



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

1 **ATA DA 34ª REUNIÃO EXTRAORDINÁRIA DA COMISSÃO PERMANENTE DE**
2 **MONITORAMENTO DO CÓDIGO DE EDIFICAÇÕES DO DISTRITO FEDERAL –**
3 **CPCOE**

4

5 Às nove horas do vigésimo dia do mês de janeiro do ano de dois mil e dezesseis, no SCS,
6 Quadra 06, Bloco A, Lotes 13/14, 2º Andar, Sala de Reuniões da Secretaria de Gestão do
7 Território e Habitação – Segeth, foi aberta a Trigesima Quarta Reunião Extraordinária da
8 Comissão Permanente de Monitoramento do Código de Edificações do Distrito Federal –
9 CPCOE, pelo Secretário Adjunto de Estado da Segeth, Luiz Otavio Alves Rodrigues,
10 contando com a presença dos membros representantes do Poder Público, com direito a voz e
11 voto, e da Sociedade Civil com direito somente a voz, relacionados ao final desta Ata, para
12 deliberar sobre os assuntos constantes da pauta a seguir transcrita: 1. Ordem do dia: 1.1
13 Abertura dos trabalhos, 1.2 Informes do Coordenador, 1.3 Verificação do *quorum*, 1.4
14 Apreciação da Ata da 33ª Reunião Extraordinária, realizada em 16/12/2015, 1.5 Referência:
15 Processo nº 133.000.063/2014 (Aprovação de Projeto de MPDFT), para conhecimento e
16 homologação da CPCOE, quanto à autorização do uso de 20 vagas em área pública. 2.
17 Assuntos Gerais. 3. Encerramento. Item 1. Ordem do Dia: Subitem 1.1 Abertura dos
18 trabalhos: O Coordenador em exercício Luiz Otavio Alves Rodrigues verificou o *quorum*,
19 saudou a todos, e deu por aberta a 34ª Reunião Extraordinária da Comissão Permanente de
20 Monitoramento do Código de Edificações do Distrito Federal – CPCOE. Subitem 1.2
21 Informes do Coordenador: 1) O Coordenador informou que está em elaboração, na
22 Subsecretaria de Informatização, Normatização e Controle – SINC/Segeth, a Minuta de
23 Projeto de Lei de Compensação Urbanística. Trata-se de um instrumento previsto no Plano
24 Diretor de Ordenamento Territorial do Distrito Federal - PDOT, e de fundamental
25 importância para a regularização de situações de edifícios construídos sem a devida
26 regularidade, no DF. Também informou que a Minuta do Código de Edificações foi entregue
27 ao Governador do Distrito Federal, em solenidade realizada no Palácio do Buriti. 2) O
28 Membro Leonardo Mundim informou que ele foi reconduzido à condição de Presidente da



Governo do Distrito Federal

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

SEGETH

34ª Reunião Extraordinária da CPCOE realizada em 20/01/2016

29 Comissão de Direitos Imobiliários e Urbanísticos da OAB – Ordem de Advogados do
30 Brasil/DF. E por isso continuará como membro da CPCOE. Em seguida, elogiou a Segeth
31 pela elaboração da Minuta de Projeto de Lei de Compensação Urbanística. Seguindo os
32 trabalhos, passou para o Subitem 1.4 Apreciação da Ata da 33ª Reunião Extraordinária
33 realizada em 16/12/2015: A ata foi aprovada conforme apresentada. Em seguida, foi analisado
34 o Subitem 1.5 Referência: Processo nº 133.000.063/2014 (Aprovação de Projeto de MPDFT)
35 para conhecimento e homologação da CPCOE, quanto à autorização do uso de 20 vagas em
36 área pública. Foi aprovada a correção do texto de processo anteriormente aprovado, quando
37 apresentou erroneamente o número de 19 vagas. O correto é o número de 20 vagas de
38 estacionamento em área pública. Em seguida, passou para análise formal da Minuta do
39 Código de Edificações, para ajustes que o Plenário julgue necessário, conforme textos
40 seguintes: 1) Art. 12. Constitui obrigação do órgão gestor de planejamento urbano e territorial
41 como órgão responsável pelo licenciamento de obras e edificações: I – analisar e habilitar
42 projetos e documentos técnicos, emitir licenças e certificados em todas as fases do
43 licenciamento, segundo o disposto nesta Lei e em sua regulamentação; II – emitir extrato
44 informativo a cada etapa da análise e habilitação de projeto; III – fornecer a planta
45 cartográfica cadastral oficial; [JC2] Comentário: Lembrar que é para padronizar como Poder
46 Executivo em todo o documento. [JC3] Comentário: Colocar assim em todo o documento
47 quando se referir à Segeth. IV – emitir cálculos finais das áreas objetos de outorgas,
48 concessões, termos de compromisso e demais instrumentos de controle urbano; V – prestar
49 informações e esclarecimentos ao interessado ou responsável técnico quando solicitado; VI –
50 manter e dar publicidade a banco de dados com as informações de todas as fases do
51 licenciamento de obras e edificações; VII – exigir, a qualquer tempo, comprovação de
52 pagamentos de preços públicos vinculados ao licenciamento de obras e edificações, sob pena
53 de suspensão dos efeitos do licenciamento; VIII – exigir do proprietário ou titular do direito
54 de construir a averbação do contrato de concessão de outorgas na matrícula do imóvel
55 respectivo; IX – realizar auditoria do licenciamento de obras e edificações, conforme o
56 disposto nesta Lei; X – responsabilizar-se pelos atos administrativos emitidos no âmbito de
57 suas competências. 2) Art. 17. Constitui obrigação do proprietário ou o titular do direito de
58 construir no processo de licenciamento de obras e edificações: I – responder pela veracidade



Governo do Distrito Federal

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

34ª Reunião Extraordinária da CPCOE realizada em 20/01/2016

59 dos documentos apresentados; II – apresentar, obrigatoriamente, responsável técnico para as
60 etapas de licenciamento de obras e edificações, para a execução de obras e para todos os
61 projetos complementares; III – iniciar as obras somente após a emissão de licença para
62 execução de obras; IV– manter placa informativa de dados técnicos do projeto e da obra, de
63 forma visível, conforme regulamentação específica; V – oferecer apoio aos atos necessários
64 às vistorias e fiscalização das obras; VI – manter no local da obra, e apresentar quando
65 solicitado, documentação de ordem técnica referente ao processo licenciamento de obras e
66 edificações; VII– manter a integridade e as condições de acessibilidade, estabilidade,
67 segurança e salubridade da obra ou da edificação; VIII – executar as calçadas contíguas à
68 projeção ou à testada do lote e zelar por sua conservação; IX – comunicar à coordenação do
69 Sistema de Defesa Civil do Distrito Federal as ocorrências que apresentem situação de risco,
70 que comprometam a segurança e a saúde dos usuários e de terceiros, a estabilidade da própria
71 obra ou edificação ou impliquem dano ao patrimônio público ou particular, bem como adotar
72 providências para saná-las; X - solicitar a retificação da licença para execução de obras e
73 edificações quando houver alteração da responsabilidade técnica da obra; XI – averbar o
74 contrato de concessão de outorgas na matrícula do imóvel respectivo para obtenção da carta
75 de habite-se; XII – responder civil e criminalmente por alterações de uso licenciado para o
76 respectivo imóvel; XIII – manter sob sua guarda ou transmitir ao seu sucessor ou síndico, na
77 hipótese de constituição de condomínio, a documentação do imóvel referente ao projeto,
78 construção, manutenção e segurança da edificação; XIV – conservar e manter as instalações e
79 os equipamentos da edificação, garantido o uso adequado do imóvel; XV – responder civil e
80 criminalmente por alterações em obra sem autorização expressa do respectivo responsável
81 técnico; XVI – responder civil, criminal e administrativamente por sua negligência, imperícia
82 ou qualquer irregularidade na conservação, funcionamento e segurança dos mesmos,
83 observados a acessibilidade e o nível de desempenho exigido pelas normas técnicas brasileiras
84 e legislações supervenientes. 3) Art. 22. Para cada projeção, lote ou fração em condomínio
85 deve ser constituído um processo individual do qual deve constar os pedidos referentes ao
86 imóvel, acompanhados da documentação pertinente, exceto casos discriminados na
87 regulamentação desta Lei. 4) Art. 23. O licenciamento de obras e edificações é instrumento de
88 controle urbano constituído das seguintes fases: I – análise e habilitação de projeto

2



Governo do Distrito Federal

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

SEGETH

34ª Reunião Extraordinária da CPCOE realizada em 20/01/2016

89 arquitetônico; II – emissão de licença para execução de obra; III – emissão de certificado de
90 conclusão. Parágrafo único. O licenciamento de obras e edificações deve observar as normas
91 de segurança, salubridade, conforto, higiene e acessibilidade. 2º Os procedimentos do
92 processo de licenciamento de obras e edificações serão objeto de regulamentação. 5) Art. 24.
93 Todas as obras e edificações estão sujeitas ao processo de licenciamento, exceto: I –
94 cercamento de lotes e muros, inclusive os de arrimo; II – guarita com área máxima de
95 construção de 6 m²; III – cobertura independente com área máxima de 15 m²; IV – abrigo para
96 animais domésticos com área máxima de construção de 6 m²; V – obra de urbanização sem
97 alteração do sistema viário ou de redes de infraestrutura; VI – reparos e substituição em
98 instalações prediais; VII – pintura e revestimentos internos e externos; VIII – substituição de
99 brises, elementos decorativos, esquadrias e elementos de cobertura; IX – grades e telas de
100 proteção; X – abrigos para animais em imóvel rural; XI – adaptações para acessibilidade. §1º
101 O projeto arquitetônico de todas as obras deve ser depositado no órgão responsável pelo
102 licenciamento de obras e edificações, exceto aquelas dispensadas do processo de
103 licenciamento. §2º A anotação e o registro da responsabilidade técnica pelas obras e
104 edificações relacionadas neste artigo estão sujeitas à regulamentação dos respectivos
105 conselhos profissionais. 6) Art. 32. A fase de análise e habilitação de projeto arquitetônico,
106 executada pelo órgão responsável pelo licenciamento de obras e edificações, é composta por
107 três etapas subsequentes: I – viabilidade legal; II – estudo prévio e acessibilidade; III – análise
108 complementar. §1º As etapas citadas neste artigo podem ser analisadas concomitantemente
109 para casos específicos, conforme regulamentação desta Lei. §2º Todas as etapas devem estar
110 registradas pelo documento oficial de responsabilidade técnica. §3º Os projetos arquitetônicos
111 que necessitem de análise ou licenciamento em outros órgãos devem ser: I – previamente
112 habilitados, conforme o disposto nesta Lei, no órgão responsável pelo licenciamento de obras
113 e edificações; II – encaminhados para o órgão específico após a habilitação citada no inciso I
114 deste parágrafo; III – restituídos, após aprovação do órgão específico, ao órgão gestor do
115 planejamento urbano e territorial do Distrito Federal para continuidade do processo de
116 licenciamento. 7) Art. 33. Estão dispensadas da fase de análise e habilitação de projeto
117 arquitetônico as obras: I – de modificação sem acréscimo de área ou decréscimo de área,
118 desde que não haja alteração do perímetro externo e do uso original; II – situadas em áreas de



Governo do Distrito Federal

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

34ª Reunião Extraordinária da CPCOE realizada em 20/01/2016

119 gestão autônoma. §1º A dispensa desta fase não implica em dispensa de licença para
120 execução de obra. §2º A aprovação de estudos de segurança contra incêndio e pânico estão
121 sujeitas à regulamentação do Corpo de Bombeiros Militar do Distrito Federal – CBMDF. 8)
122 Art. 35. Em projeto arquitetônico de modificação apenas a parte alterada e a sua implicação
123 nos parâmetros urbanísticos são objeto de análise. Parágrafo único. Em caso de
124 irregularidades detectadas no projeto anteriormente licenciado, devesse seguir o procedimento
125 definido na regulamentação desta Lei. 9) Art. 38. O deferimento na etapa de viabilidade legal
126 permite o prosseguimento do processo para a etapa de estudos prévios. Parágrafo único. O
127 documento de deferimento deve conter a indicação das normas urbanísticas aplicáveis, dos
128 instrumentos de política urbana e de concessão de direito real de uso cabíveis, dos órgãos que
129 devem dar anuência ou licença e, ainda, a necessidade da elaboração de projetos específicos.
130 10) Art. 39. O indeferimento nesta etapa deve identificar objetivamente todos os parâmetros
131 não atendidos. 11) Art. 40. Na etapa de estudos prévios e de acessibilidade são avaliados os
132 parâmetros indicados na norma específica dos lotes ou das projeções, bem como os requisitos
133 e critérios de acessibilidade, por meio de apresentação de plano de massas do projeto e do
134 estudo prévio de acessibilidade elaborado conforme regulamentação desta Lei. §1º O autor do
135 projeto deve retificar o projeto em caso de qualquer alteração de parâmetros deferidos na
136 etapa de viabilidade legal, inclusive quanto ao enquadramento do projeto na etapa de análise
137 complementar. §2º As alterações citadas previstas no §1º deste artigo não podem extrapolar
138 os parâmetros estabelecidos nas normas urbanísticas e normas específicas para o lote ou
139 projeção. §3º A numeração predial é definida nesta etapa, conforme regulamentação desta
140 Lei. 12) Art. 79. As edificações construídas, até a data da publicação desta Lei, em áreas
141 regulares estão sujeitas ao processo de licenciamento de obras e edificações, dispensada a fase
142 de licença para execução de obras. Parágrafo único. Novas edificações em lotes edificados
143 cujas edificações não possuam certificado de conclusão podem ser licenciadas por meio da
144 carta de habite-se em separado, desde que os parâmetros urbanísticos estabelecidos para o lote
145 sejam respeitados quando considerado conjunto edificado no lote e cumpridos os requisitos
146 estabelecidos no Art. 72. 13) Art. 77. As edificações construídas em parcelamentos do solo
147 objeto de regularização fundiária registrados em cartório estão sujeitas ao processo de
148 licenciamento de obras e edificações, disposto nesta Lei, dispensada a fase de licença para



Governo do Distrito Federal

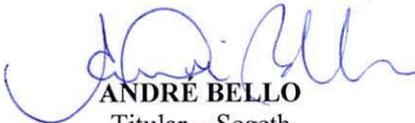
Secretaria de Estado de Gestão do Território e Habitação do Distrito Federal –

SEGETH

34ª Reunião Extraordinária da CPCOE realizada em 20/01/2016

149 execução de obras. Parágrafo único. O procedimento especial de que trata o caput é aplicável
150 apenas às edificações concluídas antes do decreto de aprovação do parcelamento. 14) Art. 78.
151 As habitações unifamiliares construídas em parcelamentos do solo situados em Áreas de
152 Regularização de Interesse Social – ARIS, registradas em cartório, são licenciadas mediante
153 laudo de responsável técnico, conforme regulamentação desta Lei. 15) Art. 115. Os ambientes
154 obrigatórios para cada uso, o mobiliário e os equipamentos mínimos para cada ambiente são
155 objetos da regulamentação desta Lei. 16) Art. 79. As edificações construídas, até a data da
156 publicação desta Lei, em áreas regulares estão sujeitas ao processo de licenciamento de obras
157 e edificações, dispensada a fase de licença para execução de obras. Parágrafo único. Novas
158 edificações em lotes edificados cujas edificações não possuam certificado de conclusão
159 podem ser licenciadas por meio da carta de habite-se em separado, desde que os parâmetros
160 urbanísticos estabelecidos para o lote sejam respeitados quando considerado conjunto
161 edificado no lote e cumpridos os requisitos estabelecidos no Art. 72. Por fim, foi solicitado
162 que novas observações ao texto sejam enviadas ao e-mail do servidor Francisco José Antunes
163 Ferreira, para serem analisadas na próxima reunião. Em seguida, Item 2. Assuntos Gerais: 1)
164 A Membro Lélia Barbosa de Sousa Sá informou que a ABNT - Associação Brasileira de
165 Normas Técnicas concluiu, em dezembro de 2015, a reformulação da ABNT - NBR
166 5.671/1990, que trata da participação de intervenientes em serviços e obras de engenharia e
167 arquitetura. E o texto encontra-se no site da ABNT, para consulta pública. 2) O Membro
168 Rômulo Andrade de Oliveira solicitou que sejam analisados, na CPCOE, procedimentos sobre
169 questões de inspeção predial. Item 3. Encerramento: Por não haver tempo hábil, a Trigésima
170 Quarta Reunião Extraordinária da CPCOE foi encerrada pelo Secretário Adjunto de Estado da
171 Segeth, Luiz Otavio Alves Rodrigues, agradecendo a presença de todos.


LUIZ OTAVIO ALVES RODRIGUES
Suplente – Segeth


ANDRÉ BELLO
Titular – Segeth


**FRANCISCO JOSÉ ANTUNES
FERREIRA**
Suplente – Segeth



Governo do Distrito Federal

Secretaria de Estado de Habitação, Regularização e Desenvolvimento
Urbano – SEDHAB
34ª Reunião Extraordinária da CPCOE

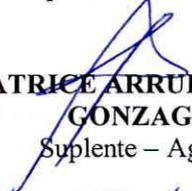
JOÃO EDUARDO MARTINS DANTAS
Suplente – Segeth


RENATA CAETANO COSTA
Titular – Segeth


LAURA GIRADE CORREA BORGES
Suplente – Segeth

**LUIZ FERNANDO FERREIRA
MAGALHÃES**
Suplente – Casa Civil


RÔMULO ANDRADE DE OLIVEIRA
Suplente – Agefis

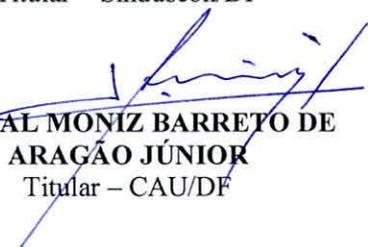

**BEATRICE ARRUDA ELLER
GONZAGA**
Suplente – Agefis

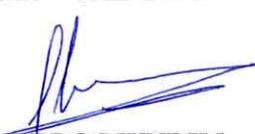

ROGÉRIO MARKIEWICZ
Titular – Ademi/DF


PEDRO ROBERTO DA SILVA NETO
Suplente – Ademi/DF


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

LÉLIA BARBOSA DE SOUSA SÁ
Suplente – CREAD/DF


**DURVAL MONIZ BARRETO DE
ARAGÃO JÚNIOR**
Titular – CAU/DF


LEONARDO MUNDIM
Titular – OAB/DF