

**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 – 67ª Reunião Extraordinária, realizada no dia 08 de junho de
2018.

1 **ATA DA 67ª REUNIÃO EXTRAORDINÁRIA DA COMISSÃO PERMANENTE DE**
2 **MONITORAMENTO DO CÓDIGO DE EDIFICAÇÕES DO DISTRITO FEDERAL –**
3 **CPCOE**
4

5 Às nove horas do oitavo dia do mês de junho do ano de dois mil e dezoito, no SCS, Quadra
6 06, Bloco A, Lotes 13/14, 2º Andar, Sala de Reuniões da Secretaria de Estado de Gestão do
7 Território e Habitação – SEGETH, foi aberta a Sexagésima Sétima Reunião Extraordinária da
8 Comissão Permanente de Monitoramento do Código de Edificações do Distrito Federal –
9 CPCOE, pelo Secretário Adjunto de Estado de Gestão do Território e Habitação - SEGETH,
10 Luiz Otavio Alves Rodrigues, e contando com a presença dos membros representantes do
11 Poder Público, com direito a voz e voto, e da Sociedade Civil com direito somente a voz,
12 relacionados ao final desta Ata, para deliberar sobre os assuntos constantes da pauta a seguir
13 transcrita: 1. Ordem do dia: 1.1. Abertura dos trabalhos; 1.2. Verificação do quorum; 1.3.
14 Informes do Coordenador; 1.4. Posse de Membros. 2. Processos para Deliberação: 2.1
15 PROCESSOS Nº: 146.000.242/2014 – 146.000.241/2014 INTERESSADO: Embaixada do
16 Kuwait - ASSUNTO: Pedido de vistas de projeto de obra inicial, conforme previsto na Lei nº
17 2.105/1998, Capítulo II, Art. 3º, Inciso LXXII (parte integrante do COE/DF) e no artigo 34.
18 RELATOR: Administração Regional do Lago Sul – RA XVI. 3. Continuidade Decreto
19 Regulamentador do COE/DF – Grupo de Trabalho. 4. Encerramento. Passou ao Item 1.
20 Ordem do dia: 1.1. Abertura dos trabalhos: Deu por aberta a sessão. Prosseguiu ao Subitem:
21 1.4. Posse de Membros: Deu posse à Senhora Ana Cláudia Fiche Ungarelli Borges na
22 qualidade de membro suplente, representante da Agência de Fiscalização do Distrito Federal -
23 AGEFIS. Seguiu imediatamente ao Item 2. Processos para Deliberação: 2.1 PROCESSOS Nº:
24 146.000.242/2014 – 146.000.241/2014; INTERESSADO: Embaixada do Kuwait;
25 ASSUNTO: Pedido de visto de projeto de obra inicial, conforme previsto na Lei nº
26 2.105/1998, Capítulo II, Art. 3º, Inciso LXXII (parte integrante do COE/DF) e no artigo 34.
27 RELATOR: Administração Regional do Lago Sul – RA XVI: destacou que se trata de um
28 projeto para criação de uma residência destinada a Embaixada do Kuwait, em que há



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

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

67ª Reunião Extraordinária da CPCOE, realizada em 08 de junho de 2018

29 dificuldade em relação à interpretação quanto a sua classificação. Solicitou que o escritório
30 responsável pelo projeto fizesse a apresentação, para em seguida serem feitas as
31 considerações quanto ao assunto. O Senhor **Gustavo Costa**, atelier ATRIA, agradeceu pela
32 disponibilidade de todos. Informou que a empresa é especializada em atender a organismos
33 internacionais e embaixadas em Brasília, e que estão desenvolvendo o projeto do Complexo
34 Residencial da Embaixada do Kuwait, acrescentou que são duas chácaras na QI 5 Lago Sul,
35 Chácaras 30 e 37, e que cada uma dessas Chácaras foi constituída em um condomínio de
36 fracionamentos, três lotes para cada Chácara, são seis residências para chefe de missão
37 diplomática e funcionários de alto cargo. Expôs que o processo foi iniciado em 2014, e que à
38 época, quando o projeto chegou à CAP - Central de Aprovação de Projetos, da Secretaria de
39 Gestão de Território e Habitação – Segeth, dois dos projetos, de um total de seis processos
40 independentes, foram indeferidos com o argumento de que o partido arquitetônico não é
41 compatível com a destinação de uso. Passou a apresentação dos dois planos de ocupação,
42 informando que ambos estão aprovados há mais de dois anos. Destacou que atualmente a
43 Embaixada do Kuwait em Brasília tem um dispêndio em relação ao aluguel de casas, e
44 tomaram a decisão de fazer o investimento na cidade, construindo um imóvel para atender as
45 necessidades da Embaixada. Solicitou a compreensão por parte da Administração do Lago
46 Sul, que tomou decisão de transportar para a CPCOE para serem ouvidas as análises sobre o
47 caso em questão. Quanto a destinação de uso, expôs as convenções de condomínio que foram
48 registradas em cartório, aprovadas com anuência e assinatura, tanto dos cartórios quanto da
49 Embaixada, e relatou que uma das exigências para a aprovação deste tipo de fracionamento é
50 frisar o uso exclusivamente residencial, ressaltou que tomaram a decisão de fazer um parecer
51 técnico jurídico à Embaixada, informando que a destinação de uso daqueles lotes era
52 estritamente residencial e em hipótese alguma poderia haver qualquer outro tipo de uso,
53 colhendo uma declaração formal da Embaixada quanto à destinação de uso para famílias e
54 funcionários da Embaixada. Narrou as idiossincrasias culturais referentes ao Kuwait que
55 justificam as características que diferem da classificação de destinação de uso, que contam
56 com famílias muito grandes, e possui uma série de pré-requisitos culturais que dividem sexo
57 masculino e feminino, com espaços dentro da residência para recepção de outros chefes de
58 missão diplomática que só podem ser frequentados por homens, entre outros. A Senhora
59 **Cristina Gomes**, Diretoria de Aprovação e Licenciamento do Lago Sul -DIALIC, resgatou a



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

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

SEGETH

67ª Reunião Extraordinária da CPCOE, realizada em 08 de junho de 2018

60 cronologia do processo, que veio à Segeth para ser analisado, e numa primeira análise, ambos
61 foram indeferidos pelo partido arquitetônico. Externou que no indeferimento foi constatado
62 que os compartimentos não seriam de uma habitação unifamiliar, e que o escritório fez a sua
63 justificativa com toda a documentação apresentada, Memorial Descritivo, Plano de Ocupação,
64 entre outros, retornando à Administração do Lago Sul para nova análise. Após duas ou três
65 análises, as exigências persistiram no sentido de que havia incompatibilidade de uso de uma
66 residência unifamiliar. Expôs que a primeira versão do projeto que foi apresentada era mais
67 corporativa, e após várias reuniões com o escritório, em que justificam no próprio processo
68 que houve um contato com a Embaixada, teriam então mudado a destinação do uso da
69 edificação, apesar da conformação da edificação não ter mudado, contando com seis
70 edificações dentro do Plano de Ocupação, os compartimentos foram apresentados, tornando a
71 destinação mais compatível com a habitação unifamiliar. Apresentou a questão de ter um
72 parecer em relação à aplicabilidade do Art. 21, de uso e ocupação do solo, se não haveria um
73 desvio de uso, questionando acerca do uso e do desvirtuamento do bairro, que é para
74 habitação unifamiliar. Ressaltou que entenderam plausível trazer o tema à CPCOE para
75 discussão. O Senhor Secretário Adjunto **Luiz Otavio Alves Rodrigues** destacou que é uma
76 habitação peculiar, e que a CPCOE auxilie na decisão que possa eventualmente nortear
77 futuras aprovações. O Senhor **Vinicius Rodrigues**, Relações Públicas Embaixada do Kuwait,
78 representando o Excelentíssimo Embaixador Ayadah Alsaïdi, solicitou que seja dado
79 celeridade ao processo em função da questão de despesas, que durante os quatro anos do
80 processo, a Embaixada tem que onerar com o custo de aluguéis para todo o corpo
81 diplomático. Agradeceu a atenção de todos. O Senhor Secretário Adjunto **Luiz Otavio Alves**
82 **Rodrigues** passou a leitura do despacho feito pela Senhora **Cristina Gomes**, que segue
83 transcrito: *Trata o presente processo de pedido de visto de projeto de obra inicial conforme*
84 *previsto na Lei 2.105, Capítulo 2 do Art. 3º, inciso 72, parte integrante do Código de*
85 *Edificações do Distrito Federal e no Art. 34 da Lei 2.105/98. É o artigo então... inciso 72:*
86 *visto de projeto. Ato administrativo que atesta que o exame do projeto arquitetônico se limita*
87 *a verificação dos parâmetros urbanísticos estabelecidos na Legislação de Uso e Ocupação*
88 *do Solo, quanto ao uso, taxa de ocupação, taxa de construção ou coeficiente de*
89 *aproveitamento, afastamentos mínimos obrigatórios, número de pavimentos e altura máxima,*
90 *entre outros. Para posterior licenciamento e emissão do certificado de conclusão. Art. 34:*

[Handwritten signatures and initials in blue ink at the bottom of the page.]



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

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

SEGETH

67ª Reunião Extraordinária da CPCOE, realizada em 08 de junho de 2018

91 são objetos de visto os seguintes projetos de arquitetura: de habitações unifamiliares,
92 inclusive aquelas situadas em lote compartilhados, em lotes unifamiliares, em que são
93 permitidos outros usos, desde que concomitantes ao uso residencial, do qual ocupar área
94 igual ou superior a 50% da edificação. Dos fatos: o projeto apresentado, às folhas 37 a 42,
95 foi analisado com base no MDE 161/98 e na NGB 161/98, além do COE-DF, Lei 2.105/98 e
96 do Decreto que a regulamenta, procedeu-se um comunicado de exigências datado de 12 de
97 junho de 2014, em que a analista solicitou a apresentação dos documentos necessários ao
98 prosseguimento da análise, quais sejam: convenção do condomínio, plano de ocupação
99 aprovado e planta SICAD, conforme previsto na NGB 161/98. Em 30 de março 2015, o
100 processo foi enviado para a CAP - Central de Aprovação de Projetos, da Secretaria de
101 Gestão de Território e Habitação – Segeth, por força do ofício circular nº tal, que tratava da
102 centralização das análises de projetos. No despacho, às folhas 58, de 23 de junho de 2015, o
103 analista entendeu que o projeto não configurava uma residência unifamiliar, e apontou
104 incompatibilidade de uso com a NGB, sugerindo indeferimento fundamentado no Art. 21 do
105 COE-DF. Art. 21: A Administração Regional indeferirá o projeto de arquitetura quando o
106 partido arquitetônico for incompatível com o disposto na Legislação de Uso e Ocupação do
107 Solo. Em 26 de agosto do mesmo ano, o Decreto 36.700/2015 restabeleceu a competência da
108 análise de projeto às administrações regionais, sendo o mesmo restituído à Administração do
109 Lago Sul, em 13/11/2015. Em 11 de fevereiro 2016, nova análise na Administração Regional
110 comunicou a impossibilidade de visar tal projeto considerando o uso e ocupação do solo. Em
111 27/09/2017, o escritório, o autor do projeto protocolou esclarecimento acerca das
112 particularidades do projeto a saber: a residência se trata de moradia de chefe de missão
113 diplomática, respectivas famílias e funcionários, existem demandas culturais, tais como a
114 criação de alas femininos e masculinas, esquema de segurança, cômodos técnicos, além de
115 questões de ordem cultural e religiosa, salas de recepção e eventos necessários ao propósito
116 diplomáticos, além de outras dispostas às folhas 75 e 76. Às folhas 78, a Embaixada
117 comprometeu-se a construir Complexo Residencial constituído de seis residências
118 unifamiliares, importante salientar que seis residências a que o documento se refere são as
119 três unidades unifamiliares autônomas constituídas a partir do plano de ocupação das
120 Chácaras 30 e 37 da SHIS, QI 5, cada um com três unidades autônomas, todas de
121 propriedade da Embaixada do Kuwait. Nova análise do projeto gerou despacho, às folhas 94,



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

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

SEGETH

67ª Reunião Extraordinária da CPCOE, realizada em 08 de junho de 2018

122 datado de 30 de outubro de 2017, com as considerações acerca do uso da edificação, que
123 sugere uma edificação com características mais corporativas e institucionais do que
124 residencial unifamiliar. Da análise, a norma de gabarito 161/98 traz em seu item 3 o uso
125 permitido para endereços em tela conforme transcrito abaixo. Item 3 A: uso residencial sob
126 forma de condomínio urbanístico. O Item 3 A1: em cada unidade autônoma será permitida a
127 edificação de uma única residência unifamiliar e seus complementos. Item 3 A2: nas partes
128 comuns será permitida a edificação de guarita, residência para zelador, acesso, circulação,
129 estacionamento, equipamentos de lazer, serviços ou outra atividade complementar a
130 atividade residencial. A Lei 2.105/98, no Art. 3º estabelece alguns conceitos. Inciso 34:
131 habitação unifamiliar, unidade domiciliar em edificação destinada a uma única habitação. E
132 Art. 66: unidade domiciliar, conjunto de compartimentos ou ambientes interdependentes de
133 uso privativo em habitação unifamiliar ou coletiva destinados a estar, repouso, preparo de
134 alimentos, higiene pessoal e serviços de lavagem e limpeza. O Decreto 19.915/98, que
135 regulamentou o Código, o COI, complementa ainda no Capítulo 6 as definições e os
136 compartimentos mínimos que configuram a habitação unifamiliar. Art. 171: considera-se
137 habitação unifamiliar a unidade domiciliar em edificação destinada a única habitação. E Art.
138 173: habitações unifamiliares e habitações em lotes compartilhados contaram com no
139 mínimo compartimentos ou ambientes para estar, dormir, preparo de alimentos, higiene
140 pessoal, serviços de lavagem e limpeza. Ademais, a Norma de Gabarito do Setor estabelece
141 os parâmetros urbanísticos quanto ao uso e ocupação do solo restringido o mesmo à
142 habitação unifamiliar, taxa de ocupação, taxa de construção, coeficiente de aproveitamento,
143 afastamentos mínimos obrigatórios, número de pavimentos e altura máxima, entre outros. Em
144 suma, o Código estabelece os compartimentos mínimos obrigatórios que configuram
145 habitação unifamiliar, porém, não estabelece quais são os compartimentos que excederiam
146 esse uso. Por outro lado, os cômodos apresentados na primeira versão do projeto configuram
147 claramente distorção entre a nomenclatura e utilização dos compartimentos de fato. O autor
148 do projeto argumenta que o programa de necessidades da primeira versão apresentada era
149 mais corporativo que residencial, porém, diante das várias negativas quanto ao programa
150 apresentado informou e sugeriu a mudança da compartimentação interna da edificação,
151 assim sendo, diante da necessidade de adequar o projeto à Norma de Gabarito restou
152 razoável adequar a edificação projetada ao uso unifamiliar. A solicitação de análise pelo

[Handwritten signatures and initials in blue ink at the bottom of the page.]



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

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

SEGETH

67ª Reunião Extraordinária da CPCOE, realizada em 08 de junho de 2018

153 CPCOE. A Comissão Permanente de Monitoramento do Código de Obras e Edificações –
154 CPCOE, ficou instituído pela Portaria nº 38 de 23 de abril de 2015, é responsável por
155 orientar a aplicação do Código, emitir parecer técnico e dirimir dúvidas e propor alterações
156 no instrumento. Diante do exposto, solicitamos orientação quanto à aplicabilidade do Art. 21
157 do Decreto 19.915/98, no caso em tela. Esclarecimento das dúvidas levantadas quando ao
158 uso e ocupação do solo definida na NGB 161/98, conforme exposto, a habitação unifamiliar e
159 sua relação com os compartimentos apresentados na última versão de edificação. A emissão
160 de parecer técnico considerando os incisos que tratam das definições de habitação
161 unifamiliar presentes no COE-DF, e os compartimentos apresentados na edificação objeto do
162 visto em especial a última versão apresentada. Orientação a essa Administração Regional de
163 quais providências cabíveis para servir de impedimento, quaisquer possíveis desvirtuamento
164 de uso após a ocupação, caso o projeto seja passível de aprovação, é importante salientar
165 que os demais parâmetros urbanísticos, tais como áreas de construção, afastamento e altura
166 da edificação serão devidamente analisados e objetos de adequação caso não esteja de
167 acordo com a norma e gabaritos parâmetros do Código. O Senhor Secretário Adjunto **Luiz**
168 **Otavio Alves Rodrigues** retornou ao Subitem: 1.4. Posse de Membros: dando posse a
169 Senhora Márcia Maria Braga Rocha Muniz, na qualidade de membro titular do Conselho
170 Regional de Engenharia e Agronomia-CREA/DF. Deu segmento ao Item 2. Processos para
171 Deliberação: 2.1 PROCESSOS Nº: 146.000.242/2014 – 146.000.241/2014: O Senhor
172 Secretário Adjunto **Luiz Otavio Alves Rodrigues** fez observações pertinentes às
173 apresentações, e expressou que, pessoalmente, entende que na medida que o autor do projeto
174 justifica por meio do memorial e por meio de uma planta com *layout* não resta dúvidas do que
175 se pretende fazer em tais habitações, e destacou que não vê problema ter condições de receber
176 dezenas de pessoas na residência, uma vez que há a característica de representação
177 diplomática, sugerindo que em casos onde haja dúvida, a Administração e também a CAP,
178 quando for o caso, solicitem sempre do autor do projeto explicações mais detalhadas por meio
179 de um memorial descritivo e de uma planta apresentada com *layout*. O Senhor **Gustavo**
180 **Costa** acrescentou que além da sua responsabilidade técnica declarada por toda
181 documentação que a Lei prega, assumiu a total responsabilidade pelo foi apresentado,
182 desenhado e projetado, e que tiveram o cuidado de junto ao consultor jurídico da Embaixada
183 redigir um parecer técnico jurídico explicando o caso a eles, e requisitaram o documento com

Handwritten signatures in blue ink at the bottom of the page, including names like 'Luiz Otavio Alves Rodrigues' and 'Gustavo Costa'.



184 uma declaração assinada de punho, reconhecida no próprio Itamaraty garantindo que o uso
 185 será residencial unifamiliar. O Senhor Secretário Adjunto **Luiz Otavio Alves Rodrigues**
 186 abriu a palavra para os demais membros. O representante **Rogério Markiewicz**, ADEMI-DF,
 187 concordou com a Administração do Lago Sul, que teve uma insegurança no trânsito do
 188 projeto, que destacou ser particular. Destacou que é uma questão do partido arquitetônico e
 189 que, portanto, concordou que é a CPCOE que deveria tratar. Parabenizou à Embaixada do
 190 Kuwait por aderir à arquitetura local e por investir na cidade ao querer construir, e não apenas
 191 alugar. Quanto ao projeto, após a apresentação, expressou que não havia dúvidas quanto a
 192 classificação unifamiliar, e com o auxílio do novo Código restariam menos dúvidas, ao ter as
 193 declarações anexadas. Reiterou que se trata de projeto e ocupação particulares, com uma forte
 194 questão cultural presente. Quanto as dúvidas ao atendimento dos outros parâmetros
 195 urbanísticos, expôs que foram sanadas pelo despacho apresentado. A representante **Érika**
 196 **Castanheira Quintans**, Segeth, solicitou esclarecimentos quanto a diferenciação de
 197 compartimentação entre as duas residências, pois no seu entendimento as duas casas tinham
 198 uma função hierarquicamente similar. Corroborou com a preocupação da Diretoria de
 199 Aprovação do Lago Sul, uma vez que entende que o visto é exatamente para entrar na questão
 200 do mérito do uso, porque se trata de um setor eminentemente residencial, destacando que o
 201 projeto não necessariamente estaria descaracterizado a residência, mas que se trata de um
 202 questionamento pertinente. O Senhor **Gustavo Costa** expôs que fez tudo o que foi solicitado
 203 no âmbito da aprovação, destacou que se sente altamente lesado enquanto profissional e que é
 204 inaceitável que o processo tenha decorrido durante quatro anos dentro do Governo do Distrito
 205 Federal. Fez um apelo ao CPCOE para que o processo se conclua, com uma decisão que
 206 respalde a Senhora **Cristina Gomes**, uma vez que estão oferecendo todas as documentações
 207 necessárias, além de assumir a responsabilidade profissionalmente diante do pleno da
 208 CPCOE, da Administração e de seu conselho profissional. Foi questionado se a parte
 209 corporativa da Embaixada funcionaria no próprio Setor de Embaixadas. O Senhor **Gustavo**
 210 **Costa** respondeu que funciona em uma casa alugada na Quadra L8. Foi abordado que assim
 211 se classifica um uso diferenciado, o que não é permitido, e que a preocupação da Agefis é no
 212 nesse sentido de haver algum tipo de questionamento futuramente. O Senhor Secretário
 213 Adjunto **Luiz Otavio Alves Rodrigues** acrescentou que essa é uma preocupação que deve
 214 existir, se há um uso já desvirtuado em um outro local, a Agefis deve tomar as suas medidas



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

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

67ª Reunião Extraordinária da CPCOE, realizada em 08 de junho de 2018

215 institucionais, porém, ressaltou que não é o caso em questão. O representante **Ronildo Divino**
216 **de Menezes**, CREA/DF, expôs que não vê problema ter uma atividade que receba alguém
217 dentro de sua residência para tratar de assuntos diversos, do ponto de vista da atividade de
218 engenharia. A representante **Márcia Maria Braga Rocha Muniz**, CREA-DF, externou que
219 todas as colocações foram pertinentes, e acrescentou que a questão deve ser compreendida
220 para o momento atual, em que há um projeto e um Memorial Descritivo explicando o projeto,
221 e o Embaixador afirmando que não irá utilizar a residência para assuntos burocráticos da
222 representação diplomática, e se o acordo não for cumprido, os moradores do Lago Sul
223 poderão fazer a denúncia, e a Agefis terá a possibilidade de atuar. O representante **João**
224 **Gilberto de Carvalho Accioly**, Sinduscon-DF, declarou que a partir da vigência do novo
225 Código de Obras, os projetos vão passar a ter um tratamento de visto, que apenas analisa
226 parâmetros urbanísticos, e que futuramente projetos como o apresentado não vão precisar
227 apresentar o *layout*, apenas o contorno da edificação, se está respeitando os afastamentos, as
228 alturas, o coeficiente de aproveitamento, declarando se o uso é residencial e o memorial
229 descritivo. Apontou que a situação da Embaixada, que está atualmente em funcionamento, é
230 uma situação passível de regularização, prevista na LUOS, complementou que anseia que tais
231 situações não sejam enfrentadas posteriormente com o novo Código de Obras. O Senhor
232 Secretário Adjunto **Luiz Otavio Alves Rodrigues** encaminhou ao rito de votação dos
233 processos Nº: 146.000.242/2014 – 146.000.241/2014, destacando que a aprovação ou não do
234 projeto será feita pela Administração do Lago Sul. Informou que abriria a discussão para
235 colocações ou recomendações para as administrações e para própria CAP, em relação a casos
236 similares. Foram sete votos pela aprovação do projeto. Nenhum voto contrário. E nenhuma
237 abstenção. Declarou que a CPCOE votou por unanimidade pela aprovação do projeto. A
238 Senhora **Cristina Gomes** declarou que em relação ao Código novo, por ter participado de
239 algumas reuniões, compreendeu que tornará o processo de analisar os projetos mais seguro.
240 Acrescentou que a intenção de trazer o processo até a CPCOE é garantir que haja segurança
241 jurídica à Administração e ao proprietário, evitando questionamentos por parte do Ministério
242 Público e da Procuradoria-Geral quanto ao projeto após a entrega do alvará de construção da
243 obra. Ressaltou que houve um atraso na análise, e o lapso temporal realmente é demasiado,
244 porém, se comprometeu a dar maior celeridade possível para o processo da Embaixada do
245 Kuwait. O Senhor Secretário Adjunto **Luiz Otavio Alves Rodrigues** destacou a questão

A
B
C
D
E
F
G
H
I
J
K
L
M
N
O
P
Q
R
S
T
U
V
W
X
Y
Z



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

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

SEGETH

67ª Reunião Extraordinária da CPCOE, realizada em 08 de junho de 2018

246 levantada da interferência do Ministério Público em várias decisões administrativas,
247 acrescentou que o novo Código de Edificações foi construído para que várias decisões sejam
248 tomadas de forma colegiada, e garantiu que a CPCOE tem todo o respaldo para dar a
249 segurança a uma decisão administrativa. Agradeceu a presença da Senhora Cristina Gomes –
250 Administração do Lago Sul, da equipe de projeto da ATRIA, do representante da Embaixada
251 do Kuwait, e a manifestação de todos os presentes na reunião, ressaltou que foi uma discussão
252 de alto nível, que consolidou uma série de entendimentos. Passou ao Item 3. Continuidade
253 Decreto Regulamentador do COE/DF – Grupo de Trabalho: O Senhor Secretário Adjunto
254 **Luiz Otavio Alves Rodrigues** informou que estava pendente a deliberação sobre a sessão do
255 projeto arquitetônico em imóvel rural. Passou a leitura a partir do *Art. 50: Obras e as*
256 *edificações destinadas... Dispensadas do licenciamento são aquelas: I - classificadas como*
257 *de uso rural, pela Tabela de Classificação de Usos e Atividades Urbanas e Rurais do Distrito*
258 *Federal; II - de apoio às atividades listadas no inciso I. §1º As atividades de apoio são*
259 *aquelas necessárias ao desenvolvimento da atividade principal. §2º As atividades de apoio*
260 *devem ocorrer no mesmo imóvel onde é desenvolvida...* Explicou que o parágrafo primeiro
261 está sendo acrescentado ao Art. 50, caracterizando melhor o que seriam as essas atividades de
262 apoio relativas ao Inciso II. Informou que as atividades são aquelas necessárias ao
263 desenvolvimento da atividade principal, sendo uma definição abrangente, que ressaltou ser
264 importante para caracterizar o que seja uma atividade de apoio. O representante **João**
265 **Gilberto de Carvalho Accioly** destacou que no caso da gleba, que exemplificou ser uma
266 chácara de dois hectares, se houver atividade de apoio ao núcleo rural, sem atividade rural
267 propriamente dita no local. O Senhor Secretário Adjunto **Luiz Otavio Alves Rodrigues**
268 respondeu que é requisito que tenha atividade rural, e deve estar vinculada a atividade
269 principal. Deu continuada a leitura do Art. 51: Os projetos de edificações destinadas a
270 atividades urbanas em imóveis rurais estão sujeitos à habilitação. *Art. 52. A viabilidade legal*
271 *é requerida nos termos dos Art. 30, acompanhado dos seguintes documentos: I - anuência do*
272 *órgão ambiental competente, conforme legislação específica; II - inscrição no Cadastro*
273 *Ambiental Rural - CAR; explicou que a documentação é requerida para todos os imóveis*
274 *rurais e deve ser apresentada na própria Secretaria de Agricultura. III - autorização da*
275 *Secretaria de Patrimônio da União - SPU, quanto à atividade pretendida, quando se tratar*
276 *de contrato de concessão firmado em terras da União. Certificado de Cadastro de Imóvel*

Handwritten signatures and initials in blue ink at the bottom of the page.



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

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

67ª Reunião Extraordinária da CPCOE, realizada em 08 de junho de 2018

277 *Rural*; A representante **Vera Mussi Amorelli**, Sinduscon/DF, destacou o trecho “anuência do
278 órgão ambiental competente em caso de localização da gleba em Unidade de Conservação”,
279 explicando que o Distrito Federal abrange uma grande quantidade de Unidades de
280 Conservação, sugerindo um texto mais restrito. A representante **Juliana Machado Coelho**,
281 Segeth, destacou que a minoria das atividades vai acontecer em Unidade de Conservação,
282 uma vez que se trata de área rural. O representante **João Gilberto de Carvalho Accioly**
283 explanou que há casos com previsão em legislação própria ou legislação ambiental de
284 consulta e anuência emitida pelo órgão específico. O Senhor Secretário Adjunto **Luiz Otavio**
285 **Alves Rodrigues** destacou a importância da observação feita pelo representante **João**
286 **Gilberto de Carvalho Accioly**, informando que a questão deve ser verificada, e que cabe ao
287 Decreto estabelecer procedimentos, prazos, e possivelmente o tipo de análise. A representante
288 **Vera Mussi Amorelli** sugeriu que o texto seja “de acordo com a legislação específica”. O
289 Senhor Secretário Adjunto **Luiz Otavio Alves Rodrigues** concordou. Prosseguiu à leitura:
290 53. Explicou que o memorial descritivo para habilitação em imóvel rural não possui modelo
291 específico. *E deve conter: I - caracterização geral da gleba com...* Explicou que a
292 documentação é exigida pelo próprio cartório, e que haja um destaque da gleba para uso
293 urbano, inclusive requerido por Lei Federal. Complementou que no memorial descritivo deve
294 conter a caracterização geral da gleba com a retificação da poligonal do imóvel rural ou o
295 quadro de encaminhamento do perímetro da poligonal da gleba em coordenadas UTM,
296 SICAD, datum, acompanhado de documento de responsabilidade técnica. A representante
297 **Vera Mussi Amorelli** explicou que pode haver alguma atividade que não precise do
298 desmembramento. A representante **Márcia Maria Braga Rocha Muniz** afirmou que todas as
299 atividades urbanas, para serem instaladas na gleba rural, precisam ser destacadas. Após
300 discussão, sugeriu que se há dúvida em relação a isso, podem verificar uma redação para
301 saná-la. A representante **Vera Mussi Amorelli** sugeriu colocar na alínea B quando for o caso,
302 para não dar a ideia de obrigatoriedade. O Senhor Secretário Adjunto **Luiz Otavio Alves**
303 **Rodrigues** reafirmou que é sempre obrigatório, informou que terá que apresentar uma
304 poligonal, que pode estar contida na A ou na B, e colocar um parágrafo dispondo que: em
305 caso de módulos, de partições que não atendam ao módulo mínimo é dispensado da alínea B,
306 validado pela alínea A, ou algo do tipo. Após debate, a representante **Vera Mussi Amorelli**
307 declarou que o Decreto dispõe que para o desmembramento em si não é preciso autorização

AS
K
Stallkajalhos
L
M
N
O
P
Q
R



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

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

SEGETH

67ª Reunião Extraordinária da CPCOE, realizada em 08 de junho de 2018

308 do INCRA, porém, quando houver a transmissão a qualquer título dessa parcela que foi
309 desmembrada, o cartório exige a autorização do INCRA que deverá conter. A representante
310 **Márcia Maria Braga Rocha Muniz** externou que a questão dos dois hectares é muito
311 importante para ficar em um parágrafo 3º, sugerindo fazer um artigo após o Art. 51,
312 explicando em que caso aplica-se essa retificação e a razão desse desmembramento. A
313 representante **Juliana Machado Coelho** apontou que o problema na sugestão é que não foi
314 falado sobre desmembramento, podendo ser um artigo, mas que não esteja abaixo do Art. 53,
315 que ainda não foi citado como exigência. O Senhor Secretário Adjunto **Luiz Otavio Alves**
316 **Rodrigues** sugeriu colocar contíguo ao artigo que dispõe sobre o licenciamento de atividades
317 urbanas, em um parágrafo único, que não é possível o licenciamento de atividades urbanas em
318 imóveis cuja gleba final, descontada a gleba subtraída, não atenda o modo mínimo a ser
319 estabelecido. Acrescentou que subtraída a área a ser desmembrada para essa finalidade, ou
320 seja, atividade urbana, seja igual ou maior do que dois hectares, para os casos de habilitação
321 de atividades urbanas em imóveis rurais, é necessário que a área final da gleba subtraída a
322 área a ser desmembrada para a atividade urbana. Após discussão, a Senhora **Márcia Maria**
323 **Braga Rocha Muniz** ressaltou a Alínea B, explicou que deve retirar aquele que atenda ao § 2º.
324 O Senhor Secretário Adjunto **Luiz Otavio Alves Rodrigues** questionou quando seria
325 dispensado o documento da Alínea B. A representante **Vera Mussi Amorelli** respondeu que
326 consta no Decreto que: *os desmembramentos disciplinados pelo Art. 65 da Lei nº 4.504 do*
327 *Estatuto da Terra e pelo Art. 11 do Decreto-Lei nº 57, que também trata do assunto, são*
328 *aqueles que implicam na formação de novos imóveis rurais. Com o Art. 2º: o*
329 *desmembramento de imóvel rural que visem a constituir unidade com destinação diversa*
330 *daquela referida nos artigos tais do Estatuto da Terra não estão sujeitos às disposições do*
331 *Art. 65 da mesma Lei.* Ressaltou que a questão de legislação agrária é confusa, e que devem
332 voltar ao assunto lendo todos os instrumentos que são citados. Concluiu que: *o Decreto se*
333 *destina a desmembramentos de imóvel rural que visem constituir unidades com destinação*
334 *diversa e que se comprovam a um dos seguintes fins.* O Senhor Secretário Adjunto **Luiz**
335 **Otavio Alves Rodrigues** complementou que esses fins que são comprovados são atividades
336 urbanas, não sendo o caso em questão. Informou que foi acolhido o Inciso II. A representante
337 **Vera Mussi Amorelli** dispôs que o Inciso II trata de: desmembramento de iniciativa particular
338 que visem atender interesses de ordem pública na zona rural, tais como. A representante

[Handwritten signatures and initials in blue ink at the bottom of the page.]




GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

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

SEGETH

67ª Reunião Extraordinária da CPCOE, realizada em 08 de junho de 2018

339 **Márcia Maria Braga Rocha Muniz** ressaltou que estão tratando do Inciso II, e *a posteriori*
340 vão tratar do Inciso I, que são os casos de interesse público, que tem um rito especial, mais
341 simples do que para o Inciso II. O Senhor Secretário Adjunto **Luiz Otavio Alves Rodrigues**
342 afirmou que quando é um caso de interesse público há exceções, e que no caso do Inciso II há
343 um interesse particular, em que o proprietário quer fazer uma atividade com finalidade diversa
344 do uso rural, que estão listadas no Decreto, e, portanto, deveria seguir o rito. A representante
345 **Márcia Maria Braga Rocha Muniz** antecipou que iam tratar no Art. 59, que dispõe que os
346 artigos 52 a 58 não se aplicam ao licenciamento de obras destinadas à instalação de
347 equipamentos públicos comunitários, EPC (Equipamento Público Comunitário) em zona
348 rural. O Senhor Secretário Adjunto **Luiz Otavio Alves Rodrigues** destacou que EPU –
349 Equipamento Público Urbano deve entrar, tanto EPCs e EPU. Sugeriu colocar apenas
350 equipamentos públicos em zona rural. Foi questionado quanto ao Inciso C, que se fosse
351 colocado que na planta de situação acompanhada do documento de responsabilidade técnica a
352 indicação da poligonal da gleba, a poligonal da área a ser desmembrada e as coordenadas
353 UTM, SICAD, se estaria englobado. O Senhor Secretário Adjunto **Luiz Otavio Alves**
354 **Rodrigues** respondeu que havia feito o mesmo questionamento, e o entendimento é que o
355 cartório exige o quadro. Informou que o Capítulo da área rural não foi vencido. Item 2.
356 Assunto Gerais: Informou que na próxima reunião, a questão da área rural seria tratada logo
357 no início. Acrescentou que na reunião seguinte, farão uma avaliação do que foi possível
358 avançar com o indicativo provável de nas duas semanas subsequentes serem realizadas
359 reuniões diárias. Item 3. Encerramento: A Sexagésima Sétima Reunião Extraordinária da
360 Comissão Permanente de Monitoramento do Código de Edificações do Distrito Federal –
361 CPCOE, foi encerrada pelo Secretário-Adjunto **Luiz Otavio Alves Rodrigues**, agradecendo a
362 presença de todos.


LUIZ OTÁVIO ALVES RODRIGUES
Secretário-Adjunto
SEGETH


ANDRÉ BELLO
Titular – SEGETH


JULIANA MACHADO COELHO
Titular – SEGETH



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

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

SEGETH

67ª Reunião Extraordinária da CPCOE, realizada em 08 de junho de 2018


RICARDO JOSÉ CÂMARA LIMA

Suplente – SEGETH


MARILIA SILVA MELO

Titular – SEGETH


ÉRIKA CASTANHEIRA QUINTANS

Titular – SEGETH


LÍVIA MELO DE SAMPAIO

Titular – Casa Civil


CLEIDE REGINA CABRAL DE MORAIS

MAGALHÃES
Suplente – SEPLAG


ANA CLAUDIA FICHE UNGARELLI

BORGES
Suplente – AGEFIS


MARIA CRISTINA FERREIRA

Titular – AGEFIS


ISABEL CRISTINA JOVENTINO DE DEUS

Suplente – AGEFIS


ROGÉRIO MARKIEWICZ

Titular – ADEMI/DF


JOÃO GILBERTO DE CARVALHO

ACCIOLY
Titular – SINDUSCON/DF


VERA MUSSI AMORELLI

Suplente – SINDUSCON/DF


MÁRCIA MARIA BRAGA ROCHA MUNIZ

Titular – CREA/DF


RONILDO DIVINO DE MENEZES

Suplente – CREA/DF

