

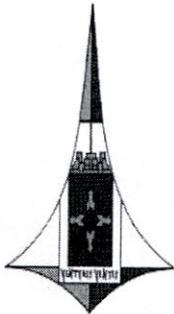
GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

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

Ata da 44ª Reunião Ordinária da Comissão Permanente de Monitoramento do Código e Edificações do Distrito Federal - CPCOE, realizada em 16 de outubro de 2019.

ATA DA 44ª REUNIÃO ORDINÁRIA DA COMISSÃO PERMANENTE DE MONITORAMENTO DO CÓDIGO DE EDIFICAÇÕES DO DISTRITO FEDERAL – CPCOE

1 Às nove horas do dia dezesseis do mês de outubro do ano de dois mil e dezenove, no SCS,
2 Quadra 06, Bloco A, Lotes 13/14, 2º Andar, Sala de Reuniões da Secretaria de Estado de
3 Desenvolvimento Urbano e Habitação do Distrito Federal – SEDUH, foi aberta a 44ª
4 Reunião Ordinária da Comissão Permanente de Monitoramento do Código de Edificações
5 do Distrito Federal – CPCOE, pelo Subsecretário da Central de Aprovação de Projetos –
6 CAP/SEDUH, **Ricardo Augusto de Noronha**, na condição de Coordenador indicado e
7 contando com a presença dos membros representantes do Poder Público e da Sociedade
8 Civil, relacionados ao final desta ata, para deliberar sobre os assuntos constantes da pauta
9 a seguir transcrita: 1. Ordem do dia: 1.1 Abertura dos trabalhos; 1.2 Verificação do
10 quórum; 1.3 Posse; 1.4 Informes do Coordenador; 1.5 Aprovação da Ata da 43ª Reunião
11 Ordinária realizada no dia 18/09/2019. 2. Itens de Deliberação: 2.1 Processo nº: 0141-
12 003625/2013, Assunto: Questionamento quanto à dispensa de habilitação de projeto de
13 modificação sem alteração de área da Catedral Militar do Brasil - Nossa Senhora Rainha
14 da Paz, localizada no Eixo Monumental; 2.2 Proposta de alteração do Decreto nº 39.272,
15 de 2 de agosto de 2018; 2.3 Definição das áreas privativas mínimas para unidades
16 imobiliárias destinadas a serviços de hospedagem e alojamento, conforme previsto no
17 Art. 109 da Lei n.º 6.138, de 26 de abril de 2018; 2.4 Processo nº 0132-0003203/2010:
18 Convalidação ou anulação dos atos administrativos, nos termos do Art. 86, II, do Decreto
19 n.º 39.272/2018, que trata de solicitação de aprovação de projeto de modificação para
20 empreendimento com uso misto (comercial/residencial) localizado na CNB 6 lotes 4, 5,
21 7 a 11 - Taguatinga/DF; 2.5 Processo n.º 0138-192718/1975: Convalidação ou anulação
22 dos atos administrativos, nos termos do Art. 86, II, do Decreto nº 39.272/2018, que trata
23 de solicitação de Alvará de Construção para empreendimento com uso misto
24 (comercial/residencial) localizado na QNN 23, Conjunto A, lote 04 - Ceilândia/DF. 3.
25 Assuntos Gerais. Seguiu ao Item e Subitem 1. Ordem do dia: 1.1 Abertura dos trabalhos
26 e 1.2 verificação do quórum: O Subsecretário, **Ricardo Augusto de Noronha**, verificou
27 o quórum, deu por aberta a sessão e agradeceu a presença de todos. Seguiu ao Subitem

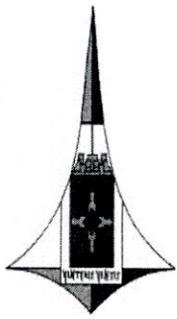


GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

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

Ata da 44ª Reunião Ordinária da Comissão Permanente de Monitoramento do Código e Edificações do Distrito Federal - CPCOE, realizada em 16 de outubro de 2019.

28 1.3 Deu posse aos Conselheiros: Cristiano Lopes da Cunha, membro titular, representante
29 da Casa Civil, Cristiano Wilson Pimenta Portilho e Helena Ferreira Noronha, membro
30 titular e suplente, representante da SEDUH, respectivamente e Luiz Fernando Ferreira
31 Magalhães, membro titular, representante da OAB. Passou ao Subitem 1.4 Aprovação da
32 Ata da 43ª Reunião Ordinária realizada no dia 18/09/2019. A Ata da 43ª Reunião
33 Ordinária da CPCOE realizada no dia 18/09/2019, foi aprovada conforme apresentada.
34 Passando para o item 2.1 Processo nº 0141-003625/2013, trata da construção de dois
35 estacionamentos pavimentados dentro do lote da área da Catedral Militar do Brasil –
36 Nossa Senhora Rainha da Paz, que foi questionado pela Coordenação de Licenciamento
37 se seria objeto de habilitação de projeto, e em consulta feita pela SUGEST foi indicado
38 parecer que seria necessário habilitação por ser área permeável. Leu o artigo 24 do código
39 de edificações Lei nº 6.138/2018 que “ *São dispensados da habilitação os projetos de*
40 *modificação sem alteração de área, desde que mantidos: I - o perímetro externo da*
41 *edificação; II - o uso ou atividade licenciados; III - o quantitativo de unidades*
42 *imobiliárias; IV - a estrutura da edificação; V - as áreas de uso comum. Parágrafo único.*
43 *Nesses casos, é exigível a licença de obras.*” Pontuou que área permeável permanece a
44 mesma e questionou se a modificação de área prevista no artigo 24 engloba qualquer área
45 ou faz a menção exclusivamente a área de construção. A Conselheira **Valeria Arruda de**
46 **Castro**, representante do Conselho de Arquitetura e Urbanismo – CAU, indagou se já fez
47 a consulta ao IPHAN. O Conselheiro **Cristiano Wilson Pimenta Portilho**, representante
48 da SEDUH, ressaltou que a consulta ainda não foi feita em razão desta dúvida que foi
49 apresentada no seu parecer referente ao termo. O Conselheiro **Luiz Fernando Ferreira**
50 **Magalhães**, representante da Ordem dos Advogados do Brasil – Conselho Seccional do
51 Distrito Federal - OAB/DF agradeceu a acolhida pontuando que já fez parte desta
52 comissão, representando a Casa Civil, e agora a OAB-DF. Afirmou entender que o código
53 trata de área construída e que haveria dispensa, pois, o caso trata de área de
54 estacionamento e não construção de garagem. O Subsecretário, **Ricardo Augusto de**
55 **Noronha** indagou se todos entendem que essa alteração de área a que o artigo 24 se refere,
56 é da área construída. Após várias manifestações e com o entendimento da aplicação do



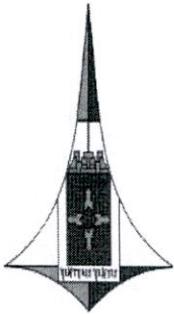
GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

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

Ata da 44ª Reunião Ordinária da Comissão Permanente de Monitoramento do Código e Edificações do Distrito Federal - CPCOE, realizada em 16 de outubro de 2019.

57 item 5, do artigo 24 da lei, de que não se altera a área comum e tão pouco a construída,
58 não se alterando a relação da área privativa com a área comum. Ficando deliberado que a
59 alteração de área mencionada no art. 24 da Lei nº 6.138 se refere a área construída,
60 portanto no caso há dispensa de habilitação de projeto de modificação sem alteração de
61 área da Catedral Militar do Brasil - Nossa Senhora Rainha da Paz, localizada no eixo
62 monumental. Votação: Por unanimidade dos presentes, o Colegiado vota favoravelmente
63 à deliberação. O Subsecretário **Ricardo Augusto de Noronha** propôs a inversão da pauta
64 passando os itens 2.2 e 2.3 para o final da reunião. Passando a discussão do item 2.4 sobre
65 a convalidação ou anulação dos atos administrativos de empreendimento localizado em
66 Taguatinga, o Conselheiro **Luiz Fernando Ferreira Magalhães** pediu para se abster na
67 votação do referido processo por atuar como patrono da parte interessada, colocando-se
68 à disposição para esclarecimentos que se fizerem necessários. O Subsecretário **Ricardo**
69 **Augusto de Noronha** relatou o Parecer SEI- GDF nº11/2019 – SEDUH/CAP/COVIR e
70 apresentou imagens demonstrando que na configuração urbana existe uma viela entre os
71 lotes que o projeto aprovado desconsidera. Declara que há alvará de construção, que o
72 imóvel já está construído, e na solicitação do habite-se foi constatada a ocupação das
73 vielas. Ainda, ressaltou que tem uma questão sobre permeabilidade que foi dirimida para
74 uma ata do comitê que tratou de assunto similar em outro processo e que, apesar do
75 lembramento dos lotes com a mesma configuração, já trazia a sua isenção da área
76 permeável na tabela do PDL. Informou que em relação a taxa de permeabilidade não há
77 problema. Ressaltou que o segundo ponto que foi questionado nas questões das vielas do
78 processo, foi submetido a avaliação da Procuradoria e que essa convalidação que está
79 sendo proposta aqui, é uma recomendação dada por ela. Pontuou que, no que diz respeito
80 as vielas, a Subsecretaria de Gestão Urbana – SUGEST/SEDUH, tem feito um trabalho
81 de refazer os desenhos, não só nesta quadra, mas em toda CNB que apresenta este cenário.
82 Informou que já tem avaliação de algumas concessionárias e que este processo está
83 caminhando em paralelo com a Procuradoria que entende ser possível dar continuidade
84 ao processo, desde que seja feita a convalidação pela CPCOE no que se refere a ocupação
85 das vielas. O Subsecretário **Ricardo Augusto de Noronha** abriu a palavra a plenária e

3

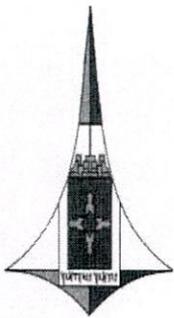


GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

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

Ata da 44ª Reunião Ordinária da Comissão Permanente de Monitoramento do Código e Edificações do Distrito Federal - CPCOE, realizada em 16 de outubro de 2019.

86 após manifestações ficou deliberado que na próxima reunião será apresentada a
87 complementação desta documentação nos seguintes pontos: o quadro de áreas calculados
88 pela CAP de potencial construtivo, memorial de incorporação e planta do cartório que foi
89 aprovada. Em ato contínuo passou ao Item 2.5 Procedeu a leitura do Parecer SEI-GDF
90 n.º 10/2019 - SEDUH/CAP/COVIR em que a Comissão concluiu pela ilegalidade de
91 alguns dos atos administrativos praticados. Pontuou que a carta de habite-se foi expedida
92 sem a documentação legalmente exigida e antes mesmo da expedição do alvará de
93 construção, e para agravar a questão o selo de autenticação do referido documento havia
94 sido declarado como furtado. Ressaltou que a edificação erigida não teve o devido
95 licenciamento da Administração Regional. Desta forma, o Processo n.º: 0138-
96 192718/1975 Assunto: Convalidação ou anulação dos atos administrativos, nos termos
97 do Art. 86, II, do Decreto n.º 39.272/2018, que trata de solicitação de Alvará de Construção
98 para empreendimento com uso misto (comercial/residencial) localizado na QNN 23,
99 conjunto A lote 04 - Ceilândia/DF. Relatoria: Central de Aprovação de Projetos – CAP,
100 foi colocado em votação para deliberar no tocante ao Parecer n.º SEI-GDF n.º 10/2019 pela
101 anulação do Habite-se. Votação: Por unanimidade dos presentes, registra-se a votação do
102 Colegiado favorável à deliberação. Foi passado ao item 2.3 no que trata de definição das
103 áreas privativas mínimas para unidades imobiliárias destinadas a serviços de hospedagem
104 e alojamento. O Subsecretário **Ricardo Augusto de Noronha** leu o artigo 109 da lei
105 6.138/2018 que trata das áreas mínimas para o uso que seria definido no regulamento,
106 mas que não consta a área mínima. Passando a palavra ao Conselheiro **Rogério**
107 **Markiewicz**, representante do Sindicato da Indústria da Construção Civil do Distrito
108 Federal – ADEMI que explanou que após pesquisa trouxe a Portaria 100/2011, do
109 Ministério do Turismo, que traz em seu anexo que a unidade habitacional sem banheiro
110 deve ter, no mínimo, nove metros e com banheiro, no mínimo, quinze metros. Ressaltou
111 que poderiam ter como base este dado. Após debates, o Subsecretário **Ricardo Augusto**
112 **de Noronha** passou aos encaminhamentos informado que para próxima reunião os
113 membros trarão contribuições à proposta de alteração do Decreto e sugestões ao texto
114 para os itens 2.2 e 2.3. A 44ª Reunião Ordinária da Comissão Permanente de

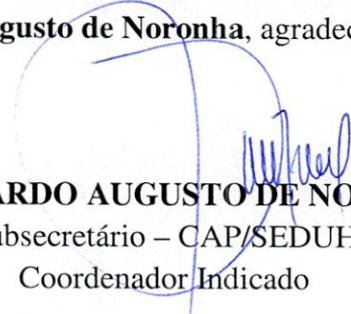


GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

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

Ata da 44ª Reunião Ordinária da Comissão Permanente de Monitoramento do Código e Edificações do Distrito Federal - CPCOE, realizada em 16 de outubro de 2019.

- 115 Monitoramento do Código de Edificações do Distrito Federal – CPCOE foi encerrada
116 pelo Subsecretário **Ricardo Augusto de Noronha**, agradecendo a presença de todos.


RICARDO AUGUSTO DE NORONHA
Subsecretário – CAP/SEDUH
Coordenador Indicado

GRACO MELO SANTOS
Titular – SEDUH

**CRISTIANO WILSON PIMENTA
PORTILHO**
Titular – SEDUH


HELENA FERREIRA NORONHA
Suplente - SEDUH

**MARCUS VINÍCIUS DE
CARVALHO ROCHA**
Suplente – SEDUH

CRISTIANO LOPES CUNHA
Titular - CACI


**GIULLIANO MAGALHÃES
PENATTI**
Titular - TERRACAP

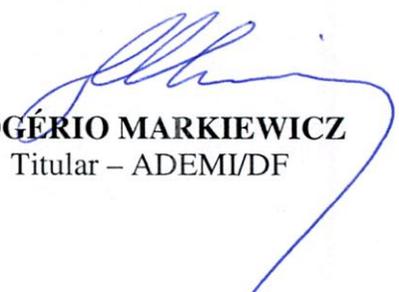
FLÁVIO ARAÚJO DE OLIVEIRA
Titular - SECID

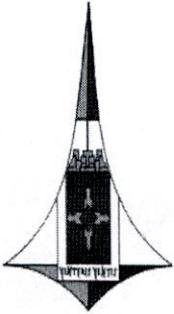

**HELIANA MARIA MACHADO DA
COSTA**
Titular – DF LEGAL


RONILDO DIVINO DE MENEZES
Suplente – CREA/DF

VALÉRIA ARRUDA DE CASTRO
Titular – CAU/DF

**JOÃO GILBERTO DE CARVALHO
ACCIOLY**
Titular – SINDUSCON/DF


ROGÉRIO MARKIEWICZ
Titular – ADEMI/DF



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

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

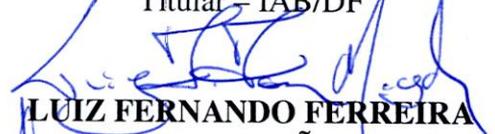
Ata da 44ª Reunião Ordinária da Comissão Permanente de Monitoramento do Código e Edificações do Distrito Federal - CPCOE, realizada em 16 de outubro de 2019.


CLAUDIO PONTES JUNQUEIRA
Suplente – DF LEGAL

ANDRÉ VELLOSO RAMOS
Suplente – CAU/DF

CARLOS EDUARDO ESTRELA
Suplente – ADEMI/DF

CÉLIO DA COSTA MELIS JÚNIOR
Titular – IAB/DF


**LUIZ FERNANDO FERREIRA
MAGALHÃES**
Titular – OAB/DF


ALBERTO ALVES DE FARIA
Suplente – FAU/UnB