

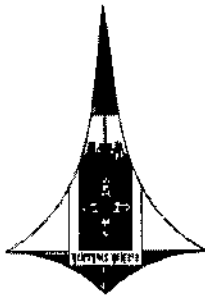
GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

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 – 28ª Reunião Ordinária, realizada no dia 1º de
novembro de 2017

1 **ATA DA 28ª REUNIÃO ORDINÁRIA DA COMISSÃO PERMANENTE DE**
2 **MONITORAMENTO DO CÓDIGO DE EDIFICAÇÕES DO DISTRITO FEDERAL –**
3 **CPCOE**
4

5 Às nove horas do primeiro dia do mês de novembro do ano de dois mil e dezessete, no SCS,
6 Quadra 06, Bloco A, Lotes 13/14, 2º Andar, Sala de Reuniões da Secretaria de Estado de
7 Gestão do Território e Habitação – SEGETH, foi aberta a Vigésima Oitava Reunião Ordinária
8 da Comissão Permanente de Monitoramento do Código de Edificações do Distrito Federal –
9 CPCOE, pelo Secretário Adjunto da Secretaria de Estado de Gestão do Território e Habitação
10 do Distrito Federal, Luiz Otavio Alves Rodrigues, e contando com a presença dos membros
11 representantes do Poder Público, com direito a voz e voto, e da Sociedade Civil com direito
12 somente a voz, relacionados ao final desta Ata, para deliberar sobre os assuntos constantes da
13 pauta a seguir transcrita: 1. Ordem do dia: 1.1 Abertura dos trabalhos; 1.2 Verificação do
14 *quorum*; 1.3 Informes do Coordenador; 1.4 Revisão da Minuta do projeto de Lei –
15 Apresentação das alterações propostas pela CLDF; 1.5 Ratificação da Decisão nº 02/2017: 2.1
16 Processo Nº: 141.004.352/2009. Interessado: COOPERSEFE. Assunto: Aprovação de
17 modificação sem acréscimo, apresentado como *as built* para edificação de uso Residencial
18 Multifamiliar com 60 unidades habitacionais distribuídas em 06 pavimentos – SQNW,
19 Quadra 109, Bloco C. Relatoria: André Bello. Passou prontamente ao Item 1. Ordem do dia:
20 1.1 Abertura dos trabalhos: O Secretário Adjunto **Luiz Otavio Alves Rodrigues** deu por
21 aberta a reunião. Com inversão de pauta, passou ao Subitem 1.3 Informes do Coordenador:
22 Informando que no dia anterior houve uma reunião do CCPPTM, já visando os preparativos
23 da 6ª Conferência Distrital das Cidades, que acontecerá no ano seguinte, explanou que foi
24 uma reunião interessante, pois há uma novidade na abordagem dos temas, em que a Comissão
25 que está organizando traz para debate o tema das Minorias em Consonância com a Cidade,
26 como por exemplo, pessoas em situação de rua, os LGBT, trabalhadores informais,
27 trabalhadores rurais e de agricultura familiar e mulheres. Informou que no dia 28 de
28 novembro haverá uma reunião do CCPPTM para validar a metodologia da construção da
29 Conferência Distrital das Cidades, convidando todos para participarem. Informou sobre a



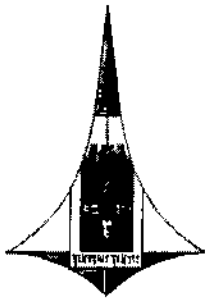
GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

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 – 28ª Reunião Ordinária, realizada no dia 1º de
novembro de 2017

30 eleição do CAU, parabenizando o Senhor André Bello, da Chapa 2, bem como os membros da
31 outra chapa, pelo alto nível da campanha eleitoral. Informou que a penúltima reunião da
32 CPCOE deliberou sobre o Processo 141.004.352/2009, o interessado é a COOPERSEFE -
33 Cooperativa do Senado Federal, que tratava de aprovação de projetos e de alguns itens que
34 eram inexecutáveis, e a CPCOE deliberou pela possibilidade da aprovação do projeto.
35 Prosseguiu ao Subitem 1.5 Ratificação da Decisão nº 02/2017: 2.1 Processo Nº:
36 141.004.352/2009. Interessado: COOPERSEFE. Assunto: Aprovação de modificação sem
37 acréscimo, apresentado como *as built* para edificação de uso residencial multifamiliar com 60
38 unidades habitacionais distribuídas em 06 pavimentos – SQNW, Quadra 109, Bloco C.
39 Relatoria: André Bello: O Representante **André Bello** informou que o processo foi submetido
40 na 27ª Reunião Ordinária realizada no dia onze de outubro, sendo aprovado com cinco votos
41 e acertado na ocasião que apresentaria um documento com a redação final e que a demora se
42 deu pela necessidade de inclusão das contribuições do Representante Leonardo Mundim,
43 OAB/DF. Acrescentando que em relação à última versão enviada, as contribuições do
44 Representante da OAB/DF, em sua grande maioria foram formais, e que a única substancial
45 foi na final em que ele solicitou que fosse incluída citação as exigências do relatório de
46 vistoria da AGEFIS. Dessa forma, procedeu a leitura: “*Decisão nº 2 de 2017, Processo nº*
47 *141004352/2009. Na CAP o processo é o 3.126. O interessado é a Cooperativa Habitacional*
48 *dos Servidores do Senado Federal, Coopersefe, o assunto trata da aprovação de modificação*
49 *sem acréscimo, apresentado como *as built* para retificação de uso residencial multifamiliar*
50 *com 60 unidades habitacionais distribuídas em 6 pavimentos, no Setor Noroeste Quadra 109*
51 *Bloco C. sendo eu o relator. O processo nº 141004352/2009 trata do empreendimento*
52 *localizado no Setor Noroeste, na SQNW 109 Bloco C, (Espaço Noroeste para uso residencial*
53 *multifamiliar, com 60 unidades habitacionais distribuídas em 6 pavimentos, acessadas por 5*
54 *prumadas, servidas por 2 elevadores, um social e outro de serviço, atendendo a 2*
55 *apartamentos). O interessado busca aprovar o projeto de modificação sem acréscimo de*
56 *área, com vista à emissão da carta de habite-se para o edifício. A última versão do projeto,*
57 *apresentados sob o formato de *as built*, pretende cumprir as exigências restantes. No entanto,*

2



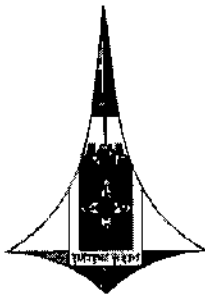
GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

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 – 28ª Reunião Ordinária, realizada no dia 1º de
novembro de 2017

58 *este propósito confronta-se com duas condições impeditivas, que requereu demasiado esforço*
59 *de entendimento para superá-las. A decisão da Comissão foi precedida por um oportuno,*
60 *amplo e esclarecedor debate entre os membros do colegiado, que manifestaram relevantes*
61 *reflexões sobre as questões suscitadas no curso da instrução processual. Para tanto*
62 *considerou-se: a. as exigências 15 e 16 Relatório nº Z721289-RVH de vistoria para carta de*
63 *habite-se, realizada pela Agência de Fiscalização - AGEFIS, em 28/12/2016,*
64 *correspondentes, respectivamente, às exigências 5 e 6 expressas na Notificação de Exigência*
65 *nº 2.706/2017, de 20/09/2017, pela Central de Aprovação de Projeto - CAP, avaliando-se o*
66 *impacto das desconformidades; b. a legitimidade da Comissão Permanente de*
67 *Monitoramento do Código de Edificações do Distrito Federal – CPCOE, como instância*
68 *recursal administrativa legítima para dirimir dúvidas no contexto da aplicação do Código de*
69 *Edificações do Distrito Federal COE/DF vigente; c. as competências da CPCOE, definidas,*
70 *entre outras, nos incisos I e II do § 1º, art. 1º da Portaria nº 38, de 23 de abril de 2015,*
71 *transcrição literal do art. 13 do Decreto 36.339 de 28 de janeiro de 2015, que instituiu a*
72 *referida Comissão no âmbito da Secretaria de Estado de Gestão do Território e Habitação do*
73 *Distrito Federal - SEGETH. Os referidos incisos especificam: I - orientar a aplicação do*
74 *Código de Edificação do Distrito Federal de que trata a Lei nº 2.105 de 8 de outubro de*
75 *1998, no território do Distrito Federal. II - Analisar e emitir parecer técnico acerca de*
76 *questões relacionadas ao Código de Edificações do Distrito Federal. d. a Lei nº 9.784, de 29*
77 *de janeiro de 1999, que regula o processo administrativo no âmbito da Administração*
78 *Pública Federal, recepcionada pela Lei Distrital nº 2.834, de 7 de dezembro de 2001, na*
79 *jurisdição do Distrito Federal. Aquela Lei estabelece os seguintes termos: Art. 2º, A*
80 *Administração Pública obedecerá, dentre outros, aos princípios da legalidade, finalidade,*
81 *motivação, razoabilidade, proporcionalidade, moralidade, ampla defesa, contraditório,*
82 *segurança jurídica, interesse público e eficiência. Parágrafo único. Nos processos*
83 *administrativos serão observados, entre outros, os critérios de: ...VI - adequação entre meios*
84 *e fins, vedada a imposição de obrigações, restrições e sanções, em medida superior aquelas*
85 *estritamente necessárias ao atendimento do interesse público. e. a Lei Federal nº 5.764 de 16*

[Handwritten signatures and initials]

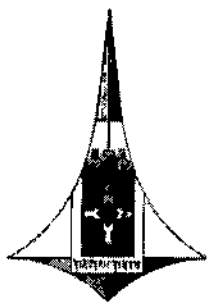


GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

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 – 28ª Reunião Ordinária, realizada no dia 1º de
novembro de 2017

86 *de dezembro de 1971, que institui o regime jurídico das sociedades cooperativas: Art. 79.*
87 *Denominam-se atos cooperativos os praticados entre as cooperativas e seus associados, entre*
88 *estes, e aquelas, e pelas cooperativas entre si quando associados, para a consecução dos*
89 *objetivos sociais. Parágrafo único. O ato cooperativo não implica operação de mercado, nem*
90 *contrato de compra e venda de produto ou mercadoria; f. a preservação do fim máximo*
91 *pretendido, o pequeno estreitamento da circulação não restringiu acessibilidade à luz da*
92 *ABNT NBR 9050/2004, que versa sobre a acessibilidade a edificações, mobiliário, espaços e*
93 *equipamentos urbanos; g. a ausência de má-fé; a infração não acarretou aumento do*
94 *potencial construtivo, e, decorrência disso não houve ganho financeiro por parte do*
95 *empreendedor. 2. Entre as várias inadequações apontadas na construção concluída, duas*
96 *reduziram as larguras de circulação. Situações de desconformidades acontecem, quando*
97 *profissionais praticam os limites dos normativos nos seus projetos, entretanto sem aplicar as*
98 *devidas perícias e precaução, submetendo-se assim ao risco de materializar a falha ou*
99 *imprevisto na obra. 3. Se a aplicação resolvida do COE-DF bastasse ao universo das*
100 *litigações que envolvem a sua aplicação, a existência da CPCOE não se justificaria. A*
101 *atuação desta Comissão se impõe como fórum mediador dos impasses e avaliação das*
102 *diversas variáveis e circunstâncias envolvidas, cuja irreduzibilidade de algumas sentenças*
103 *não conduz ao desfecho plausível. A substância fundamental dessa CPCOE é a ponderação.*
104 *Não há de se oferecer benevolência, mas cobrar sim, a justa medida da razoabilidade. 4.*
105 *Rotineiramente, o interessado deve ser intimado a cumprir as medidas exigidas para a*
106 *aprovação de projeto de modificação, seja uma retroação exequível, seja uma*
107 *complementação cabível. Mas, por tratar-se de edificação já integralmente concluída, cabe,*
108 *neste caso, dialogar com o possível e, resguardado o interesse público entender se há sentido*
109 *na imposição de ônus excessivo. O período decorrido entre a conclusão da obra e a*
110 *ocupação do empreendimento traduz um custo inesperado para o empreendedor. E talvez,*
111 *isto venha a ter efeito didático no planejamento e execução de outras obras. 5. O fato do*
112 *interessado neste processo ser uma cooperativa habitacional confere contorno particular ao*
113 *caso. Sob esta perspectiva, a figura do empreendedor confunde-se com a de cada dono de*



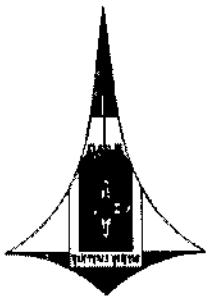
GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

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 – 28ª Reunião Ordinária, realizada no dia 1º de
novembro de 2017

114 *apartamento no edifício. O vínculo entre a cooperativa e seus associados não se assenta na*
115 *relação jurídica de consumo regida pelo Código de Defesa do Consumidor. Os bônus e o*
116 *ônus advindo do negócio serão equanimemente compartilhados pelos participantes da*
117 *empreitada, na proporção das respectivas cotas. A construtora Atlanta Ltda., executora do*
118 *referido empreendimento, juntamente com a Cooperativa contratante, devem formalizar*
119 *expressamente os termos de anuência dos proprietários atingidos pelas desconformidades,*
120 *atendo-se aos rigores comprobatórios de autenticidade e procedimentos previstos no*
121 *regimento de constituição e funcionamento da Cooperativa. 6. Ficou constatado, sob o pleno*
122 *entendimento, que os estreitamentos das circulações não comprometeram a acessibilidade no*
123 *edifício ou nas unidades envolvidas. 7. Depreende-se da análise processual que o*
124 *empreendedor não pretendeu auferir rendimento financeiro a partir das desconformidades*
125 *constatadas, que representam, antes de tudo, o acúmulo de equívocos técnicos e gerenciais.*
126 *8. Diante do exposto, a Comissão **DECIDIU** que o projeto de modificação sem acréscimo de*
127 *área, ao que se refere **exclusivamente**, às exigências 15 e 16 do relatório Z721289-RVH de*
128 *vistoria para a Carta de Habite-se, realizada pela Agência de Fiscalização – AGEFIS, em*
129 *28/12/2016, correspondente às exigências 5 e 6 expressa na Notificação de Exigência nº*
130 *2.706/2017, de 20/09/2017, pela Central de Aprovação de Projetos - CAP, encontra-se apto à*
131 *aprovação. As demais exigências da mesma Notificação devem ser cumpridas integralmente.*
132 *9. A decisão exarada nesta ocasião não assevera expectativa de direito para além deste*
133 *processo, a manifestação da Comissão restringe-se ao fato relatado, inserido no contexto*
134 *específico das circunstâncias analisadas e revestido de excepcionalidade, não cabendo,*
135 *portanto, estender seus efeitos a outras demandas, ainda que sejam consideradas similares.*
136 *10. Recomenda-se que a CPCOE envie correspondência ao Conselho de Arquitetura, e*
137 *Urbanismo do Distrito Federal, CAU-DF, e ao Conselho Regional de Engenharia e*
138 *Agronomia do Distrito Federal, CREA-DF, instando-os a alertarem as respectivas categorias*
139 *profissionais sobre a necessidade de rigorosa observância aos normativos incidentes nos*
140 *variados projetos, a imprescindível compatibilização de interface entre os projetos e o*
141 *meticuloso controle nas obras, com o intuito de senão impedir, ao menos mitigar a reiteração*

[Handwritten signatures and initials]

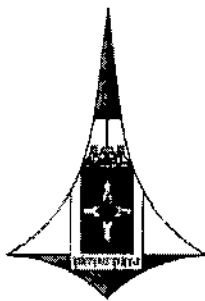


GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

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 – 28ª Reunião Ordinária, realizada no dia 1º de
novembro de 2017

142 *do evento que deu causa ao problema debatido. Neste sentido a disseminação da cultura do*
143 *projeto completo em nível executivo opera um serviço inestimável. 11. Dessa forma, por*
144 *unanimidade, registra-se a votação da Plenária com 5 (cinco) votos favoráveis, nenhum voto*
145 *contrário e nenhuma abstenção. Os representantes da Sociedade Civil presentes à sessão*
146 *(OAB/DF, ADEMI/DF, SINDUSCON-DF e CREA-DF) não proferiram voto, por ausência*
147 *atual de previsão normativa. Brasília, 11 de outubro de 2017.” O Secretário Adjunto **Luiz***
148 **Otavio Alves Rodrigues** explicou que o relato é apenas para cumprir a formalidade, pois na
149 reunião propriamente haviam exarado algumas decisões no sentido de comunicar os
150 conselhos para que os arquitetos ou engenheiros autores do projeto tenham cautela na hora de
151 entrar com os projetos de aprovação não se atenham as áreas e dimensões mínimas previstas
152 nas normativas. Informou que todos os membros já receberam o relato com antecedência, e
153 refletindo o que foi decidido na reunião a CPCOE assinaria. Questionou se alguém teria
154 algum destaque ou alguma observação em relação ao texto. As representantes da AGEFIS não
155 se manifestaram tendo em vista que não participaram da reunião que aprovou a decisão.
156 Retornou ao Subitem 1.4 Revisão da Minuta do projeto de Lei – Apresentação das alterações
157 propostas pela CLDF: O Senhor **Fábio Fuzeira**, CAF/CLDF, informou que estão em um
158 momento de leitura, e a apresentação será feita nas reuniões da Câmara. Acrescentou que
159 trouxe para discussão a redação inicial do PL com as propostas de 19 emendas e o
160 substitutivo, complementou que a Senhora Valeria Castro, UDA/ASCOL/CLDF explicará o
161 conteúdo do estudo, bem como as qualidades, e que irá repassar os tópicos. A Senhora
162 **Valéria Castro** esclareceu sobre a Lei Orgânica, que estabelece as competências de iniciativa
163 de Projeto de Lei das áreas dos documentos base de planejamento urbano, que é uma
164 iniciativa que cabe ao Poder Executivo. Explanou que a evolução legislativa levou a algumas
165 alterações na legislação, com destaque a emenda 56, a Lei Orgânica, que deixou claro a
166 iniciativa privativa do Executivo, porque estava sendo através da recepção da Legislação de
167 Tombamento na Lei Orgânica e dentro do Decreto de Tombamento, existiu o Art. 14 que
168 citava expressamente que a iniciativa desse tipo de Projeto de Lei em todo o território do
169 Distrito Federal, não só apenas na área tombada, era privativa do Poder Executivo.

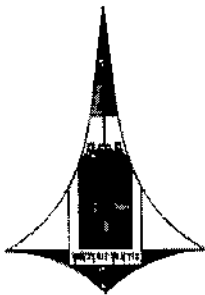


GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

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 – 28ª Reunião Ordinária, realizada no dia 1º de
novembro de 2017

170 Acrescentou que houve uma alteração na Lei Complementar nº 13, que passou a permitir
171 oficialmente, textualmente, o poder de iniciativa do Executivo em apresentar emendas aos
172 Projetos de Lei já encaminhados à Câmara Legislativa, desde que ele não tenha ainda sofrido
173 avaliação de nenhuma Comissão de Mérito. Explicou que a Lei Complementar também
174 esclarece de forma muito clara e objetiva, o poder de emenda dos Deputados, que abrange
175 todo tipo de emenda, em todo tipo de Projeto de Lei, independente da iniciativa. Informou que
176 a Câmara tem duas restrições ao poder de emenda, uma é quando propõe aumento de despesa,
177 a segunda é quando foge do objeto do Projeto de Lei. Passou a explicação de como é feito o
178 trabalho dentro da Câmara, em que o Projeto de Lei é apresentado, lido e distribuído para as
179 comissões de mérito que tem a ver com o assunto objeto do Projeto de Lei, e depois para a
180 Comissão de Constituição e Justiça. E quando é do interesse do Deputado designado relator
181 do Projeto de Lei, ele solicita a Assessoria Legislativa um estudo, informações na forma de
182 uma consulta, ou uma minuta de parecer. Informou que o estudo é assinado pelos consultores
183 técnicos, bem como a consulta. Já os pareceres ficam ao crivo dos Deputados, que vão
184 analisar o assunto e a opinião técnica que foi formulada na minuta de parecer, e vão acatar ou
185 não o parecer formulado pela Consultoria Legislativa. Enfatizou que nem todo Projeto de Lei
186 passa pela Consultoria Legislativa, e que nem todo parecer ou minuta de parecer elaborado
187 pela Consultoria é acatado pelos Deputados. Esclareceu que no caso do Código foi solicitada
188 minuta de parecer e estudos, a respeito disso, e foi montado um Grupo de Trabalho para que
189 se pudesse elaborar esse estudo, em nível de consultoria. E foi apresentado a equipe de
190 consultores que fez parte da construção do estudo, com o registro de que constam no
191 Regimento as atribuições de cada uma das comissões. Comunicou que decidiram no Grupo de
192 Trabalho que dariam uma única resposta a todas as consultas formuladas, e que após a
193 resposta, as consultas fossem encaminhadas para o restante dos Deputados que participaram
194 em Plenário da votação, o estudo elaborado como subsídio e informação, evitando assim, que
195 houvesse dúvidas e um possível pedido de vistas. Enfatizou como competência da Câmara,
196 que existem questões que podem ser aprimoradas na votação do Projeto de Lei, bem
197 como as diversas emendas encaminhadas, totalizando até o momento 19, e informou que todo



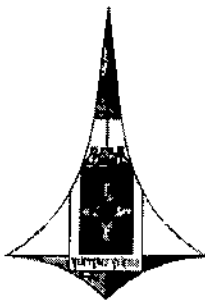
GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

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 – 28ª Reunião Ordinária, realizada no dia 1º de
novembro de 2017

198 o material que é oficial fica no site da Câmara, disponível para consulta. Explanou que
199 optaram por não fazer um estudo complexo ou com muitos detalhes, por já se tratar de um
200 tema intrincado, priorizando por trabalhar todas as sugestões que consideraram viáveis em um
201 Projeto de Lei substitutivo, e buscando um aprimoramento do Projeto de Lei em termos de
202 técnica de redação parlamentar. Há um processo de revisão e o encaminhamento para os
203 gabinetes, para as comissões, e todos que tiverem acesso vão ler e analisar e, a partir daí
204 avaliarão se o estudo e a proposta de substitutivo que compõe o estudo têm condições ou não
205 de ser acatada. Sendo acatada virará um documento formal a tramitará em termos de votação
206 e discussão, tanto nas comissões quanto no Plenário. Enfatizou que o que tramita oficialmente
207 na Câmara é o Projeto de Lei encaminhado pelo Poder Executivo. A iniciativa do Executivo
208 não poderia ser feita a partir de outra iniciativa, porém, os Deputados têm competência legal
209 de que se quiserem acatar a proposta de substitutivo e tramitar através dela. O Secretário
210 Adjunto **Luiz Otavio Alves Rodrigues** questionou como se dá essa decisão. A Senhora
211 **Valéria Castro** explicou que ele assinará a emenda como projeto de emenda, e apresentará na
212 Comissão com o parecer que ele fizer a esse respeito, e a Comissão analisará se aprova a
213 emenda ou acata o Projeto de Lei. Ressaltou que a proposta chegou a um bom termo, e as
214 correções que estão sendo feitas são de redação parlamentar, e que consideraram as
215 observações feitas na última reunião, muito em especial a fala da Senhora Bruna Maria Perez
216 Pinheiro da Silva (AGEFIS) na questão dos valores, que é algo que deve constar da Lei.
217 Informou que retornaram os valores propostos no Projeto de Lei para o substitutivo. A
218 proposta de substitutivo vai ser encaminhada como resultado do Grupo de Trabalho formado
219 na Câmara. A Subsecretária da Central de Aprovação de Projetos – CAP, **Adryani**
220 **Fernandes Lobo**, questionou quais os levantamentos que foram feitos, qual a metodologia
221 que foi utilizada, e se foi feito estudo em campo, para ter conhecimento se efetivamente todas
222 as pessoas que integraram a Comissão são arquitetos ou engenheiros, e se já trabalharam com
223 aprovação de projeto. A Senhora **Valéria Castro** respondeu que todos que compõem a
224 Comissão são arquitetos e são atuantes na profissão, afirmou que todos têm competência legal
225 e profissional para fazer o estudo. Solicitou que a Subsecretária Adryani Fernandes Lobo

8



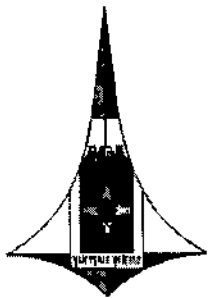
GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

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 – 28ª Reunião Ordinária, realizada no dia 1º de
novembro de 2017

226 fizesse a leitura do Projeto de Lei. O Senhor **Fábio Fuzeira**, complementou com a
227 informação de que tem cinco anos de experiência de escritório de aprovação em Brasília e
228 vinte anos de experiência nas cidades do Rio de Janeiro e São Paulo, em um grande escritório
229 que foi premiado. Acrescentou que o intuito do projeto de criar o Grupo de Trabalho,
230 especialmente para este estudo, foi devido ao grau de complexidade e de necessidade de
231 adequar a redação legislativa. Esclareceu que não há interferência ou ingerência de Deputado,
232 e não há direcionamento, sendo pessoas que têm experiência de aprovação em projeto.
233 Enfatizou que as emendas foram analisadas dentro do projeto, e que o único material oficial
234 que tem é o PL 1.621, que sempre será iniciativa do Governo, não será iniciativa de
235 parlamentar. A Senhora **Valéria Castro** acrescentou que foi discutido a questão da
236 possibilidade de apresentar o Código de Obras por meio de Lei, e que poderia ser por Decreto,
237 se já não fosse uma Lei, e que para mudar a Lei existente só outra Lei. Pontuou que uma
238 segunda opção, seria se os documentos formais de política urbana tivessem encaminhado
239 nesse sentido, e que o Código viesse a ser aprovado por Lei, com as definições e diretrizes
240 bem mais gerais do que na proposta. Acrescentou que o estudo será feito em cima do Projeto
241 de Lei. O Representante **Célio da Costa Melis Júnior**, IAB/DF, questionou se a apresentação
242 de emendas pode ser feita a qualquer tempo, até o momento da votação em Plenário. O
243 Senhor **Fábio Fuzeira** respondeu que o projeto está tramitando em regime de urgência, e em
244 tese o parecer pelo Regimento Interno tem que ser feito em 2 dias úteis, mas normalmente não
245 é o que acontece, dada a complexidade dos objetos. Reforçou que estão trabalhando no
246 mesmo grau de comprometimento que a SEGETH, e o Grupo de Trabalho compôs o Código,
247 no qual tem a expectativa de que as pessoas leiam o estudo. O Representante **Célio da Costa**
248 **Melis Júnior** questionou o que define a diferença entre substitutivo e um conjunto de
249 emendas. O Senhor **Fábio Fuzeira** respondeu que o substitutivo é uma emenda, porém, vão
250 verificar essas carências da redação e técnica legislativa. O Senhor **Fábio Fuzeira** reforçou
251 que o momento é de leitura, e não de debate, enfatizou que o debate ainda será feito, e que
252 não estão se furtando, porém, a Comissão ainda está no processo de leitura. O estudo é 90%
253 simplificação e 10% interpretação, de conceitos ou de procedimentos. Foi solicitado na

Handwritten signatures and initials at the bottom of the page, including a large signature on the left and several smaller ones on the right, some with initials like 'Célio' and 'Fábio'.



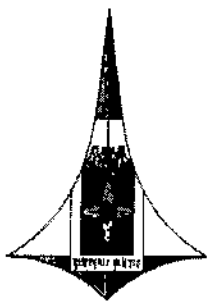
GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

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 – 28ª Reunião Ordinária, realizada no dia 1º de
novembro de 2017

254 reunião que primeiramente todos devem ler o estudo. Informou que há uma reunião prevista,
255 para segunda-feira dia 6/11, que no momento seria desnecessária, porque os Deputados não
256 receberam o estudo. Foi adiantado o estudo para a SEGETH, e os participantes da CPCOE
257 tem condições de analisarem e participarem dessa reunião técnica. Ressaltou que o conteúdo
258 não foi lido pelos participantes, e que houve questionamento da AGEFIS, que retornou valor e
259 há questionamento de procedimento da SEGETH. Acrescentou da necessidade do estudo, que
260 é 90% de simplificação e 10% de interpretação dos conceitos ou dos procedimentos. O
261 Secretário Adjunto **Luiz Otavio Alves Rodrigues** respondeu que não houve nenhum
262 objetivo, ressaltou que houve uma surpresa natural, e que todos foram surpreendidos com um
263 projeto substitutivo. Acrescentou que houve muitas horas de trabalho empregadas no texto, e
264 que estão disponíveis para discussão o que foi feito ao longo de dois anos e meio.
265 Complementou que a ideia é trazer para a CPCOE quem construiu esse texto, para ouvi-los,
266 destacou que não é para fazer um debate, ressaltou que as vozes são livres para se manifestar,
267 e que tragam as discordâncias de mérito que o grupo levantou, e o motivo pelos quais o grupo
268 levantou sua discordância de mérito, e a CPCOE se debruçará sobre as razões que o grupo
269 trouxe, para eventualmente levar contrarrazões no fórum adequado. Reforçou a necessidade
270 de apresentarem formalmente para a CPCOE, quais são as divergências de mérito entre o
271 substitutivo e o texto apresentado na Câmara, para que possa, a partir dessas divergências de
272 mérito ler e estudar o assunto, e no momento adequado fazer as contrarrazões. Esclareceu que
273 o objetivo principal é fazer um Projeto de Lei que possa dar efetividade as aprovações de
274 projeto, e que possa responsabilizar os arquitetos. Acrescentou que a ideia é evitar que façam
275 uma leitura extensiva e intensiva do substitutivo, facilitando o processo de análise, já tendo
276 em vista os motivos que levaram a discordarem do mérito. O Senhor **Fábio Fuzeira**
277 complementou que quando se trata do Grupo de Trabalho, é preciso enfatizar da participação
278 de cada um, e o Código tem que ser muito menor e que responsabilize o profissional. A
279 Senhora **Valéria Castro** esclareceu quanto às alterações terem sido 90% a questão de redação
280 Legislativa, e que não é uma questão de não querer discutir, e sim uma questão de ter tempo
281 de conhecer, de entender e de formar uma opinião. Acrescentou que assim que assumiram, a

10



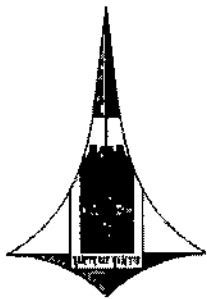
GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

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 – 28ª Reunião Ordinária, realizada no dia 1º de
novembro de 2017

282 Secretaria se colocou à disposição no trabalho da Câmara, para o que fosse preciso, e a análise
283 foi baseada em qual é a intenção, e o que conseguiram depreender da intenção da Secretaria
284 com o texto. O Secretário Adjunto **Luiz Otavio Alves Rodrigues** destacou que a ideia é dar
285 ênfase aos aspectos de mérito. Quanto à movimentação na composição da CPCOE, também
286 podem discutir e defender, porém é uma discussão mais secundária, a questão do processo de
287 licenciamento é importante. O Senhor **Fábio Fuzeira** relatou que considerando a questão de
288 mérito, é no procedimento de habilitação para viabilizar abrangência. A composição do
289 CPCOE, a proposta é de 12 membros. Informou que a supressão de instrumentos não existe,
290 nem a inspeção predial, e que já cobraram no Código de Obras, e no caso de fiscalização e de
291 atuação do Poder Executivo há muita confusão no que é código de posturas ou no que é um
292 procedimento. Complementou que analisaram também as 19 emendas, e atendendo ao pedido
293 de esclarecer o que era mérito, podendo ser chamado de conceito, interpretação ou
294 entendimento, apresentou uma lista dentro do conteúdo. Em sua opinião, a CPCOE tinha uma
295 composição excessiva, e com problemas para movimentar o quórum mínimo e ainda há o
296 Regimento Interno que deve ser cumprido, com a proposta de simplificar, portanto, também a
297 composição. Os representantes da Sociedade Civil, CREA e CAU, passaram para membro
298 permanente. O Secretário Adjunto **Luiz Otavio Alves Rodrigues** informou que é uma boa
299 medida, pois haviam colocado seis representantes do CONPLAN, e entre os quais estariam o
300 CREA e o CAU. O Senhor **Fábio Fuzeira** complementou que o foco no estudo é
301 simplificação, e não alteração. Acrescentou que ficam dispensados do processo de
302 licenciamento, por exemplo, quando se fala de regularização edilícia, que apareciam em três
303 temas, e aparecia no capítulo na sessão de regularização edilícia. Explicou que o termo
304 solicitado de retirada era “de pequenos concertos”, e ficou “manutenção e conservação das
305 áreas externas e fachadas”, que explicou se tratar de uma questão de abrangência, e por isso
306 foi alterado o quesito habilitação. E acrescentaram nos produtos quando a situação,
307 implantação, cobertura, a indicação de relação de porta, janela, imobiliário e fixo, que faz
308 parte de todo o projeto, no Art. 38. Informou que houve reclamação do Sinduscon de uma
309 tolerância além dos 5% da cota de soleira, portanto, o que era 50 cm passou para 20 cm.

Bras 11

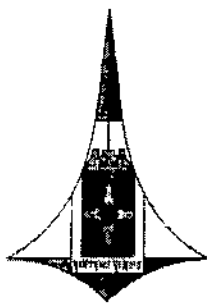


GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

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 – 28ª Reunião Ordinária, realizada no dia 1º de
novembro de 2017

310 Explanou que para equalizar com a diretriz da CPCOE, que dispõe sobre análise apenas da
311 área modificada, e que se for feita toda a verificação novamente, embasamento, garagem, etc.,
312 se trata de edificação, e não é obra. Explicou que no § 1º repetiram que a anulação é aplicável
313 a qualquer ato, desde que comprovada a ilegalidade, e que o que encaminha o estudo é uma
314 Nota Técnica. A Subsecretária **Adryani Fernandes Lobo** questionou sobre os projetos que
315 foram aprovados totalmente de forma irregular, quando a situação já está consolidada o que
316 pode ser feito. O Senhor **Fábio Fuzeira** respondeu que seria o caso de usar o instrumento de
317 convalidação. Acrescentou que a Senhora **Valéria Castro** iria esclarecer a questão do
318 procedimento. No art. 74 dispõe da faixa de segurança, e que não consta no glossário o que é
319 faixa de segurança, informou que deram a sua interpretação, enriqueceram o glossário com
320 outros termos, como pilotis e parcelamento. Passando ao Art. 83, sobre os níveis do perfil
321 natural do terreno ao longo das divisas dos lotes ou projeções, que ficou obrigatoriamente por
322 preferencialmente, acrescentou que estão revisando os níveis do perfil natural do terreno ao
323 longo das divisas de lotes ou projeções com os logradouros, destacou que se deve especificar
324 o logradouro, pois a acessibilidade não está apenas dentro do lote, está no logradouro,
325 portanto, em alguns casos na divisa lateral não dá para manter o perfil do terreno, pois a cota
326 de soleira é muito divergente do vizinho. Para o índice edifício esclareceu que ainda devem
327 incluir o número de sanitários e lixo. No Art. 89, a concepção, aprovação, e nas áreas
328 dedutíveis o Secretário de Estado Thiago Teixeira de Andrade justificou a retirada das áreas
329 de mezanino. Quanto aos artigos 93 e 94, já fizeram a correção de parâmetro urbanístico. O
330 Art. 118 do substitutivo, as multas terão os valores estabelecidos no instrumento próprio.
331 Destacou que o valor do documento de alinhamento da cota de soleira o incomodou, uma vez
332 que a SEGETH estabeleceu o valor de 500 reais, que é um valor irrisório para grandes
333 empresas. O Senhor **Fábio Fuzeira** informou que no artigo das disposições finais os projetos
334 são protocolados em até 120 dias, contados a partir da vigência da regulamentação, e que
335 podem ser examinados com base na Legislação anterior. No Art.148 que fala dos projetos
336 existentes, explanou que citam apenas o Código de Obras, e trocaram o termo da Lei 2.105
337 por legislação anterior, para manter a mesma visão do procedimento do requerimento da



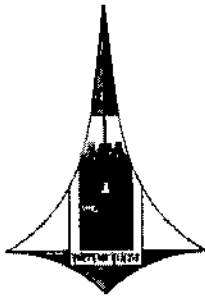
GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

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 – 28ª Reunião Ordinária, realizada no dia 1º de
novembro de 2017

338 escolha. O Representante **João Gilberto de Carvalho Accioly**, SINDUSCON/DF,
339 questionou que foi mencionado nos quatro pontos onde se trata de mérito, e que não ficou
340 claro o que estava sugerindo retirar do substitutivo, e que entendem que é código de posturas
341 e que estava no Código de Obras. O Senhor **Fábio Fuzeira** respondeu que a questão é da
342 vistoria da AGEFIS que está incompatível com diretriz do Código. O Secretário Adjunto **Luiz**
343 **Otavio Alves Rodrigues** propôs trazer tudo que for de postura para as exposições transitórias
344 do Código. O Senhor **Fábio Fuzeira** rebateu que são situações em que a AGEFIS já tende a
345 analisar, tem o ofício de fazer. O Secretário Adjunto **Luiz Otavio Alves Rodrigues**
346 respondeu que farão uma análise mais profunda. A Subsecretária Adryani Fernandes Lobo
347 questionou o que entenderam por elaboração de estudos urbanísticos específicos que ratifica a
348 viabilidade. A Senhora **Valéria Castro** respondeu que a questão dos estudos específicos
349 urbanísticos estava citada no Projeto de Lei inicial de uma forma não enfática, e a tentativa foi
350 justamente criar uma nomenclatura evitando confusão, trazendo também para o glossário a
351 justificativa de tais nomes. Explanou que para os grandes empreendimentos faz sentido à
352 análise de uma MDE prévia, que nesses casos está bem atendido, já as obras de menores
353 portes, ou de pessoas de menor poder aquisitivo, ou de edificações mais simplificadas, o
354 procedimento ficou mais complexo e oneroso. Explicou que fizeram a proposta de que a
355 viabilidade técnica fosse ainda mais simplificada, levando para o plano de massa e para o
356 estudo. O Secretário Adjunto **Luiz Otavio Alves Rodrigues** questionou sobre estarem
357 eliminando a viabilidade legal, ou seja, até para o grande empreendedor essa etapa seria uma
358 consulta prévia. A Senhora **Valéria Castro** respondeu que não rediscutiram o assunto por não
359 haver tempo viável, porém, questionaram a possibilidade de criar dois tipos de viabilidade
360 legal, uma mais simplificada, sem ter que apresentar memorial, podendo ser também objeto
361 de emenda. Após explicação, o Secretário Adjunto **Luiz Otavio Alves Rodrigues** explanou
362 que se houver desproporcionalidade de custo, irão fazer o trabalho de verificar se estão sendo
363 previstos de licenciamento, se estão compatíveis e se estão proporcionais. O Representante
364 **Célio da Costa Melis Júnior** questionou qual a metragem que está sendo considerada para
365 ser onerada. A Senhora **Valéria Castro** respondeu que não podia afirmar, mas que

13



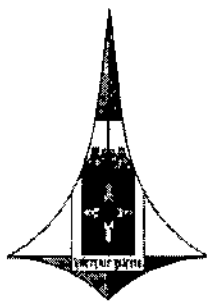
GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

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 – 28ª Reunião Ordinária, realizada no dia 1º de
novembro de 2017

366 possivelmente seriam obras de até 300 m², 500 m². Acrescentou que existe uma intenção do
367 Projeto de Lei, que a simplificação do projeto irá reduzir as irregularidades. O Secretário **Luiz**
368 **Otavio Alves Rodrigues** complementou que entendem que a questão da viabilidade legal traz
369 segurança jurídica para todos, bem como a responsabilidade do profissional desde o início do
370 processo de intenção de se fazer uma obra. Destacou que a ideia do memorial é boa, pois o
371 conceito da viabilidade legal é exatamente não ter perdas para todos. A Senhora **Valéria**
372 **Castro** reforçou que é preciso repensar essa etapa, pois não está boa. O Secretário Adjunto
373 **Luiz Otavio Alves Rodrigues** acrescentou que as dúvidas quanto às permissões de obras
374 possíveis estarão no memorial, ajudando na hora de tomar a decisão, e que a resposta virá
375 com a viabilidade legal. A Senhora **Valéria Castro** rebateu que isso não está claro na Lei, e
376 que são coisas que precisam estar melhor equacionadas. O Secretário Adjunto **Luiz Otavio**
377 **Alves Rodrigues** informou que avançaram nos procedimentos no texto do Decreto, e o texto
378 da Lei ficou pronto em um ano, no final de 2015. Avançaram exatamente na edição do
379 detalhamento da Lei, que é o Decreto que está praticamente pronto, onde há uma coluna da
380 direita que é o Decreto regulamentando a Lei, e que todas as questões que estão sendo
381 discutidas estão mais claras e mais explícitas no Decreto. A Senhora **Valéria Castro**
382 concordou, pois segundo ela o Decreto acaba sendo mais flexível para ajustes necessários
383 futuros, porém, ressaltou que seria necessário trabalhar a redação do tópico da viabilidade
384 técnica, para que ele dê a diretriz precisa do que se pretende. Exemplificou com o preço
385 público, que há o preço para viabilidade técnica, para habilitação, porém, não há o preço para
386 alvará e nem da licença de obras. Mas há o preço para retificação do alvará e da licença de
387 obras. O Senhor **Fábio Fuzeira** explicou que não está categorizado como isento, e que há
388 uma lista de taxas e preços públicos, e não consta o alvará. O Secretário Adjunto **Luiz Otavio**
389 **Alves Rodrigues** explicou que não era para ser isento, foi uma omissão. A Senhora **Valéria**
390 **Castro** questionou se consideraram que habilitação e estudo prévio seriam uma única taxa, e
391 que é algo que tem que estar especificado também. O Secretário Adjunto **Luiz Otavio Alves**
392 **Rodrigues** explicou que o estudo prévio muitas vezes será a habilitação, e só os casos
393 específicos que vão para análises complementares. Quanto a questão da taxa, a Representante

14



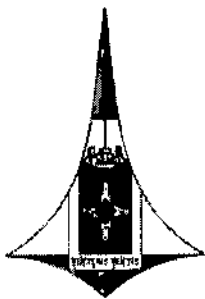
GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

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 – 28ª Reunião Ordinária, realizada no dia 1º de
novembro de 2017

394 **Érika Castanheira Quintans**, SEGETH, explanou que é uma questão da compreensão de
395 quando o projeto é habilitado, se é habilitado no estudo prévio a taxa é paga no estudo prévio,
396 ficando caso a caso, dependente das fases em que ele é habilitado. O Representante **João**
397 **Gilberto de Carvalho Accioly** acrescentou que a taxa de habilitação era uma só, e após
398 discussão resolveram separar em duas, para colocar a de viabilidade destacada. O Secretário
399 Adjunto **Luiz Otavio Alves Rodrigues** exemplificou com uma possibilidade de construção, e
400 que o interessado contratará um arquiteto, e o profissional habilitado tem condições de fazer o
401 memorial com as perguntas corretas. O Representante **Ronildo Divino de Menezes**,
402 CREA/DF, relembrou que o profissional habilitado pode ser engenheiro ou arquiteto. Após
403 debate, o Secretário Adjunto **Luiz Otavio Alves Rodrigues** afirmou que se trata de uma
404 mudança de paradigma, e que é importante a atuação do CAU, do CREA, do IAB, e de todos
405 os órgãos de classe e de órgãos que tratam do exercício profissional de orientar, de divulgar,
406 de colocar propagandas e publicidade, no sentido de informar a necessidade de que se
407 contrate um profissional habilitado, arquiteto ou engenheiro antes de fazer um projeto, para
408 ter ações de orientação e ações educativas. O Senhor **Fábio Fuzeira** relembrou que havia um
409 pré-agendamento para reunião técnica, na segunda-feira, porém, os Deputados e assessores
410 não receberam o informe. Solicitou que seja remarcada para quinta-feira ou sexta-feira.
411 Acrescentou que seria uma reunião técnica, e que não tem a formalidade de ter que fazer
412 requerimento e ter que aprovar, marcam a reunião, comunicam os Deputados, convida a
413 UDA, o CJ, que é quem justificou constitucionalmente a emenda, convidando a SEGETH.
414 Reforçou que o intuito da proposta, além de abranger, é esclarecer. O Secretário Adjunto **Luiz**
415 **Otavio Alves Rodrigues** agradeceu a presença do Senhor Fábio Fuzeira e da Senhora
416 **Valéria Castro**. Informou que a reunião seria dia 09 de novembro, na CAF, na sala de
417 Comissão da Câmara Legislativa. O Representante **Bruno Ávila Eça de Matos** informou que
418 estão com um processo do COE, que tem um substitutivo e um estudo, questionou se estão
419 fazendo um ajuste de PL. O Senhor **Fábio Fuzeira** respondeu que se trata de uma proposta,
420 não existe no mundo jurídico, é um documento de estudo aonde registram os pedidos da
421 reunião anterior, como retornar os preços, tratar como parâmetro urbanístico o que não é

15



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 – 28ª Reunião Ordinária, realizada no dia 1º de
novembro de 2017

422 parâmetro. Reforçou que não há discussão quanto a questão da viabilidade da habilitação. A
423 Senhora **Valéria Castro** complementou que fizeram um texto informal de substitutivo, e está
424 passando por um processo de revisão interna na sala da consultoria. Salientou que o que for
425 considerado como erro e é passível de correção, estarão sendo corrigidos para ajustar o texto.
426 Quanto a questão da viabilidade que está sendo discutida ou coisas mais significativas, não
427 será alterado, pois ainda cabem emendas de Deputados, do Executivo, e discussões até antes
428 da adesão do Deputado em relação a alterar o texto que o estudo está apresentando para uma
429 forma mais adequada, cabendo qualquer modificação. Acrescentou que não irão mudar mais
430 nada de significativo, a não ser a reinclusão dos preços públicos e dos valores das multas, e
431 que o restante são apenas correções de formatação. Item 2. Assuntos Gerais: Que aguardarão
432 o convite da CAF confirmando a reunião no dia 09. Item 3. Encerramento: A Vigésima
433 Oitava Reunião Ordinária da Comissão Permanente de Monitoramento do Código de
434 Edificações do Distrito Federal – CPCOE foi encerrada pelo Secretário Adjunto da Secretaria
435 de Estado de Gestão do Território e Habitação do Distrito Federal – SEGETH, Senhor Luiz
436 Otavio Alves Rodrigues, agradecendo a presença de todos.

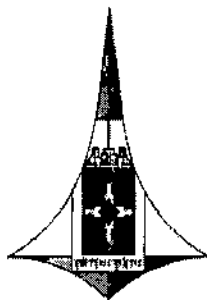

LUIZ OTAVIO ALVES RODRIGUES
Secretário Adjunto
SEGETH


ANDRÉ BELLO
Titular – SEGETH


BRUNO ÁVILA EÇA DE MATOS
Titular – SEGETH


SCYLLA WATANABE
Suplente – SEGETH


ÉRIKA CASTANHEIRA QUINTANS
Titular – SEGETH

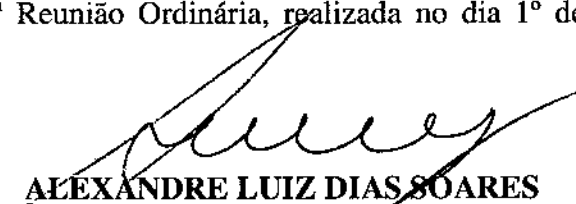



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

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 – 28ª Reunião Ordinária, realizada no dia 1º de
novembro de 2017


LAURA GIRADE CORRÊA BORGES
Suplente – SEGETH

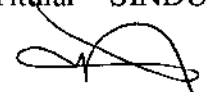

ALEXANDRE LUIZ DIAS SOARES
Suplente – AGEFIS

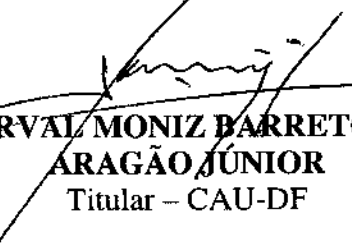

**ISABEL CRISTINA JOVENTINO DE
DEUS**
Suplente – AGEFIS



MARIA CRISTINA FERREIRA
Titular – AGEFIS


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


PEDRO ROBERTO DA SILVA NETO
Suplente – ADEMI-DF


RONILDO DIVINO DE MENEZES
Suplente – CREA/DF


**BURVAL MONIZ BARRETO DE
ARAGÃO JÚNIOR**
Titular – CAU-DF


CÉLIO DA COSTA MELIS JÚNIOR
Titular – IAB-DF

