

## 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 – 10ª Reunião Ordinária realizada no dia 23 de março de 2016

### ATA DA 10ª REUNIÃO ORDINÁRIA DA COMISSÃO PERMANENTE DE MONITORAMENTO DO CÓDIGO DE EDIFICAÇÕES DO DISTRITO FEDERAL – CPCOE

1  
2  
3  
4  
5 Às nove horas do vigésimo terceiro dia do mês de março do ano de dois mil e dezesseis, no  
6 SCS, Quadra 06, Bloco A, Lotes 13/14, 2º Andar, Sala de Reuniões da Secretaria de Gestão  
7 do Território e Habitação – Segeth, foi aberta a Décima Reunião Ordinária da Comissão  
8 Permanente de Monitoramento do Código de Edificações do Distrito Federal – CPCOE, pelo  
9 Secretário de Estado Adjunto da Segeth, Luiz Otavio Alves Rodrigues, e contando com a  
10 presença dos Conselheiros relacionados ao final desta Ata, para deliberar sobre os assuntos  
11 constantes na pauta a seguir transcrita: 1. Ordem do dia: 1.1. Abertura dos trabalhos; 1.2  
12 Informes do Coordenador; 1.3. Verificação do *quorum*; 1.4. Apreciação e aprovação das Atas  
13 da 9ª Reunião Ordinária e 36ª Reunião Extraordinária, realizadas em 24/02/2016 e  
14 02/03/2016, respectivamente; 1.5. Decreto – Contribuições; 2. Processo para Distribuição:  
15 2.1. Processo: nº 134.000.675/2013; Interessado: Lafiere Comércio de Roupas Ltda.; Assunto:  
16 Análise de solicitação de orientação quanto à ocupação de área pública em subsolo aflorado  
17 de prédio de habitação coletiva/comercial localizado na Q 12 CL 1A Sobradinho-DF. 3.  
18 Assuntos Gerais; 4. Encerramento. Item 1. Ordem do Dia: Subitem 1.1 Abertura dos  
19 trabalhos: O Coordenador, Luiz Otavio Alves Rodrigues saudou os membros e informou que  
20 estavam aguardando a informação se o interessado pelo processo, que está pautado para o dia,  
21 foi avisado em tempo hábil da análise do processo neste dia. Em seguida, foi esclarecido que  
22 o interessado foi contatado e informou que não poderia comparecer e que não via nenhum  
23 óbice a que a análise do processo seguisse sem sua presença, dado que sua defesa já consta de  
24 forma escrita dentro do processo. Passou-se ao subitem 1.2., Informes do Coordenador: o  
25 Coordenador em Exercício informou que foi instalado, na noite anterior, o Conselho  
26 Consultivo de Preservação e Planejamento Territorial e Metropolitano do Distrito Federal –  
27 CCPPTM/DF. Explicou, ainda, tratar-se de um Conselho com 64 membros titulares e seus  
28 respectivos suplentes, com grande maioria da Sociedade Civil, que será o fórum privilegiado  
29 para que aconteça os debates, especialmente da LUOS e do PPCUB, mas quaisquer debates  
30 cujo tema seja planejamento urbano e preservação. Aberta a palavra para informes dos

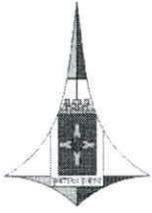
1



## 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 – 10ª Reunião Ordinária realizada no dia 23 de março de 2016

31 membros, o Senhor Ronildo Menezes pediu a palavra para elogiar o Governo por reconhecer  
32 que o RIT é uma peça afeta ao Órgão de Planejamento Territorial e Urbano e não da  
33 intervenção particular. O Senhor Luiz Otavio Rodrigues agradeceu publicamente o CREA/DF  
34 por ter cedido o espaço para realização da reunião de instalação do CCPPTM/DF, bem como  
35 pela parceria profícua. Em seguida, passou-se ao subitem 1.4. Apreciação e aprovação das  
36 Atas da 9ª Reunião Ordinária e 36ª Reunião Extraordinária, realizadas em 24/02/2016 e  
37 02/03/2016, respectivamente; informou que as observações feitas na Ata da 9ª Reunião  
38 Ordinária pelo Senhor Leonardo Mundim em reunião anterior, foram acolhidas e a ata foi  
39 aprovada por unanimidade. Foi solicitado que a Ata da 36ª Reunião Extraordinária fosse  
40 analisada ao final da reunião. Passou-se ao subitem 1.3., Verificação do quorum, onde foi  
41 verificada a existência de *quórum*. O Senhor Luiz Otavio Rodrigues informou que o subitem  
42 1.5. Decreto – Contribuições seria analisado posteriormente e lembrou que o Código  
43 encontra-se na AJL da Segeth para verificação de questões formais e redação, antes do envio  
44 para Casa Civil e Câmara Legislativa. Registrou que precisam iniciar as discussões sobre o  
45 Decreto para que ele esteja o mais avançado possível quando a Minuta da Lei for enviada à  
46 Câmara. Seguiu-se para análise do item 2. Processo para Distribuição: 2.1. Processo: nº  
47 134.000.675/2013; Interessado: Lafiere Comércio de Roupas Ltda.; Assunto: Análise de  
48 solicitação de orientação quanto à ocupação de área pública em subsolo aflorado de prédio de  
49 habitação coletiva/comercial localizado na Q 12 CL 1A Sobradinho-DF. O Coordenador  
50 reforçou o registro que o interessado foi contatado para estar presente para fazer a sua defesa  
51 em Plenário, mas que informou que não poderia participar, bem como que não via óbice que a  
52 análise fosse feita com sua ausência. A palavra foi dada ao Senhor Rafael, Analista da Courb,  
53 para apresentação do relato. O Analista argumentou que a questão estava baseada no  
54 entendimento entre o que é pavimento semienterrado e o que é subsolo. Explicou que o  
55 Interessado alegou que o pavimento semienterrado que, por definição, é semienterrado no  
56 Projeto dele, é um subsolo e que ele poderia aplicar a Lei 755 para expansão de pavimento. E  
57 que a conclusão dos analistas é que o Projeto em questão está completamente encaixado  
58 dentro da categoria semienterrado, uma vez que o Código define que subsolo seria o  
59 pavimento que tem mais de 60% de sua área enterrada e semienterrado seria o pavimento com

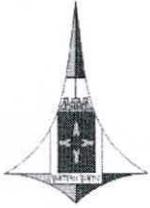


## Governo do Distrito Federal

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 – 10ª Reunião Ordinária realizada no dia 23 de março de 2016

60 mais de 60% de sua área aflorada. O Senhor Luiz Otavio Rodrigues esclareceu que a  
61 reivindicação do Interessado é a possibilidade de usar a Lei 755 para expandir o pavimento,  
62 uma vez que o semienterrado está fora do limite do lote, estando em área pública. Sendo  
63 assim, ele alega que a construção em área pública se daria com a possibilidade do uso da LC  
64 755/2008, que trata de subsolo. Seguiu-se com a análise de croquis e fotos constantes no  
65 processo e via Google e com a análise da definição constante no Código de “subsolo” e  
66 “semienterrado”, bem como da LC 755/2008: “*subsolo - pavimento da edificação, situado*  
67 *abaixo do pavimento térreo que apresenta 60% ou mais de seu volume enterrado, em relação*  
68 *ao perfil natural do terreno; semienterrado - pavimento da edificação aflorado do solo e*  
69 *situado abaixo do pavimento térreo, que apresenta menos de 60% de seu volume enterrado*  
70 *em relação ao perfil natural do terreno”*. Foi identificada a necessidade da CPCOE discutir e  
71 definir como avaliar o perfil natural do terreno e a colocação no novo Código. Foram feitas  
72 sugestões de como considerar o perfil natural do terreno, bem como a possibilidade de uma  
73 atualização deste Perfil. O Secretário Thiago Andrade assumiu os trabalhos da mesa e foi  
74 informado sobre o debate e seguiram-se as discussões e esclarecimentos. Foi detectada a  
75 necessidade de que casos como esses têm que constar de estudos específicos na LUOS.  
76 Assim, saiu como encaminhamento de resolução que as avenidas principais, que o PDL quis  
77 dinamizar sejam analisadas pela LUOS. Passou-se à leitura da defesa do interessado.  
78 Terminada a Leitura, ficou esclarecido que a solicitação é para definição sobre a  
79 aplicabilidade ou não da LC 755/2008 para pavimento semienterrado e se o caso em questão  
80 trata de subsolo ou pavimento semienterrado. Foi esclarecido ainda que a decisão anterior  
81 tomada, mencionada na defesa, refere-se a cálculo de área e não a expansão de subsolo.  
82 Seguiu-se com a leitura e análise dos artigos 3º e 8º da LC 755/2008. O Coordenador Thiago  
83 Andrade precisou se ausentar e a condução dos trabalhos foi reassumida pelo Senhor Luiz  
84 Otavio Alves Rodrigues. Após as análises, foi consenso que claramente não se trata de um  
85 subsolo e sim de um pavimento semienterrado. E que pelas imagens apresentadas, é  
86 perfeitamente verificável que o pavimento aflora muito mais do que 60%. A pedido, foi feita  
87 a leitura da 14ª Ata da reunião da CPCOE realizada em 2008, mencionada na defesa, para  
88 esclarecimento: “*Ata da 14ª Reunião da Comissão Permanente de Monitoramento do Código*

3

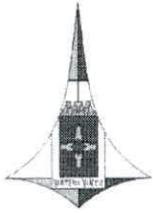


## Governo do Distrito Federal

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 – 10ª Reunião Ordinária realizada no dia 23 de março de 2016

89 *de Edificações do Distrito Federal. Aos 29 dias do mês de outubro do ano de 2008, às 14*  
90 *horas na Subsecretaria de Controle Urbano –SUCON da Secretaria de Desenvolvimento*  
91 *Urbano e Meio Ambiente – SEDUMA, no 5º andar do Edifício Sede, cito Setor Comercial Sul,*  
92 *reuniu-se Servidores membros da Comissão Permanente de Monitoramento do Código de*  
93 *Edificações do Distrito Federal abaixo listados e a Servidora que secretariou a reunião da*  
94 *CPCOE. Primeiro, leitura dos pareceres da Administração Regional de Sobradinho e da*  
95 *Secretaria de Planejamento Urbanos – SUPLAN, pertencentes ao processo 134.000/858-*  
96 *2008, que trata da aprovação de projeto localizado na quadra seis, rua F, lotes 10, 11 e 12,*  
97 *Sobradinho, encaminhado a CPCOE para esclarecimento quanto a interpretação dos*  
98 *conceitos de subsolo semienterrado e subsolo aflorado. Leitura dos conceitos do COE*  
99 *Distrito Federal. Debate sobre os conceitos de subsolo semienterrado e subsolo aflorado,*  
100 *verificação da Lei de Uso e Ocupação do Solo do PDL de Sobradinho e análise do Projeto*  
101 *referente ao processo. Debate sobre a cota de soleira; conceito e definição, a qual deverá ser*  
102 *utilizada no projeto. Quinto, é solicitada a presença de um representante da*  
103 *GENOR/SUPLAN que que trabalha com planejamento urbano local da Cidade de*  
104 *Sobradinho para poder esclarecer alguns pontos do PDL da Cidade de Sobradinho. Seis,*  
105 *membros da CPCOE são informados que uma representante do setor de aprovação da*  
106 *Cidade de Sobradinho deverá participar da reunião, mas ainda não chegou. Sete, enquanto*  
107 *aguarda a chegada dos referidos representantes, fez-se a leitura do Ofício 1775 da*  
108 *Coordenadoria da Cidade, que solicita esclarecimento quanto a interpretação da aplicação*  
109 *artigos número 108 e 109, parágrafo único da Lei 2105/98. Oitavo, leitura e debate sobre a*  
110 *interpretações do referentes artigos da sua forma de aplicação. Nono, após discussão, os*  
111 *membros presentes da CPCOE decidiram que: os compartimentos cozinha, banheiro e lavabo*  
112 *podem ser aerados por área de serviços, varanda ou abrigo de veículos... Quatorze, conclui-*  
113 *se que: um, a despeito do Plano Diretor Local se referir a possibilidade de construção em*  
114 *subsolo no singular, a conveniência para a sociedade é que mais subsolos possam ser*  
115 *construídos de modo a aumentar a oferta de estacionamento. Dois, o semienterrado pode ser*  
116 *considerado como tipo de subsolo, mas no caso do Plano Diretor de Sobradinho, que foi*  
117 *elaborado anteriormente ao Código de Edificações, o semienterrado destinado ao uso*

4



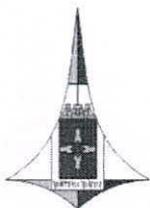
## Governo do Distrito Federal

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 – 10ª Reunião Ordinária realizada no dia 23 de março de 2016

118 *diverso de garagem ou depósito deverá ser computado no número de pavimentos permitidos*  
119 *para o lote. Terceiro, a área do pavimento semienterrado, quando não destinado a garagem*  
120 *ou depósito deverá ser computada no cálculo de taxa máxima da construção. Não havendo*  
121 *mais a tratar, foi encerrada a reunião...”. Foi levantada a importância do cuidado com a*  
122 *elaboração de Atas. Com a leitura foi consenso o entendimento que a decisão de 2008 não*  
123 *trata e não enfrenta especificamente o assunto da aplicabilidade da LC 755/2008, assim,*  
124 *concluiu-se que a decisão tomada agora não conflitará com a decisão anterior. Diante de todas*  
125 *as evidências, foi consenso que a LC 755/2008 não é aplicável para pavimentos*  
126 *semienterrados para uso de garagem. Passou-se à votação e o pavimento apresentado foi*  
127 *considerado semienterrado por unanimidade. Logo, não seria aplicável a LC 755/2008,*  
128 *confirmando a manifestação já exarada pela CAP nos autos do processo. Foi levantado ainda,*  
129 *que uma das exigências para caracterização de subsolo é que a laje de cobertura esteja a*  
130 *sessenta centímetros abaixo do nível do terreno, o que ficou refletido no Art. 8º da LC*  
131 *755/2008, conforme leitura anterior. Passou-se ao item 2. Assuntos Gerais: André Gasques*  
132 *solicitou que os processos a serem apreciados no âmbito da CPCOE, sejam preparados com*  
133 *antecedência, instruídos ao máximo possível e que os documentos sejam encaminhados para*  
134 *ASCOL a fim de dar conhecimento prévio aos membros antes da reunião. O Coordenador*  
135 *Luiz Otavio Alves Rodrigues lembrou da necessidade de discutirem como caracterizar o*  
136 *Perfil Natural do Terreno, uma vez que isso trará repercussão nas aprovações como um todo.*  
137 *Para isso foi criada uma Câmara Técnica da CPCOE com representantes da Sociedade Civil e*  
138 *Técnicos da Segeth para fazer a definição de como considerar, para efeito de aprovação, o*  
139 *Perfil Natural do Terreno, uma vez que o COE não trata desta definição. A composição ficou*  
140 *assim definida: um membro da CAP, um membro da SINC, um membro da SUTER, um*  
141 *membro da SUAT e dois membros da Sociedade Civil; tendo sido estabelecido um membro*  
142 *do Sinduscon e um do IAB. Cada Subsecretaria deverá designar internamente o membro a*  
143 *participar da Câmara. A pedido, foi esclarecido como funciona o andamento de aprovação de*  
144 *projetos dentro da Segeth, baseado no Código de hoje. E ainda, sobre as instâncias para*  
145 *dirimir dúvidas e lacunas da legislação antes de chegar à CPCOE. Foram feitos*  
146 *esclarecimentos também sobre o funcionamento e recepção de processos do CONPLAN.*

Handwritten notes and signatures on the right margin, including a large blue checkmark and several initials.

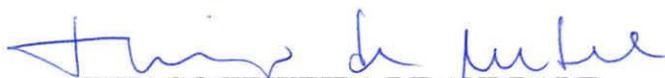
Handwritten signatures and initials at the bottom of the page, including a large blue signature and several smaller ones.



## 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 – 10ª Reunião Ordinária realizada no dia 23 de março de 2016

147 Reportando-se à discussão ocorrida em reunião anterior a respeito da questão de o depósito  
148 entrar no cômputo ou não da área máxima de construção, o assunto foi remetido à  
149 Procuradoria, e o Senhor João Accioly apresentou considerações sobre o tema para que  
150 fossem anexadas à consulta à Procuradoria. Após debate, tratou-se do assunto sobre  
151 prevalência de Normativas com a presença do Doutor Helder, Chefe da Assessoria Jurídico-  
152 Legislativa da Secretaria. Foi acordada nova participação do Doutor Helder, em reunião da  
153 CPCOE, antes do envio dessas considerações à Procuradoria. O documento com as  
154 considerações do Senhor João Aciolly foi protocolado para constar da discussão a ser feita.  
155 Por fim, o Senhor Luiz Otavio Alves Rodrigues solicitou que quem tenha pontos para discutir  
156 no Decreto, já com sugestão de texto, envie o mais detalhadamente possível. Foi chamada  
157 uma Reunião Extraordinária para o dia trinta de março de dois mil e dezesseis para discussão  
158 da prevalência de dispositivos normativos. E uma para o dia seis de abril de dois mil e  
159 dezesseis para tratar da confecção do Decreto. Retornou-se ao subitem 1.4. Apreciação e  
160 aprovação das Atas da 9ª Reunião Ordinária e 36ª Reunião Extraordinária, realizadas em  
161 24/02/2016 e 02/03/2016, respectivamente, onde a Ata da 36ª Reunião Extraordinária foi  
162 aprovada por unanimidade. Seguiu-se para o item 3. Encerramento: Sem mais, a Décima  
163 Reunião Ordinária da CPCOE foi encerrada pelo Coordenador substituto, Luiz Otavio Alves  
164 Rodrigues.

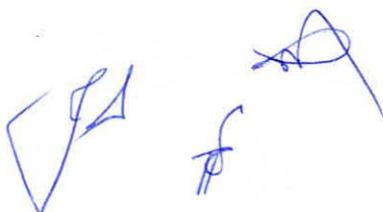
  
**THIAGO TEIXEIRA DE ANDRADE**  
Coordenador da CPCOE

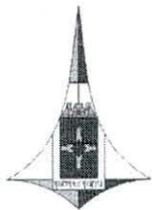
  
**LUIZ OTAVIO ALVES RODRIGUES**  
Suplente – SEGETH

  
**FRANCISCO JOSÉ ANTUNES  
FERREIRA**  
Suplente – SEGETH

  
**ANDRÉ BELLO**  
Titular – SEGETH

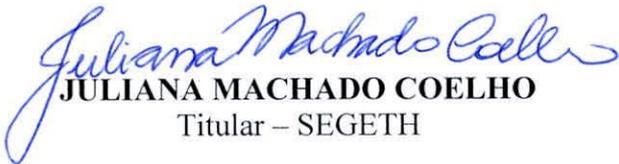
**ANDRÉ LUIS GASQUES SILVA**  
Titular – SEGETH





**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 – 10ª Reunião Ordinária realizada no dia 23 de março de 2016

  
**JULIANA MACHADO COELHO**  
Titular – SEGETH

  
**RENATA CAETANO COSTA**  
Titular – SEGETH

  
**LAURA GIRADE CORREA BORGES**  
Suplente – SEGETH

  
**JOÃO EDUARDO MARTINS DANTAS**  
Suplente – SEGETH

**BEATRICE ARRUDA ELLER  
GONZAGA**  
Titular – AGEFIS

  
**RONILDO DIVINO DE MENEZES**  
Suplente – CREA/DF

**ROGÉRIO MARKIEWICZ**  
Titular – ADEMI/DF

  
**PEDRO ROBERTO DA SILVA NETO**  
Suplente – ADEMI/DF

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

  
**VERA MUSSI AMORELLI**  
Suplente – SINDUSCON

  
**LEONARDO MUNDIM**  
Titular – OAB/DF