimento Urbano e Habitação – SEDUH

37ª Reunião Ordinária da Comissão Permanente de Monitoramento do Código de Edificações do Distrito Federal – CPCOE, realizada no dia 13 de fevereiro de 2019.

ATA DA 37ª REUNIÃO ORDINÁRIA DA COMISSÃO PERMANENTE DE MONITORAMENTO DO CÓDIGO DE EDIFICAÇÕES DO DISTRITO FEDERAL – CPCOE

1 Às nove horas do dia treze do mês de fevereiro 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 Sétima Reunião Ordinária da Comissão
4 Permanente de Monitoramento do Código de Edificações do Distrito Federal – CPCOE, pela
5 Secretária Adjunta, Senhora **Giselle Moll Mascarenhas**, da Secretaria de Estado de
6 Desenvolvimento Urbano e Habitação – GAB/SEDUH, contando com a presença dos membros
7 representantes do Poder Público e da Sociedade Civil, com direito a voz e voto, relacionados
8 ao final desta Ata, para deliberar sobre os assuntos constantes da pauta, a seguir transcrita: 1.
9 Ordem do dia: 1.1 Abertura dos trabalhos e verificação do quórum; 1.2 Posse de Membros; 1.3
10 Informes do Coordenador; 1.4 Referendar a Decisão nº 01/2019 que cria a Câmara Temática
11 para elaboração de decreto específico sobre a Regularização de Edificação. 2. Proposta de
12 alterações na Lei nº 6.138/2018. 2.1. Referendar quanto à dispensa de habilitação de projetos
13 arquitetônicos para habitações unifamiliares de uso exclusivo, de até 1.000m²; 2.2. Alteração
14 no art. 90 - indicar que a responsabilidade de demarcação do lote é do parcelador. 3. Alterações
15 no Decreto nº 39.272/2018: 3.1. Alteração no art. 109, que trata de unidades imobiliárias
16 adaptáveis. 3.2. Correção do Anexo VI: quantidade mínima de vagas – Tabela I: Exigência de
17 vagas por uso e atividade; 3.3. Ciência aos novos membros acerca de outros temas já
18 deliberados na CPCOE: 3.3.1. Alteração no Anexo III – Quantitativo mínimo de peças
19 sanitárias, quanto a definição de ambientes que compõe a área de lazer, para definição de
20 número de peças sanitárias. Aprovado: 1 vaso sanitário, 1 lavatório, obrigatoriedade de 1
21 acessível e a retirada da obrigatoriedade de chuveiro para áreas de lazer. 3.3.2. Alteração no
22 Anexo V - Tabela I. Suprimir a remissão dos parâmetros de vagas/estacionamentos para área
23 pública. 3.3.3. Alteração no Anexo V - Tabela II. Suprimir a remissão do dimensionamento da

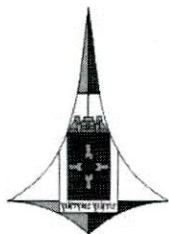


GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

Secretaria de Estado de Desenvolvimento Urbano e Habitação – SEDUH

37ª Reunião Ordinária da Comissão Permanente de Monitoramento do Código de Edificações do Distrito Federal – CPCOE, realizada no dia 13 de fevereiro de 2019.

24 circulação de veículos para área pública. Nos casos de ângulo em relação ao eixo da circulação
25 $45^\circ < A \leq 90^\circ$ em sentido único: reduzir de 4.50m para 3.80m, compatibilizando a propostas do
26 decreto do Sistema Viário. 3.3.4. Alteração no art. 19. Acrescentar parágrafo. “Não havendo
27 normas urbanísticas, em casos excepcionais, sendo de interesse público, a Central de Aprovação
28 de Projetos – CAP, unidade responsável pelo licenciamento, poderá encaminhar para a unidade
29 responsável pela gestão do território para adoção das providências julgadas cabíveis. ” 4.
30 Dúvidas a serem dirimidas: 4.1 Análise de projetos de habitações unifamiliares em áreas
31 consolidadas e em condomínios que já possuem parâmetros urbanísticos – PUR e MDE
32 aprovados. (Processo nº 00143.00001865/2018-60 e Processo 00134.00001881/2018-52) 4.2
33 Avanço de varanda em afastamento mínimo obrigatório. (Processo: 0307.000065/2015) 5.
34 Assuntos Gerais. Passou ao Item 1. Ordem do dia: 1.1. Abertura dos trabalhos: A Senhora
35 Secretária Adjunta **Giselle Moll Mascarenhas** deu por aberta a sessão saudando a todos.
36 Informou que o Senhor Secretário Mateus Leandro de Oliveira não estaria presente na reunião
37 em função de outros compromissos. Foi verificado quórum como suficiente. Em ato contínuo
38 a palavra foi franqueada ao Senhor Subsecretário da Central de Aprovação de Projetos –
39 CAP/SEDUH, **Luiz Otavio Alves Rodrigues**, a fim de proceder a coordenação dos trabalhos
40 seguindo os itens de pauta. Seguiu ao Subitem 1.2 Posse de Membros: Deu posse a Senhora
41 Maria Cristina Ribeiro, na qualidade de membro titular com representante da Secretaria Estado
42 de Desenvolvimento e Habitação. Passou ao Subitem 1.3 Informes do Coordenador: Fez leitura
43 do teor constante da decisão aprovada na reunião anterior, que criou a Câmara Temática para
44 elaboração de decreto específico para tratar da Regularização das Edificações. Informou que a
45 votação foi unânime, com quinze votos favoráveis, com a seguinte composição: Graco Melo
46 Santos – GAB/SEDUH, João Eduardo Martins Dantas – CAP/SEDUH, Rogério Markiewicz –
47 ADEMI/DF, João Gilberto de Carvalho Accioly – SINDUSCON, Márcia Maria Braga Rocha
48 Muniz – CREA/DF, Simone Maria Medeiros Costa – AGEFIS. Informou também que é
49 previsto a participação de consultores externos que contribuam com a qualificação da matéria
50 conforme o disposto no §6º do art. 12 do Decreto nº 39.393/2018. Expôs que é importante que



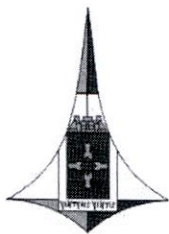
GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

Secretaria de Estado de Desenvolvimento Urbano e Habitação – SEDUH

37ª Reunião Ordinária da Comissão Permanente de Monitoramento do Código de Edificações do Distrito Federal – CPCOE, realizada no dia 13 de fevereiro de 2019.

51 a Câmara se reúna o mais rápido possível, que se defina um prazo, uma vez que há uma
52 demanda grande para regularização de edificações e que fosse estabelecido um prazo para que
53 a minuta de decreto seja apresentada à CPCOE, sugerindo que o prazo será na próxima reunião,
54 no dia 13 de março. Convidou os membros a participar no dia seguinte, ao meio dia, no evento
55 que o Governador iria lançar o Programa SOS Destrava DF, no Salão Nobre do Palácio do
56 Buriti, sendo anunciada uma série de medidas, dentre as quais a própria estrutura da Secretaria,
57 e outras de desburocratização, sendo uma delas a alteração da Lei 6.138/2018 em relação a
58 dispensa de habilitação para habitações unifamiliares. Passou ao Item 2. Proposta de alterações
59 na Lei nº 6.138/2018: Informou que não receberam contribuições e que não houve manifestação
60 formal da AGEFIS, inclusive questões levantadas de fiscalização. Ocorreu uma reunião com o
61 Presidente da AGEFIS, o qual foi receptivo a proposta, entendido que precisam aprofundar na
62 questão em como encontrar o melhor termo e as condições para que a fiscalização ocorra. Sendo
63 assim, por não ter as contribuições, esclareceu que o ponto ficaria sobrestado, seguindo aos
64 demais. Sugeriu inversão de pauta. Seguiu para o Item e Subitem 3. Alterações no Decreto nº
65 39.272/2018: 3.1. Alteração no art. 109, que trata de unidades imobiliárias adaptáveis: Informou
66 que a mudança proposta é com base numa série de questões da Norma e práticas de conceito de
67 adaptação, do que é razoavelmente adaptável do ponto de vista racional, econômico, de volume
68 de obras, e a possibilidade trazida pelo Setor Produtivo de que haja *layouts* diferentes para
69 serem apresentados ainda na construção por demanda dos próprios compradores, que muitas
70 vezes não têm interesse em um apartamento adaptável que tenha determinadas condições, sendo
71 abordadas discussões para saber da possibilidade de flexibilizar a questão do adaptável. Passou
72 a leitura do Artigo da forma disposta: *As unidades imobiliárias autônomas são consideradas*
73 *adaptáveis ao desenho universal nos casos em que as características construtivas atendam às*
74 *normas técnicas de acessibilidade em relação aos seguintes elementos: I - acessos e*
75 *circulações horizontais e verticais; e aí, ou seja, na hora que a gente fala que as circulações*
76 *verticais têm que atender acessibilidade, elas têm que atender a acessibilidade. II -*
77 *revestimentos e desníveis de piso; III - vãos de acessos aos cômodos. IV - altura para alcance*

Assinaturas manuscritas em azul.

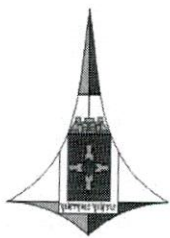


GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

Secretaria de Estado de Desenvolvimento Urbano e Habitação – SEDUH

37ª Reunião Ordinária da Comissão Permanente de Monitoramento do Código de Edificações do Distrito Federal – CPCOE, realizada no dia 13 de fevereiro de 2019.

78 e manuseio de dispositivos, tais como, comando de janelas, maçanetas de portas, campainhas,
79 interfones, tomadas, interruptores, quadros de luz, registros de pressão; V - áreas de manobra
80 com amplitude mínima de 180°, para entrar e sair de frente em todos os compartimentos ou
81 ambientes; VI - posicionamento de instalações e materiais construtivos capazes de suportar a
82 fixação de barras e de banco articulado em paredes. §1º Para garantir a área de aproximação
83 frontal, é permitido o avanço máximo de 30 centímetros sob lavatório, pia de cozinha e tanque.
84 §2º Para garantir a área de transferência frontal à bacia sanitária, é permitido avanço de, no
85 máximo, 10 centímetros sob a bacia. §3º Para garantir a área de transferência diagonal e
86 lateral à bacia sanitária, não é permitido avanço sob esta. §4º Os boxes de chuveiro devem ter
87 dimensões horizontais mínimas de 90 centímetros por 95 centímetros e área de transferência
88 lateral externa. §5º A área de aproximação e transferência é equivalente ao módulo de
89 referência das normas técnicas de acessibilidade. Explicou que por conta de alguns incisos
90 serem muito rígidos e do anseio do setor produtivo, por ser uma demanda existente de que
91 vários compradores pedem layouts diferentes, começaram a discutir o assunto e chegaram a
92 uma proposta para ser submetida no Colegiado. Passou leitura da proposta do Art. 109: As
93 unidades imobiliárias autônomas são consideradas adaptadas ao desenho universal nos casos
94 em que as características construtivas atendam ao disposto no artigo anterior, bem como as
95 normas técnicas de acessibilidade em relação aos seguintes elementos: Inciso I – acesso
96 circulações horizontais; Inciso II – revestimentos e desníveis de piso; inciso III - vão de acesso
97 aos cômodos e a um banheiro. Sugeriu que o Inciso III seja melhor discutido. Inciso IV - altura
98 para alcance e manuseio de dispositivos, Inciso V – com as áreas de manobra de 180 graus;
99 Inciso VI – posicionamento de instalações materiais construtivos capazes de suportar a fixação
100 de barras. §1º, para as unidades imobiliárias autônomas adaptadas, todas (...), a área de
101 aproximação e transferência é equivalente ao módulo de referência das normas técnicas, e
102 para garantir a área de aproximação frontal é permitido o avanço da área aproximação
103 transferência de no máximo 30cm. Art. 109 B. As unidades autônomas adaptáveis deverão ser
104 convertidas em unidades autônomas adaptadas quando solicitado pelo adquirente por escrito

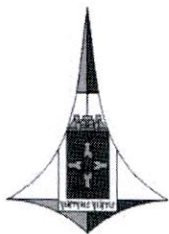


GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

Secretaria de Estado de Desenvolvimento Urbano e Habitação – SEDUH

37ª Reunião Ordinária da Comissão Permanente de Monitoramento do Código de Edificações do Distrito Federal – CPCOE, realizada no dia 13 de fevereiro de 2019.

105 *até a conclusão da estrutura, ou nas etapas subsequentes a critério da construtora. É vedada*
106 *a cobrança de valores adicionais para a conversão em até 5% do número de unidades. §2º. Na*
107 *hipótese de desistência de resolução contratual por inadimplemento do comprador das*
108 *unidades adaptadas; ou o incorporador poderá reter os custos adicionais incorridos devido a*
109 *adaptação solicitada, desde que previsto expressamente em cláusulas contratual. Art. 109 C:*
110 *Os empreendimentos que adotarem sistema construtivo que não permitam alterações*
111 *posteriores, tais como alvenaria estrutural, paredes de concreto, impressão 3D, ou outros*
112 *equivalentes, devem garantir o percentual mínimo de 3% de unidades adaptadas. O Senhor*
113 **João Gilberto de Carvalho Accioly**, Sindicato da Indústria da Construção Civil do Distrito
114 Federal – Sinduscon/DF, complementou que leram e discutiram bastante o Decreto anterior,
115 chegando à conclusão de que as condições que estavam sendo colocadas como apartamento
116 adaptável, na verdade, eram condições de um apartamento já adaptado. Acrescentou que o
117 desenho universal não precisa ter instalações para ser considerado um desenho adaptado ao
118 desenho universal. O Senhor **Rogério Markiewicz**, Associação de Empresas do Mercado
119 Imobiliário do Distrito Federal – Ademi/DF, apontou no 109 B, segundo o Decreto Federal, a
120 opção por escrito do adquirente estava no início da obra, até o início da obra. O Senhor
121 Subsecretário **Luiz Otavio Alves Rodrigues** registrou que estão dando melhores condições de
122 possibilidades. O Senhor **João Eduardo Martins Dantas**, CAP/SEDUH, apontou no Art. 109,
123 § 1º, que dispõe que devem prever espaço, ou instalação de equipamento vertical. Questionou
124 se no projeto disporá qual é a estrutura, uma vez que não vão entrar no mérito de
125 dimensionamento de laudo, vão apenas aceitar no projeto da forma como foi apresentado por
126 escrito. Expôs ser relevante constar no memorial que pode vir a ser adaptado, podendo ser uma
127 planta. O Senhor Subsecretário **Luiz Otavio Alves Rodrigues** respondeu negativamente, uma
128 vez que talvez essa demanda aconteça um pouco mais adiante, ou não aconteça, sendo
129 irrelevante. O Senhor **João Eduardo Martins Dantas** sugeriu no Art. 109 B, § 1º, que dispõe
130 5% e no 109 C, está 3% por extenso, sugeriu padronizar. A Senhora **Márcia Maria Braga**
131 **Rocha Muniz**, Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Distrito Federal –

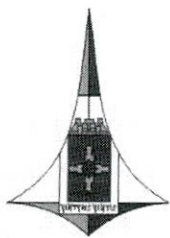


GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

Secretaria de Estado de Desenvolvimento Urbano e Habitação – SEDUH

37ª Reunião Ordinária da Comissão Permanente de Monitoramento do Código de Edificações do Distrito Federal – CPCOE, realizada no dia 13 de fevereiro de 2019.

132 CREA/DF, explicou que na época que foi feito o Decreto de Regulamentação do Código de
133 Edificações, havia uma realidade que a legislação federal ainda não tinha sido regulamentada,
134 e a legislação estava muito mais rigorosa do que a legislação federal. Assim, conforme os
135 estudos iniciaram, verificou-se que estava muito difícil de aplicar o Decreto do Código de
136 Edificações, assim, procuraram criar primeiro o conceito de adaptável ao desenho universal,
137 definindo o que era o adaptável ao desenho universal, e a questão do adaptado ao desenho
138 universal. Questionou quanto ao Inciso II, que dispõe que todos vãos de acesso devem ter 80cm,
139 apontou que é importante que tenham todos os ambientes com vão de 80cm para garantir o
140 acesso. Sugeriu a retirada do trecho “de permanência prolongada”, colocando os ambientes que
141 possuam vãos de acesso de 80cm. Concordou com a retirada do inciso III do 109 A. O Senhor
142 **Giulliano Magalhães Penatti**, Companhia Imobiliária de Brasília - Terracap, questionou em
143 relação as medidas, que o Código Civil permite os 5%, o que difere as medidas para isso, se
144 resolveria o assunto. O Senhor **João Gilberto de Carvalho Accioly** respondeu que o Código
145 de Obras prevê 2% para questões de acessibilidade, resultando em 1,6cm, não passando, porque
146 daria 78 ou 77,5. O Senhor **Giulliano Magalhães Penatti** questionou se poderia fazer a
147 alteração no Código. O Senhor Subsecretário **Luiz Otavio Alves Rodrigues** respondeu que
148 essa é a proposta, não havendo a necessidade de alteração no Código. A Senhora **Valéria**
149 **Arruda de Castro**, Conselho de Arquitetura e Urbanismo do Distrito Federal – CAU/DF,
150 sugeriu o texto: os ambientes de permanência prolongada, possuam vãos de acesso de 80cm,
151 admitindo-se porta de 80. O Senhor **Alberto Alves de Faria**, Faculdade de Arquitetura e
152 Urbanismo - FAU Universidade de Brasília – UnB – FAU/UnB, apontou que no Art. 109 B
153 dispõe que o adquirente vai solicitar por escrito até a conclusão da estrutura, ou nas etapas
154 subsequentes a critério da construtora. No § 3º do 109 C diz que o adquirente do imóvel poderá
155 solicitar por escrito adaptação da sua unidade até a data do início da obra. O Senhor
156 Subsecretário **Luiz Otavio Alves Rodrigues** explicou que há uma diferença, que o 109 B fala
157 de unidades adaptáveis e o 109 C fala de unidades adaptadas, sendo que no 109 B, ele pode
158 pedir uma adaptação, e no 109 C previamente já vai ter que fornecer 3% de unidades adaptadas,

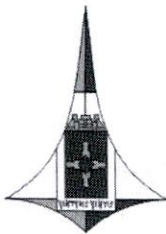


GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

Secretaria de Estado de Desenvolvimento Urbano e Habitação – SEDUH

37ª Reunião Ordinária da Comissão Permanente de Monitoramento do Código de Edificações do Distrito Federal – CPCOE, realizada no dia 13 de fevereiro de 2019.

159 e se ele tem que fornecer previamente, e se for solicitada uma unidade adaptada terá que ser
160 previamente. A Senhora **Maria Cristina Ribeiro** expôs que no Decreto Federal é vedada a
161 cobrança de valores adicionais para conversão de que trata o *caput*, não dispondo sobre
162 percentual, e que houve uma restrição na proposta até 5% do número de unidades e na Federal
163 não há esse percentual. O Senhor Subsecretário **Luiz Otavio Alves Rodrigues** respondeu que
164 5% é no Programa Minha Casa Minha Vida, retirando o 5% da 11.977. Acrescentou que no
165 Programa Minha Casa Minha Vida as construtoras têm que destinar até 5% de unidades
166 adaptadas. O Senhor **João Gilberto de Carvalho Accioly** dispõe que com relação ao custo, a
167 Lei muitas vezes estabelece condições que devem ser seguidas, independentemente de o Estado
168 fiscalizar ou não. O Senhor Subsecretário **Luiz Otavio Alves Rodrigues** defendeu a
169 manutenção da vedação, uma vez que consta no Decreto Federal. Complementou que não
170 precisam se ater aos 5%, pois as propostas serão mínimas e dificilmente chegarão a essa
171 porcentagem. Assim, no Art. 109 B, mantém-se o § 1º até valores adicionais para conversão, e
172 retira-se o § 2º. § 4º: *é vedada a cobrança de valores adicionais para aquisição de unidades*
173 *adaptadas, ou adaptação de unidade autônoma observado o percentual previsto no caput.*
174 Apontou quanto a diferença entre lavabo e banheiro, identificando o que é ambiente de natureza
175 prolongada. A Senhora Secretária-Adjunta **Giselle Moll Mascarenhas** sugeriu o texto: “a todos
176 os ambientes e a um banheiro, exceto lavabo”. O Senhor **João Gilberto de Carvalho Accioly**
177 destacou a questão de nomenclatura sugerindo chamar o lavabo de banheiro. O Senhor
178 Subsecretário **Luiz Otavio Alves Rodrigues** complementou que o texto seria: vãos livres de
179 acesso de no mínimo 80cm aos cômodos e a um banheiro. A Senhora Secretária-Adjunta
180 **Giselle Moll Mascarenhas** propôs o texto: “devem conter equipamento de transposição
181 vertical instalado”. Recapitulou que estavam no Art. 109 B, § 1º, que é vedada a cobrança de
182 valores adicionais para a conversão e a retirada do § 2º. No 109 C, ficam mantidos os três por
183 cento escrito. Encaminhamento: Após todos os debates, a proposta de alteração por nova
184 redação e acréscimo de dispositivo do Decreto nº 39.272/2018 do Art.109 ficou assim definida.
185 “As unidades imobiliárias autônomas são consideradas adaptáveis ao desenho universal nos

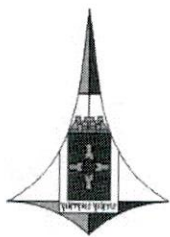


GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

Secretaria de Estado de Desenvolvimento Urbano e Habitação – SEDUH

37ª Reunião Ordinária da Comissão Permanente de Monitoramento do Código de Edificações do Distrito Federal – CPCOE, realizada no dia 13 de fevereiro de 2019.

186 *casos em que as características construtivas atendam aos seguintes elementos: I– a circulação*
187 *horizontal tenha no mínimo de 90 centímetros de largura; II– vãos livres de acesso de 80*
188 *centímetros a todos os ambientes e a um banheiro, admitindo-se portas de 80 centímetros. III*
189 *– os ambientes de permanência prolongada possuam áreas de manobra com amplitude mínima*
190 *de 180°; IV– um dos banheiros possua vãos de acesso de 80 centímetros, área de manobra,*
191 *livre das peças, de 120 centímetros de diâmetro, vão de 80 centímetros em frente à bacia*
192 *sanitária e box de chuveiro com dimensões horizontais mínimas de 90 centímetros por 95*
193 *centímetros; V– tratamento de desníveis no acesso à unidade autônoma e em seu interior,*
194 *incluindo terraços e varandas. §1º As unidades imobiliárias autônomas adaptáveis dotadas de*
195 *mais de um pavimento devem prever espaço ou prever instalação de equipamento de*
196 *transposição vertical para acesso a todos os pavimentos da mesma unidade autônoma. §2º É*
197 *facultado incluir opções de plantas adaptáveis para as unidades imobiliárias no depósito do*
198 *projeto de arquitetura, desde que: I - não sejam afetadas a estrutura da edificação e as*
199 *prumadas de instalações prediais; II – não aumente o número de dormitórios; III – não altere*
200 *os elementos e as características construtivas de unidades imobiliárias autônomas adaptáveis*
201 *ao desenho universal previstos no caput. Art. 109-A. As unidades imobiliárias autônomas são*
202 *consideradas adaptadas ao desenho universal nos casos em que as características construtivas*
203 *atendam ao disposto no art. anterior, bem como às normas técnicas de acessibilidade em*
204 *relação aos seguintes elementos: I - acessos e circulações horizontais; II - revestimentos e*
205 *desníveis de piso; III - vãos livres de acesso de, no mínimo, 80 centímetros, aos ambientes e a*
206 *um banheiro; IV - altura para alcance e manuseio de dispositivos, tais como, comando de*
207 *janelas, maçanetas de portas, campainhas, interfones, tomadas, interruptores, quadros de luz,*
208 *registros de pressão; V - áreas de manobra com amplitude mínima de 180°, para entrar e sair*
209 *de frente em todos os compartimentos ou ambientes e em um banheiro; VI - posicionamento de*
210 *instalações e materiais construtivos capazes de suportar a fixação de barras e de banco*
211 *articulado em paredes. §1º Para as unidades imobiliárias autônomas adaptadas ao desenho*
212 *universal, a área de aproximação e transferência é equivalente ao módulo de referência das*

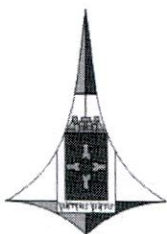


GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

Secretaria de Estado de Desenvolvimento Urbano e Habitação – SEDUH

37ª Reunião Ordinária da Comissão Permanente de Monitoramento do Código de Edificações do Distrito Federal – CPCOE, realizada no dia 13 de fevereiro de 2019.

213 *normas técnicas de acessibilidade, e: I - para garantir a área de aproximação frontal, é*
214 *permitido o avanço da área de aproximação e transferência de, no máximo, 30 centímetros sob*
215 *lavatório, pia de cozinha e tanque; II- para garantir a área de transferência frontal à bacia*
216 *sanitária, é permitido avanço do módulo de referência de, no máximo, 10 centímetros sob esta;*
217 *III- para garantir a área de transferência diagonal e lateral à bacia sanitária, não é permitido*
218 *avanço do módulo de referência sob esta; IV- os boxes de chuveiro devem ter dimensões*
219 *horizontais mínimas de 90 centímetros por 95 centímetros e área de transferência lateral*
220 *externa. § 2º As unidades imobiliárias autônomas adaptadas dotadas de mais de um pavimento*
221 *devem conter equipamento de transposição vertical instalado ou rampa para acesso a todos os*
222 *pavimentos da mesma unidade autônoma. Art. 109-B. As unidades autônomas adaptáveis*
223 *deverão ser convertidas em unidades autônomas adaptadas quando solicitado pelo adquirente,*
224 *por escrito, até a conclusão da estrutura ou nas etapas subsequentes a critério da construtora.*
225 *§ 1º É vedada a cobrança de valores adicionais para a conversão. Art. 109-C Os*
226 *empreendimentos que adotarem sistema construtivo que não permita alterações posteriores,*
227 *tais como a alvenaria estrutural, paredes de concreto, impressão 3D ou outros equivalentes,*
228 *devem garantir o percentual mínimo de três por cento de unidades adaptadas, atendendo aos*
229 *termos do art. 109-A, extensivas as obrigações a todos os pavimentos da mesma unidade*
230 *autônoma. § 1º Na hipótese de o percentual previsto no caput resultar em número menor do*
231 *que um, os empreendimentos deverão garantir, no mínimo, uma unidade adaptada. § 2º*
232 *Ressalvado o disposto no § 1º, na hipótese de a aplicação do percentual previsto no caput*
233 *resultar em número fracionado, este será arredondado para o número inteiro*
234 *subsequentemente superior. § 3º O adquirente do imóvel poderá solicitar, por escrito, a*
235 *adaptação de sua unidade até a data do início da obra, para informar à construtora ou à*
236 *incorporadora sobre os itens de sua escolha para instalação na unidade adquirida. § 4º É*
237 *vedada a cobrança de valores adicionais para a aquisição de unidades adaptadas ou a*
238 *adaptação da unidade autônoma, observado o percentual previsto no caput. ” O Senhor João*
239 **Gilberto de Carvalho Accioly** destacou que há outras demandas de ajustes e alterações que

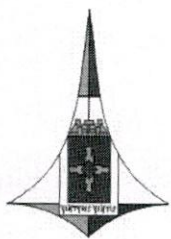


GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

Secretaria de Estado de Desenvolvimento Urbano e Habitação – SEDUH

37ª Reunião Ordinária da Comissão Permanente de Monitoramento do Código de Edificações do Distrito Federal – CPCOE, realizada no dia 13 de fevereiro de 2019.

240 devem passar pela CPCOE. O Senhor Subsecretário **Luiz Otavio Alves Rodrigues**
241 complementou que já sistematizaram alterações propostas para o Decreto, e há a questão das
242 vagas, que será tratada em seguida. Durante intervalo, deu posse a Senhora Bianca Ilha Pereira,
243 na qualidade de membro suplente, representante da Companhia Imobiliária de Brasília –
244 Terracap. O Senhor Subsecretário **Luiz Otavio Alves Rodrigues** seguiu ao Item e Subitem 4.
245 Dúvidas a serem dirimidas: 4.1 Análise de projetos de habitações unifamiliares em áreas
246 consolidadas e em condomínios que já possuem parâmetros urbanísticos – PUR e MDE
247 aprovados, encaminhadas via Processo SEI nº 00143.00001865/2018-60 e Processo
248 00134.00001881/2018-52 advindas da Administração Regional de Sobradinho. A palavra foi
249 franqueada ao Senhor Ricardo Augusto de Noronha, representante da CAP/SEDUH, que
250 informou que os processos foram objeto de pauta, em virtude dos questionamentos da
251 Administração de Sobradinho, aproximadamente de 20 itens, alguns já de entendimento e
252 solução na CAP, e alguns em aberto. Explicou que a Lei nº 6.138, de 26 de abril de 2018: “Art.
253 12.... § 1º Nos projetos arquitetônicos de obra inicial, a análise fica restrita aos parâmetros
254 urbanísticos e de acessibilidade. § 2º Nos projetos arquitetônicos de modificação, a análise fica
255 restrita à área alterada. ” Em seguida pontuou os questionamentos: 1. Os Parâmetros
256 Urbanísticos são aqueles constantes no Art. 34, I a XII da Lei nº 6.138/2018? 2. Os Parâmetros
257 Urbanísticos seriam os do PDOT ou dos Planos Diretores Locais (Área Consolidadas) e
258 Parâmetros Urbanísticos – PUR e Memorial Descritivo –MDE (Condomínios) aprovados? 3.
259 Com relação as Áreas dos Condomínios que já possuem Parâmetros Urbanísticos – PUR e
260 Memorial Descritivo –MDE aprovados, esses seriam analisados pelas suas normas específicas?
261 4. O que deveria ser visto além dos Parâmetros Urbanísticos? 5. A indevassibilidade não é um
262 Parâmetro Urbanístico. Como seria tratada no momento das análises dos projetos? O Senhor
263 Subsecretário **Luiz Otavio Alves Rodrigues** respondeu que podem passar o assunto na
264 CPCOE, no sentido de equalizar o entendimento, no sentido de que os parâmetros urbanísticos
265 são aqueles previstos em Norma Urbanística, uma vez que o código não é Norma Urbanística,
266 e sim uma norma que trata do licenciamento. A Senhora **Simone Maria Medeiros Costa,**

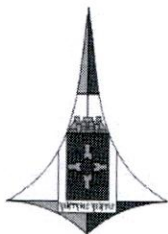


GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

Secretaria de Estado de Desenvolvimento Urbano e Habitação – SEDUH

37ª Reunião Ordinária da Comissão Permanente de Monitoramento do Código de Edificações do Distrito Federal – CPCOE, realizada no dia 13 de fevereiro de 2019.

267 Agência de Fiscalização do Distrito Federal - AGEFIS, informou que encaminhou para a
268 CPCOE um documento exatamente sobre esse assunto, e com a decisão exarada na CPCOE
269 solucionaria, também, seu questionamento. Encaminhamento: O Senhor **Luiz Otavio Alves**
270 **Rodrigues** reforçou que devem exarar uma decisão no sentido de que consideram parâmetros
271 urbanísticos aqueles previstos na Norma Urbanística Específica, e como tais todos aqueles
272 previstos nas normas serão analisados. A palavra foi aberta aos membros. A Senhora **Valéria**
273 **Arruda de Castro** apontou que é importante discutirem os pontos divergentes na CPCOE,
274 relembrou as discussões na Câmara da inclusão de alguns parâmetros de análise no código, e
275 em relação a LUOS, por ser uma Lei Complementar, é uma Lei maior do que o código. Após
276 debate, o Senhor Subsecretário **Luiz Otavio Alves Rodrigues** acrescentou o entendimento de
277 que se a LUOS traz alguns aspectos em relação a áreas não computáveis, se ela complementa
278 o código não há problema. Destacou que há controvérsia em relação a esse entendimento. A
279 Senhora **Helena Moreira Alves**, Ordem dos Advogados do Brasil Seccional Distrito Federal –
280 OAB/DF, esclareceu que com relação a Lei Complementar, ela traz algumas questões mais
281 específicas, e é justamente para complementar e para especificar assuntos que não estão claras
282 no Código. Assim, externou que em determinados pontos, ela pode sim superar o próprio
283 Código, sendo uma questão de interpretação e até de aplicação para verificação da viabilidade.
284 O Senhor Subsecretário **Luiz Otavio Alves Rodrigues** esclareceu que o que vai ser analisado
285 é o parâmetro urbanístico que consta na Norma original, e quando surgir esta dúvida, farão
286 esses levantamentos e irão verificar se há conflitos em relação as áreas computáveis, trazendo
287 o tema para ser discutido e assim dirimir as dúvidas. Assim, as dúvidas ficam vencidas com o
288 entendimento de que valem as normas urbanísticas originais. O Senhor **Ricardo Augusto de**
289 **Noronha** retomou os questionamentos, o que deveria ser visto, além dos parâmetros
290 urbanísticos? Número 5, a indevassabilidade não é parâmetro urbanístico, questionou como
291 seria tratado no momento das análises de projetos. O Senhor Subsecretário **Luiz Otavio Alves**
292 **Rodrigues** respondeu que uma vez que a Norma Urbanística trata desse assunto é porque
293 entende que há relevância do ponto de vista coletivo, complementou que aquilo que estiver na

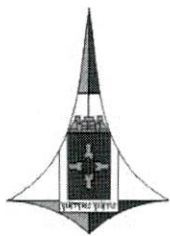


GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

Secretaria de Estado de Desenvolvimento Urbano e Habitação – SEDUH

37ª Reunião Ordinária da Comissão Permanente de Monitoramento do Código de Edificações do Distrito Federal – CPCOE, realizada no dia 13 de fevereiro de 2019.

294 Norma Urbanística é parâmetro urbanístico. A Senhora **Valéria Arruda de Castro** sugeriu
295 repensar o assunto, porque a LUOS finalizou leis paralelas de definição. Após discussão, o
296 Senhor Subsecretário **Luiz Otavio Alves Rodrigues** expôs que não havia dúvidas em relação
297 a análise de projeto, porém, quanto a fiscalização, devem avaliar de acordo com a legislação,
298 observando aspectos relativos ao Código Civil. A Senhora **Simone Maria Medeiros Costa**
299 destacou que o questionamento é em relação a análise de projeto, portanto, não se deve observar
300 a indevassabilidade, a não ser que esteja disposto em legislação específica. O Senhor **Ricardo**
301 **Augusto de Noronha** deu continuidade aos questionamentos citando o Art. 29: As atividades
302 referentes ao licenciamento são privativas dos servidores da carreira de planejamento e gestão
303 urbana, e regional com formação superior em arquitetura, urbanismo, ou engenharia civil. As
304 análises dos projetos, estudo prévio e anteprojetos serão realizadas exclusivamente por
305 servidores da carreira e gestão urbana. Explicou que o próprio código traz esta previsão. Seguiu
306 ao Art. 31: o atendimento aos parâmetros estabelecidos as Normas Técnicas Brasileiras Locais,
307 é de responsabilidade exclusiva do autor e não é objeto de análise na habilitação, exceto no que
308 diz respeito a acessibilidade. Expôs que foi feita uma série de perguntas de estudo prévio, bem
309 como sobre representação de projeto. Também apontou a questão da representação interna da
310 unidade, questionou que uma vez que o Código dispõe o impedimento quanto a representação,
311 se haveria contrassenso em dar continuidade ao projeto. O Senhor Subsecretário **Luiz Otavio**
312 **Alves Rodrigues** respondeu que estão recebendo das administrações em um formato
313 tradicional, portanto, não haveria problema em recepcionar. Questionou se todos os membros
314 concordavam, não houve manifestações contrárias. O Senhor **Ricardo Augusto de Noronha**
315 destacou outro questionamento, sobre quais seriam os parâmetros de acessibilidade verificados
316 na análise dos projetos unifamiliares. A Senhora **Simone Maria Medeiros Costa** respondeu
317 que está sendo verificado, e está havendo uma tolerância. O Senhor Subsecretário **Luiz Otavio**
318 **Alves Rodrigues** sugeriu que seja anexada uma nota na emissão do alvará. A Senhora **Simone**
319 **Maria Medeiros Costa** destacou o Art. 140 do Decreto, que dispõe: nas vistorias em obra de
320 edificações, o órgão de fiscalização de atividades urbanas deve verificar: inciso III - a

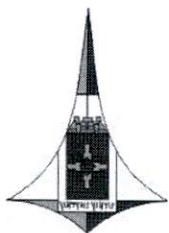


GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

Secretaria de Estado de Desenvolvimento Urbano e Habitação – SEDUH

37ª Reunião Ordinária da Comissão Permanente de Monitoramento do Código de Edificações do Distrito Federal – CPCOE, realizada no dia 13 de fevereiro de 2019.

321 conformidade da obra com os parâmetros de acessibilidade das áreas comuns e do espaço
322 público contíguo ao lote, ou a projeção, analisados no projeto habilitado. O Senhor
323 Subsecretário **Luiz Otavio Alves Rodrigues** questionou se todos concordavam com as
324 sugestões. Não houve observações. O Senhor **Ricardo Augusto de Noronha** apontou em
325 relação ao Art. 153, que dispõe: a regularização das edificações concluídas e ocupadas até a
326 publicação dessa Lei em unidades imobiliárias para os quais não havia Norma, Norma de Uso
327 e Ocupação do Solo, à época, da construção, ocorre por meio da Carta de Habite-se de
328 Regularização condicionada a entrega, citando documentos na legislação. Com o
329 questionamento: O que seriam essas normas e como comprovar? O Senhor Subsecretário **Luiz**
330 **Otavio Alves Rodrigues** replicou que deverão aguardar o Decreto específico. Vencido o
331 Subitem 4.1, seguiu ao Subitem 4.2 Avanço de varanda em afastamento mínimo obrigatório
332 consignada no Processo SEI nº 0307.000065/2015 advinda da Administração Regional do
333 Jardim Botânico: O Senhor **Ricardo Augusto de Noronha** expôs que o questionamento foi
334 enviado pela Administração Regional do Jardim Botânico, em que a proprietária tem um
335 projeto, no qual avança o seu lote de acordo com a legislação específica, solicitando um
336 afastamento na lateral e colocando a varanda no térreo com dois pilares apoiados dentro desse
337 afastamento, e demanda que o seu projeto seja aceito com base no Art. 114 do código anterior,
338 que dispõe que o afastamento mínimo deve ser de 1,5m obedecendo a legislação de uso e
339 ocupação do solo. Parágrafo único. Admite-se lateral de varanda, sacada, terraço e eirado, seja
340 localizado a menos de 1,5m em relação ao limite do lote desde que garantida a
341 indevassabilidade em relação ao lote vizinho. Após discussão, o proprietário, **Senhor Carlos**
342 **Cunha**, apontou haver um equívoco na interpretação das Normas apontadas. Explicitou que no
343 Art. 114 da Lei 2.105, no seu parágrafo único está claro em dizer que a varanda pode avançar
344 a menos de 1,5m contanto que seja respeitada a indevassabilidade em relação ao lote vizinho.
345 Informou que a solicitação de projeto foi analisada pela Administração Regional do Jardim
346 Botânico, sob o argumento de que a exceção prevista no Art. 114 foi tratado no Art. 100 do
347 Decreto, e apontou diversos óbices a aprovação do seu projeto. O Senhor **Ronildo Divino de**



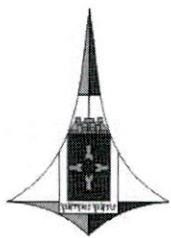
GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

Secretaria de Estado de Desenvolvimento Urbano e Habitação – SEDUH

37ª Reunião Ordinária da Comissão Permanente de Monitoramento do Código de Edificações do Distrito Federal – CPCOE, realizada no dia 13 de fevereiro de 2019.

348 **Menezes**, Conselho Regional de Engenharia e Agronomia - CREA/DF, destacou que se existe
349 um elemento de impedimento que gere questionamento para a não aprovação da varanda e têm
350 que haver claro elemento que impeça a devassabilidade do lote para o lote vizinho, uma vez
351 que Código anterior previa tal situação. O Senhor Subsecretário **Luiz Otavio Alves Rodrigues**
352 destacou que a ocupação neste caso é como varanda, poderia ser uma churrasqueira, se a Norma
353 permitir. Mas o importante consolidar os conceitos. O Art. 114 da Lei, que dispõe que a
354 varanda, o terraço e os eirados manterão afastamento mínimo de 1,5m nos limites do lote. O
355 Art. 100 do Decreto que regulamenta, dispõe sobre a varanda na fachada da edificação e situada
356 sobre os afastamentos mínimos obrigatórios do lote. Seguiu ao Art. 113 do Decreto, que dispõe
357 que a varanda, terraço e eirado manterão afastamento mínimo de 1,5m dos limites do lote,
358 conforme dispõe a Lei regulamentada. Assim, explicitou que a divisa poderá ser inferior a 1,5m
359 desde que garantida a indevassabilidade sobre o lote quando situadas em plano perpendicular
360 em relação as divisas do lote. Questionou se havia dúvida em relação a liberalidade da Lei, que
361 diz respeito a varanda aérea impactar o afastamento obrigatório. Destacou que é importante
362 proceder a consolidação dos conceitos para que casos análogos não voltem ao pleno. Que no
363 caso específico, o Código dispõe que a varanda é uma área. Ressaltou importante que essa
364 decisão tenha repercussão geral sobre o quê o código nos art. 100, 114 da antiga Lei 2.105, bem
365 como os Arts. 100 e 113, do Decreto que a regulamenta em relação a varanda abordada que
366 deve ser aérea. É o princípio da legalidade que está sendo respeitado. Se a Lei fala que que não
367 pode varanda, não pode. Não houve manifestações contrárias. Item 5. Assunto Gerais: Não
368 tratado. A Trigesima Sétima Reunião Ordinária da Comissão Permanente de Monitoramento
369 do Código de Edificações do Distrito Federal – CPCOE, foi encerrada pelo Senhor
370 Subsecretário **Luiz Otavio Alves Rodrigues**, agradecendo a presença de todos.

LUIZ OTAVIO ALVES RODRIGUES
Subsecretário CAP/SEDUH
Coordenador Indicado



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

Secretaria de Estado de Desenvolvimento Urbano e Habitação – SEDUH

37ª Reunião Ordinária da Comissão Permanente de Monitoramento do Código de Edificações do Distrito Federal – CPCOE, realizada no dia 13 de fevereiro de 2019.


GISELLE MOLL MASCARENHAS

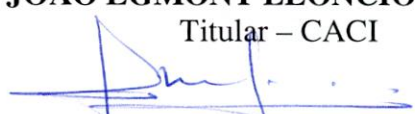
Secretária Adjunta
Suplente – SEDUH


PATRICIA VEIGA FLEURY DE MATOS

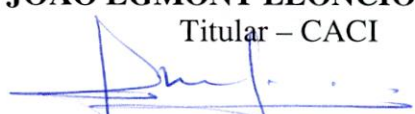
Suplente – SEDUH


JOÃO EDUARDO MARTINS DANTAS

Titular – SEDUH


JOÃO EGMONT LEÔNCIO JUNIOR

Titular – CACI


FLAVIO ARAÚJO DE OLIVEIRA

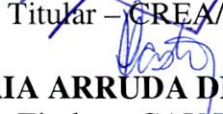
Titular – SACID


CLÁUDIO PONTES JUNQUEIRA

Suplente – AGEFIS


MARCIA MARIA BRAGA ROCHA MUNIZ

Titular – CREA/DF


VALÉRIA ARRUDA DE CASTRO

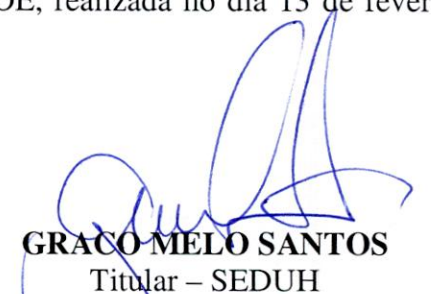
Titular – CAU/DF


ROGÉRIO MARKIEWICZ

Titular – ADEMI/DF


JOÃO GILBERTO DE CARVALHO ACCIOLY

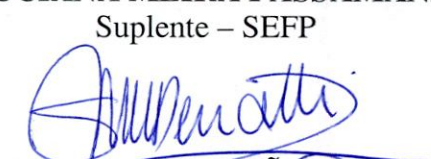
Titular – SINDUSCON/DF


GRACO MELO SANTOS

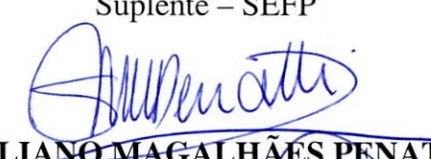
Titular – SEDUH


MARIA CRISTINA RIBEIRO

Titular – SEDUH


LUCIANA MEIRA PASSAMANI

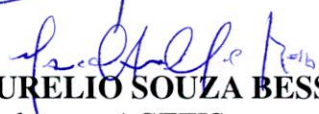
Suplente – SEFP


GIULIANO MAGALHÃES PENATTI

Titular – TERRACAP


SIMONE MARIA MEDEIROS COSTA

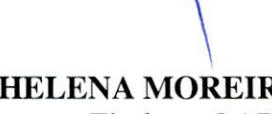
Titular – AGEFIS


MARCO AURELIO SOUZA BESSA

Suplente – AGEFIS


RONILDO DIVINO DE MENEZES

Suplente – CREA/DF


HELENA MOREIRA ALVES

Titular – OAB/DF


CARLOS EDUARDO ESTRELA

Suplente – ADEMI/DF


ALBERTO ALVES DE FARIA

Suplente – FAU/UnB

