

GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

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

79ª Reunião Extraordinária da Comissão Permanente de Monitoramento do Código de Edificações do Distrito Federal - CPCOE, realizada em 11 de julho de 2019

ATA DA 79ª REUNIÃO EXTRAORDINÁRIA DA COMISSÃO PERMANENTE DE MONITORAMENTO DO CÓDIGO DE EDIFICAÇÕES DO DISTRITO FEDERAL – CPCOE

1 Às nove horas do dia onze do mês de julho 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 Estado de
3 Desenvolvimento Urbano e Habitação do Distrito Federal – SEDUH, foi aberta a 79ª
4 Reunião Extraordinária da Comissão Permanente de Monitoramento do Código de
5 Edificações do Distrito Federal – CPCOE, pelo Subsecretário da Central de Aprovação
6 de Projetos – CAP/SEDUH, Ricardo Augusto de Noronha, na condição de Coordenador
7 indicado e contando com a presença dos membros representantes do Poder Público, e da
8 Sociedade Civil, relacionados ao final desta Ata, para deliberar sobre os assuntos
9 constantes da pauta a seguir transcrita: 1. Ordem do dia: 1.1 Abertura dos trabalhos 1.2
10 Verificação do *quorum*; 1.3 Aprovação das Ata da 78ª Reunião Extraordinária realizadas
11 no dia 26/06/2019 2. Apreciação e Deliberação: 2.1 Assunto: Deliberação quanto à
12 convalidação ou anulação dos atos administrativos, nos termos do Art. 86, II, do Decreto
13 nº 39272/2018, do processo SEI 0134-000071/2015, que trata de solicitação de Habite-se
14 para empreendimento localizado na Área Para Igreja, Quadra 03 - Sobradinho/DF. 2.2
15 Assunto: Deliberação quanto à convalidação ou anulação dos atos administrativos, nos
16 termos do Art. 86, II, do Decreto nº 39272/2018, do processo SEI 0132-002725/2010, que
17 trata de solicitação de Habite-se para empreendimento localizado na QS 01 Rua 210 Lotes
18 10 / 12 – Taguatinga DF - Retirado de Pauta 2.3 Assunto: Apreciação quanto à
19 possibilidade de ocupação das áreas de afastamento obrigatório por pergolado, elementos
20 de vedação e/ou composição de fachadas, e guaritas. 3. Assuntos Gerais. Seguiu ao Item
21 e Subitem 1. Ordem do dia: 1.1 Abertura dos trabalhos e verificação do *quorum*: O Senhor
22 Subsecretário Ricardo Augusto de Noronha deu por aberta a sessão, agradecendo a
23 presença de todos. Passou imediatamente ao Subitem 1.3 Aprovação da Ata da 78ª
24 Reunião Extraordinária realizada no dia 26/06/2019: Sem alterações, a ata da última
25 reunião, realizada no dia 26 de junho, foi aprovada por unanimidade. Seguiu ao Item e
26 Subitem apreciação e Deliberação: 2.1 Assunto: Deliberação quanto à convalidação ou
27 anulação dos atos administrativos, nos termos do Art. 86, II, do Decreto nº 39272/2018.

1
et



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

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

79ª Reunião Extraordinária da Comissão Permanente de Monitoramento do Código de Edificações do Distrito Federal - CPCOE, realizada em 11 de julho de 2019

28 do processo SEI 0134-000071/2015, que trata de solicitação de Habite-se para
29 empreendimento localizado na Área Para Igreja, Quadra 03 - Sobradinho/DF: Apresentou
30 os pontos levantados no processo como itens de irregularidades: o atendimento ao
31 Decreto 34.563 de 2013, da competência da DIAP, no caso a aprovação do projeto, e foi
32 feita pela Administração Regional de Sobradinho. O segundo item: a definição do modelo
33 de assentamento pelo qual o projeto foi aprovado, sendo aprovado pelo número cinco, e
34 o questionamento era que teria que ter sido aprovado com base no modelo de
35 assentamento número três, previsto pelo PDL de Sobradinho. O terceiro item sendo sobre
36 a justificativa de um mezanino técnico e um pé direito duplo constantes no projeto. O
37 quarto item, o potencial construtivo, que há um alvará de construção emitido com as áreas
38 não computáveis somadas, o que gera um aumento da área total e um possível
39 extrapolamento da área máxima do coeficiente para o Modelo de Assentamento - MA 5.
40 E a quinta e última, a anuência dos proprietários e vizinhos. Informou que segundo o
41 Decreto a atribuição era da DIAAP – Diretoria de Análise e Aprovação de Projetos, e que
42 o projeto foi aprovado em 28/05/2014 e licenciado pelo alvará de construção em 2014 e
43 o processo foi encaminhado no mês de novembro. O segundo item, em relação ao modelo
44 de assentamento, explicou que, à época, da avaliação da Comissão, houve uma grande
45 dúvida em relação ao enquadramento do projeto, sobre qual seria o índice de
46 aproveitamento com o enquadramento de modelo de assentamento, determinaram levar o
47 projeto à comissão, que encaminhou ao Comitê Intersetorial da SEDUH, o qual informou
48 que o avaliou e determinou que o modelo de assentamento correto para a aprovação desse
49 projeto pelo PDL de Sobradinho seria o Modelo de Assentamento - MA 3, o que acarreta
50 uma alteração do potencial construtivo que teria que ter sido usado na época da aprovação,
51 afirmou que teoricamente o item já está corrigido e o uso apresentando em projeto pela
52 definição do próprio comitê intersectorial é abrangido pela legislação. Acrescentou que o
53 alvará foi emitido com área computável e não com área total, sendo um motivo de
54 retificação. Quanto as anuências dos vizinhos que foram apresentados, já com
55 reconhecimento de firma, informou que há doze itens dos quatro itens que trazem como
56 condicionantes do uso tolerado, só se enquadrando no quarto item, que é a anuência dos
57 proprietários, que já está sanado. Restando a ser tratado no projeto em relação ao que foi

2



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

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

79ª Reunião Extraordinária da Comissão Permanente de Monitoramento do Código de Edificações do Distrito Federal - CPCOE, realizada em 11 de julho de 2019

levantado e apurado pela comissão de regularidades, que é a área que extrapola o potencial máximo construtivo pelo PDOT, dobrado do pavimento superior e do mezanino técnico, ambos justificados pelo autor do projeto e também a questão da aprovação da administração quando da atribuição já da DIAP na época. A Senhora Valéria Arruda de Castro, Conselho de Arquitetura e Urbanismo do Distrito Federal – CAU/DF, a representante **Patrícia Veiga Fleury de Matos**, SEDUH, o Senhor **Heber Kersevani**, O Senhor **Renato André de Paula** - Diretor da Bela Cintra, o representante **Alberto Alves de Faria**, Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de Brasília - FAU/UnB, a representante **Simone Maria Medeiros Costa**, Secretaria de Estado de Proteção da Ordem Urbanística do Distrito Federal – DF LEGAL e o representante **Giulliano Magalhães Penatti**, Companhia Imobiliária de Brasília, TERRACAP, fizeram questionamentos e sugestões aos itens apresentados. Quanto ao potencial, o Senhor Subsecretário **Ricardo Augusto de Noronha** explicou que o código antigo, pelo qual o projeto foi avaliado, dispõe que a distância entre dois pisos é de no máximo quatro metros e meio, e nos parágrafos, dispõe que se houver uma altura maior sem justificativa, essa área será dobrada. Explicitou que foi trazido o computo dobrado para a avaliação da CPCOE e que existe a justificativa por parte de questões técnicas. O representante **Giulliano Magalhães Penatti** questionou se haveria algum dispositivo que caracterizasse o uso como sendo técnico. A representante **Laura Girade Corrêa Borges**, SEDUH, complementou afirmando que se for utilizar os pavimentos ou o mezanino, de tal forma como está definida na justificativa, seria importante fazer uma avaliação. O representante **Marco Aurélio Souza Bessa**, DF Legal, fez observações aos itens. O representante **João Eduardo Martins Dantas**, SEDUH, retornou à questão principal, que é entender ou não a aplicabilidade da justificativa para o artigo 91. Afirmou que está certo que o Código novo traz responsabilização ao autor, ao proprietário, porém, afirmou que estão tratando do código antigo, que também já apresentava responsabilizações. Afirmou se tratar de uma questão em que devem afastar essa situação, e não adentrar no mérito. A representante **Márcia Maria Braga Rocha Muniz**, Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Distrito Federal – CREA/DF, questionou a razão pela qual a Comissão quer reenquadrar um prédio pronto, com alvará de construção, com tudo pronto, qual foi

3

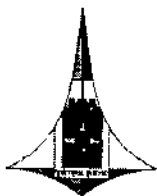


GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

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

79ª Reunião Extraordinária da Comissão Permanente de Monitoramento do Código de Edificações do Distrito Federal - CPCOE, realizada em 11 de julho de 2019

a justificativa encontrada para reenquadrar um prédio já pronto. O Senhor Subsecretário **Ricardo Augusto de Noronha** respondeu que é algo que consta no Código, e que cabe à Comissão fazer os levantamentos e avaliar a situação como importante ou não. A representante **Simone Maria Medeiros Costa**, complementou afirmando que são processos de gestões passadas, com projetos que tinham sido aprovados anteriormente, vieram para a Central de Aprovação de Projetos - CAP para serem analisados para a questão de Habite-se ou modificação e o analista entendia que o projeto tinha sido aprovado errado e faziam pareceres levantando todas as questões. O representante **Giulliano Magalhães Penatti** sugeriu que fosse feita uma votação para decidir a aceitabilidade da justificativa do arquiteto. O Senhor Subsecretário **Ricardo Augusto de Noronha** explicou, em resumo, que se trata da convalidação do ato feito pela administração à época da atribuição da DIAAP, e que o erro de enquadramento gerou a questão do potencial que pode ser solucionado pela justificativa. O Senhor João Gilberto de Carvalho Accioly, Sindicato da Indústria da Construção Civil do Distrito Federal - Sinduscon/DF, complementou afirmando que tudo indica que existia respaldo de entendimentos. Após discussão, o Senhor Ricardo Augusto de Noronha expôs que fica convalidado o assunto da aprovação do assunto 2.1, A representante **Márcia Maria Braga Rocha Muniz** complementou que seria convalidado o ato da administração regional, à época. O Senhor Subsecretário **Ricardo Augusto de Noronha** Propôs inversão de pauta, e que repassasse ao processo 2.2 para a próxima deliberação da CPCOE, informou que enviariam o relatório a todos para que tivessem a oportunidade de se ambientar com o processo. Seguiu ao Subitem 2.3 Assunto: Apreciação quanto à possibilidade de ocupação das áreas de afastamento obrigatório por pergolado, elementos de vedação e/ou composição de fachadas, e guaritas: Informou que o assunto 2.3 foi gerado a partir principalmente da migração dos processos de residências para a CAP, acrescentou que o novo código não traz as edificações que podiam ficar no afastamento obrigatório. A Senhora **Maira Carvalho de Sant'Ana**, SEDUH/CAP, deu início a apresentação. Expôs que o artigo 23 do Código dispõe que são dispensados do processo de licenciamento as seguintes obras e os seguintes elementos da edificação realizados dentro dos limites do lote ou da projeção: Coberturas independentes e pergolados com



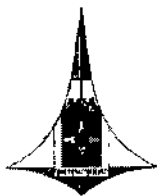
GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

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

79ª Reunião Extraordinária da Comissão Permanente de Monitoramento do Código de Edificações do Distrito Federal - CPCOE, realizada em 11 de julho de 2019

118 área máxima de construção de 15 metros quadrados, abrigos para animais domésticos
119 com área máxima de construção de 6 metros quadrados. Acrescentou que a LUOS dispõe
120 sobre o que é permitido, no seu artigo 20, que na área dos afastamentos mínimos podem
121 ser construídos apenas os seguintes elementos: Duas guaritas de no máximo 12 metros
122 quadrados cada, castelo d'água, piscina descoberta, instalação técnica enterrada,
123 elemento de composição e proteção de fachadas, conforme definiu no código, área
124 pavimentada descoberta, central de gás liquefeito de petróleo, respeitadas as normas
125 definidas pelo Corpo de Bombeiros, relógio e medidor de serviços públicos das
126 respectivas concessionárias. Apresentou as seguintes dúvidas, sendo o canil dispensado
127 de licenciamento é também dispensado de respeitar o afastamento mínimo obrigatório, já
128 que a LUOS não cita o abrigo para animais, e pode estar em projeto um elemento que é
129 dispensado de licenciamento, pode constar em um projeto e constando em projeto pode
130 estar em uma área de afastamento. A segunda para o caso, qual a definição de cobertura
131 independente, uma vez que o código anterior permitia vedação lateral em 50% e o código
132 atual não apresenta tal definição, questionou da possibilidade de ter uma vedação lateral.
133 O Senhor Subsecretário **Ricardo Augusto de Noronha** respondeu quanto ao primeiro
134 questionamento, que é permitido que continue em projeto, porque terá que fazer exigência
135 para retirar e dar seguimento ao processo. Após sua exposição, a representante **Valéria**
136 **Arruda de Castro** afirmou que há questões que devem ser levantadas que possam talvez
137 estabelecer os procedimentos para facilitar a atuação da CAP. O Senhor Subsecretário
138 **Ricardo Augusto de Noronha** apontou no caso do depósito, da possibilidade de a
139 cobertura independente ser totalmente vedada. O representante **João Gilberto de**
140 **Carvalho Accioly** sugeriu uma súmula, afirmou que a lei está omissa nesse ponto da
141 cobertura poder fechar ou ter minimamente abertura. Apontou também quanto a respeitar
142 um afastamento obrigatório com algum tipo de construção. A representante **Márcia**
143 **Maria Braga Rocha Muniz** informou que fariam uma súmula vinculante, porém, seria
144 apenas um esclarecimento do que já está previsto no Código. Acrescentou que a dispensa
145 de licitação não dispensa de cumprir a Norma. Quanto à questão de incluir no projeto,
146 afirmou que não há problema, porque de toda forma estará de acordo com a Norma. Para
147 a questão da ocupação do afastamento obrigatório, informou que já está previsto as

5

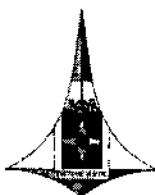


GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

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

79ª Reunião Extraordinária da Comissão Permanente de Monitoramento do Código de Edificações do Distrito Federal - CPCOE, realizada em 11 de julho de 2019

148 possibilidades. Após debate, o representante **João Gilberto de Carvalho Accioly** sugeriu
149 discutir se continuam considerando a área descoberta ou não. O Senhor Subsecretário
150 **Ricardo Augusto de Noronha** informou que podem desenvolver a norma sobre a questão
151 da vedação. Na questão do pergolado, explicou que entendem que não se trata de uma
152 área construída e, portanto, pode continuar. E no caso dos elementos de composição, pode
153 ser retirado. O Senhor Subsecretário **Ricardo Augusto de Noronha** explicitou que o
154 próximo ponto de discussão deveria ser a definição em relação à pequena cobertura.
155 Colocou em discussão o que seria a pequena cobertura prevista pelo Código nos 15 metros
156 quadrados e também a área de 15 metros quadrados quando se trata de pergolado, se
157 houver o entendimento de que o pergolado é descoberto, qual seria o percentual, e se os
158 15 metros seriam do perímetro do pergolado, seria da fração coberta do pergolado. Após
159 debate, o Senhor Subsecretário **Ricardo Augusto de Noronha** concluindo os conceitos
160 e as deliberações, informou que fica definido que a vedação no afastamento pode
161 acontecer desde que seja exclusivamente para o fim de vedação, controle de acesso. O
162 representante **Giulliano Magalhães Penatti** questionou quanto a questão do pergolado,
163 se não poderá ser aprovado o pergolado nos afastamentos obrigatórios. O Senhor
164 Subsecretário **Ricardo Augusto de Noronha** respondeu positivamente. O representante
165 **Giulliano Magalhães Penatti** questionou também se haveria algum tipo de proposição
166 para poder alterar, uma vez que há muitos projetos e obras construídas que terão que tirar
167 o Habite-se. O Senhor Subsecretário **Ricardo Augusto de Noronha** questionou se
168 poderiam determinar a solução do tema, ou se seriam necessárias mais discussões para o
169 entendimento do assunto. Ao que a Representante **Valéria Arruda de Castro** respondeu
170 que poderiam ler as minutas de súmula dentro do que foi discutido, para que possam votar
171 na próxima semana, à exceção de outros casos que possam ser discutidos. O Senhor
172 Subsecretário **Ricardo Augusto de Noronha** informou que a CAP enviaria as
173 deliberações para todos os membros, para discutirem na próxima semana, e chegar a um
174 texto para orientar a CAP na aplicação ou uma proposta de alteração do Decreto para
175 abarcar situações e dar mais clareza nos pontos. Questionou se todos estavam de acordo,
176 não houve objeções. Não havendo mais assuntos a serem tratados, a 79ª Reunião
177 Extraordinária da Comissão Permanente de Monitoramento do Código de Edificações do



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

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

79ª Reunião Extraordinária da Comissão Permanente de Monitoramento do Código de Edificações do Distrito Federal - CPCOE, realizada em 11 de julho de 2019

- 178 Distrito Federal – CPCOE, foi encerrada pelo Subsecretário **Ricardo Augusto de**
179 **Noronha**, agradecendo a presença de todos.

RICARDO AUGUSTO DE NORONHA

Subsecretário – CAP/SEDUH

Coordenador Indicado

GRACO MELO SANTOS

Titular – SEDUH

**PATRICIA VEIGA FLEURY DE
MATOS**

Suplente - SEDUH

LAURA GIRADE CORREA

BORGES

Titular – SEDUH

JOÃO EDUARDO MARTINS

DANTAS

Titular – SEDUH

**MARCUS VINÍCIUS DE
CARVALHO ROCHA**

Suplente – SEDUH

BIANCA LEITE GREGÓRIO

Titular – SEFP

GIULLIANO MAGALHÃES

PENATTI

Titular – TERRACAP

**SIMONE MARIA MEDEIROS
COSTA**

Titular – AGEFIS

MARCO AURELIO SOUZA BESSA
Suplente – DF Legal

**MARCIA MARIA BRAGA ROCHA
MUNIZ**

Titular- CREA/DF

RONILDO DIVINO DE MENEZES
Suplente- CREA/DF

VALÉRIA ARRUDA DE CASTRO
Titular – CAU/DF

**JOÃO GILBERTO DE CARVALHO
ACCIOLY**

Titular – SINDUSCON/DF

HELOISA MELO MOURA
Suplente – IAB/DF

ALBERTO ALVES DE FARIA

Suplente – FAU/UnB



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

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

79ª Reunião Extraordinária da Comissão Permanente de Monitoramento do
Código de Edificações do Distrito Federal - CPCOE, realizada em 11 de
julho de 2019