



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 – 37ª Reunião Extraordinária realizada no dia 11 de março de 2016

ATA DA 37ª REUNIÃO EXTRAORDINÁRIA DA COMISSÃO PERMANENTE DE MONITORAMENTO DO CÓDIGO DE EDIFICAÇÕES DO DISTRITO FEDERAL – CPCOE

Às nove horas do décimo primeiro dia do mês de março do ano de dois mil e dezesseis, no SCS, Quadra 06, Bloco A, Lotes 13/14, 2º Andar, Sala de Reuniões da Secretaria de Gestão do Território e Habitação – Segeth, foi aberta a Trigésima Sétima Reunião Extraordinária da Comissão Permanente de Monitoramento do Código de Edificações do Distrito Federal – CPCOE, pelo Membro Suplente, Francisco José Antunes Ferreira, Subsecretário da Subsecretaria de Informatização, Normatização e Controle - SINC da Segeth, e contando com a presença dos membros representantes do Poder Público, com direito a voz e voto, e da Sociedade Civil com direito somente a voz, relacionados ao final desta Ata, para deliberar sobre os assuntos constantes da pauta a seguir transcrita: 1. Ordem do dia: 1.1 Abertura dos trabalhos, 1.2 Informes do Coordenador, 1.3 Verificação do *quorum*, 1.4 Apreciação e aprovação da Ata da 9ª da Reunião Ordinária, realizada em 24/02/2016, 1.5 Discussão e Apreciação da Minuta do COE/DF: Alteração e acréscimos sugeridos pelos membros da CPCOE. 2. Assuntos Gerais. 3. Encerramento. Item 1. Ordem do Dia: Subitem 1.1 Abertura dos trabalhos: O Membro Suplente, Francisco José Antunes Ferreira (Servidor de Estado da Secretaria de Gestão do Território e Habitação) verificou o *quorum*, saudou a todos os Conselheiros e Conselheiras, e deu por aberta a 37ª Reunião Extraordinária da Comissão Permanente de Monitoramento do Código de Edificações do Distrito Federal – CPCOE. Subitem 1.2 Informes do Coordenador: 1) O Membro Rogério Markiewicz informou que deixa registrado que o posicionamento da Associação de Empresas do Mercado Imobiliário do Distrito Federal – ADEMI/DF, bem como do setor produtivo e outros setores é contrário ao encaminhamento da Lei, sem o Decreto do Código de Edificações. Disse, ainda, que, em carta a ser enviada ao Governador do Distrito Federal tem como item de solicitação que seja aplicada as mesmas regras urbanísticas e edilícias, vigentes no Distrito Federal, na área do Aeroporto, concedida à Empresa Inframérica. O Membro Francisco José Antunes Ferreira esclareceu que deve se dar parâmetros de ocupação para aquela área. No entanto, a Infraero, baseada em parecer da Procuradoria Geral do DF-PGDF, de tempos atrás, respondeu que

0



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 – 37ª Reunião Extraordinária realizada no dia 11 de março de 2016

30 entendem que por se tratar de unidade pertencentes a eles, o poder de atuar na área, também,
31 cabe a eles. Mas que irá desenvolver o Plano Diretor do Local deles. 2) O Membro Durval
32 Moniz Barreto de Aragão Júnior informou que dia 10 de março de 2016 aconteceu a Plenária
33 do CAU/DF – Conselho de Arquitetura e Urbanismo do DF, com a presença do Presidente do
34 CAU/BR, Sr. Haroldo Pinheiro. E no momento, foi tratada a questão de orçamento para 2016,
35 que é bem conservadora, com redução da RRTs - Registros de Responsabilidade Técnica,
36 implicando na redução dos serviços dos arquitetos. Em seguida, passou para o Subitem 1.4
37 Apreciação e aprovação da Ata da 9ª da Reunião Ordinária, realizada em 24/02/2016, que
38 teve as seguintes observações: 1) Membro Vera Mussi Amorelli, sobre o trecho da ata, onde
39 fala: *“Após análise, foi consenso que, por tratar-se de uma questão de caráter jurídico, o*
40 *processo deverá ser submetido à Procuradoria Geral do Distrito Federal para emissão de*
41 *parecer. Foi consenso que o Código não pode trazer conflito com a norma urbanística mais*
42 *específica. Deverá ser feito um arrazoado, considerando a demanda dos juristas da CPCOE,*
43 *que poderá ser circulado, por e-mail, para contribuição”*, questionou o que significa este
44 último trecho. Disse ainda que entende não tratar de parecer, mas de termos de uma consulta,
45 e que os membros possam apresentar suas sugestões de questionamentos. Ao que lhe foi
46 informado que os membros e interessados poderão apresentar seus questionamentos a serem
47 encaminhados à PGDF. 2) Retornando ao Subitem 1.4 Apreciação e aprovação da Ata da 9ª
48 da Reunião Ordinária, realizada em 24/02/2016, o Membro Leonardo Mundim trouxe à
49 discussão o texto da ata cujo texto é: *“Após análise, foi consenso que, por tratar-se de uma*
50 *questão de caráter jurídico, o processo deverá ser submetido à Procuradoria Geral do*
51 *Distrito Federal para emissão de parecer”*, disse o membro que faltou constar na ata que o
52 processo deve voltar depois para deliberação da CPCOE, conforme restou decidido. No outro
53 texto: *“Foi consenso que o Código não pode trazer conflito com a norma urbanística mais*
54 *específica”*, disse que essa avaliação genérica não seria saudável, até porque não foi
55 deliberado, mas ficou constando que a CPCOE deve esperar o parecer e não seria essa diretriz
56 para o parecer. Deve-se esperar o parecer e depois se definir se, no caso específico, vai
57 prevalecer a NGB ou vai prevalecer o Código. Não houve esse consenso antecipado, portanto,
58 não pode constar nesta ata. Também mencionou a necessidade ser melhorada a redação que
59 trata do subsolo: *“Ainda, deverá haver um alerta sobre a consolidação da ideia da questão*



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 – 37ª Reunião Extraordinária realizada no dia 11 de março de 2016

60 *do subsolo não implicar somente no subsolo, de quantos forem preciso aprovar e quantos*
61 *forem propostos.”* Após as observações ao texto da ata, Thiago de Andrade solicitou que a
62 mesma fosse retirada de pauta para revisão e ser reapresentada à Comissão em outro
63 momento. O Membro Leonardo Mundim questionou de quem seria a Unidade Orgânica do
64 Órgão Executor da Política Habitacional do DF mencionada pela Agefis, que trata da
65 regularização fundiária. Foi-lhe dito que o responsável seria a Companhia de
66 Desenvolvimento Habitacional do Distrito Federal - Codhab. Seguindo os trabalhos, foi
67 analisado o Subitem 1.5 Discussão e Apreciação da Minuta do COE/DF: Alteração e
68 acréscimos sugeridos pelos membros da CPCOE. Foram descritos nesta ata os itens tratados
69 na presente Sessão, conforme segue, de acordo com a cronologia das discussões. 1) Anexo I –
70 Glossário - Áreas de gestão autônoma – São consideradas áreas de gestão autônoma aquelas
71 na qual o Distrito Federal outorga direitos específicos de sua gestão territorial, respeitados os
72 parâmetros urbanísticos definidos em legislação. 2) Do Licenciamento de Obras e Edificações
73 - Seção I - Disposições Gerais: Art. 25. Todas as obras e edificações estão sujeitas ao processo
74 de licenciamento, exceto: I – cercamento de lotes e muros, inclusive os de arrimo; II – guarita
75 com área máxima de construção de 6 m²; III – cobertura independente com área máxima de
76 construção de 15 m²; IV – abrigo para animais domésticos com área máxima de construção de
77 6 m²; V – obra de urbanização sem alteração do sistema viário ou de redes de infraestrutura;
78 VI – reparos e substituição de instalações prediais; VII – pintura e revestimentos internos e
79 externos; VIII – substituição de brises, de elementos decorativos, de esquadrias e de
80 elementos de cobertura; – grades e telas de proteção; – abrigos para animais em imóvel rural;
81 – adaptações para acessibilidade. §1º Obras situadas em área pública não estão dispensadas do
82 processo de licenciamento. §2º O projeto arquitetônico de todas as obras deve ser depositado
83 no órgão responsável pelo licenciamento de obras e edificações, exceto aquelas dispensadas
84 do processo de licenciamento. §3º A anotação e o registro da responsabilidade técnica de
85 projetos e obras estão sujeitas à regulamentação dos respectivos conselhos profissionais,
86 inclusive em casos de dispensa do processo de licenciamento. §4º A dispensa do
87 licenciamento de obras e edificações não exime da obrigação, por parte do interessado, de
88 cumprimento de outros licenciamentos em órgãos específicos. 3) Seção IV - Do Certificado
89 de Conclusão: Art. 67 . São aceitas divergências de até 5% nas medidas lineares horizontais e



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 – 37ª Reunião Extraordinária realizada no dia 11 de março de 2016

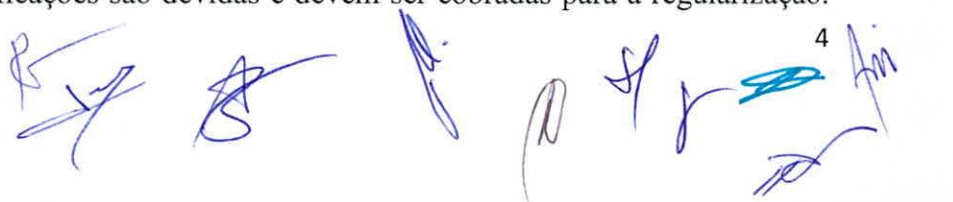
90 verticais entre o projeto licenciado e a obra construída, desde que: I – a área útil apresente
91 divergência de até 5% da área constante do projeto habilitado; II – a área da edificação não
92 exceda à área de construção constante do alvará de construção; III – a edificação não
93 extrapole os limites do lote ou da projeção; IV – a edificação não ultrapasse em mais de 50
94 cm a altura máxima ou a cota de coroamento estabelecidas; V – a edificação não avance mais
95 de 10 cm sobre os afastamentos obrigatórios. Parágrafo único. A altura máxima ou a cota de
96 coroamento verificada na edificação construída não pode ultrapassar o valor estabelecido no
97 projeto habilitado quando a altura habilitada for resultante de cones de aproximação, de
98 parâmetros estabelecidos para edificações geminadas ou para bens tombados, conforme
99 regulamentação desta Lei. 4) Seção I - Do Início das Obras: Art. 90 O canteiro de obras deve
100 ser cercado e instalado: I – dentro dos limites do lote; II – ocupando lotes vizinhos, mediante
101 expressa autorização dos proprietários ou titular do direito de construir; III – em área pública,
102 mediante licença onerosa. Parágrafo único. O canteiro de obras deve ser removido após o
103 término da execução da obra, exceto nos casos de carta de habite-se parcial e carta de habite-
104 se em separado, hipóteses em que podem permanecer até a conclusão total das obras, desde
105 que não interfiram no funcionamento das edificações e não ocupem área pública. 5) Seção II -
106 Das infrações e Penalidades: Art. 153 As multas devem ser aplicadas tomados por base os
107 valores previstos no art. 151 multiplicados pelo índice “k” proporcional à área da obra objeto
108 da infração, de acordo com o seguinte: I – até 500 m² - k = 1; II – acima de 500 m² até 1.000
109 m² - k = 3; III – acima de 1.000 m² até 5.000 m² - k = 5; IV – acima de 5.000 m² - k = 10.
110 Parágrafo único. A área da unidade imobiliária a que se refere este artigo corresponde à área
111 especificada no licenciamento e, caso inexistente à área constatada no local. 6) Capítulo VII -
112 Disposições Finais e Transitórias - Seção I - Da Transitoriedade dos Parâmetros Urbanísticos:
113 Art. 174 . Os parâmetros de número mínimo de vagas para veículos são aqueles definidos pela
114 legislação de uso e ocupação do solo. Parágrafo único. Para os casos omissos, aplicam-se os
115 parâmetros estabelecidos na regulamentação desta Lei. Art. 176 Até a aprovação do PPCUB e
116 da LUOS, as instalações técnicas de caixa d'água superior e casas de máquinas podem situar-
117 se acima da cota de coroamento ou altura máxima permitida para a edificação quando assim
118 for facultado na legislação específica de uso e ocupação do solo. Parágrafo único. Nos casos
119 em que a legislação específica para o lote for omissa em relação às instalações admitidas



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 – 37ª Reunião Extraordinária realizada no dia 11 de março de 2016

120 acima da cota de coroamento, será tolerada uma altura máxima total de 3,50m em relação à
121 face superior da laje de cobertura do último pavimento. 7) Subseção I - Das Áreas de
122 Construção: Art. 120 As áreas utilizadas exclusivamente para garagem não são computadas
123 para cálculo do coeficiente de aproveitamento, exceto quando a legislação de uso e ocupação
124 do solo dispuser em contrário. 8) Seção II - Das infrações e Penalidades: Art. 169 Eventuais
125 omissões ou incorreções nos documentos referentes a penalidades não geram sua nulidade na
126 esfera administrativa, quando constarem elementos suficientes para a identificação do agente
127 responsável pela emissão do auto, da capitulação legal, da data da infração, do endereço da
128 obra, da descrição da infração e do infrator. Texto acatado. 9) Subseção VI - Das Garagens:
129 Art. 133 Para os efeitos desta Lei, o local destinado à acesso, guarda e circulação de veículos
130 motorizados e não motorizados denomina-se garagem ou abrigo quando coberto e,
131 estacionamento quando descoberto, independente do pavimento em que se encontra. 10)
132 Glossário – garagem guarda e circulação de veículos. 11) Da Regularização Edilícia: Art. XX.
133 As obras e edificações concluídas sem licenciamento são passíveis de regularização edilícia
134 mediante procedimento específico. §1º A regularização edilícia de que trata o caput deve
135 respeitar os parâmetros urbanísticos aprovados para o imóvel de acordo com o projeto de
136 parcelamento do solo registrado e demais critérios desta Lei. §2º No caso da edificação não
137 atender ao disposto no parágrafo anterior a viabilidade de regularização edilícia dá-se
138 mediante Compensação Urbanística, conforme lei específica e quando aplicável. §3º O
139 procedimento de licenciamento de obras e edificações para efeito da regularização edilícia
140 dispensa a fase de licença para execução de obras, nos casos de edificação já concluída. §4º
141 As habitações unifamiliares construídas em parcelamentos do solo situados em Áreas de
142 Regularização de Interesse Social – ARIS, registradas em cartório, necessitam apenas de
143 laudo de responsável técnico, conforme regulamentação desta Lei. Art. XX. A regularização
144 edilícia fica condicionada à apresentação de laudo técnico, conforme regulamentação desta
145 Lei. Parágrafo único. Nos casos de habitação unifamiliar em áreas de interesse social, o laudo
146 pode ser elaborado pela unidade orgânica executora da política habitacional do Distrito
147 Federal na forma prevista em programas habitacionais integrantes do Plano Distrital de
148 Habitação de Interesse Social. Art. XX. As penalidades decorrentes da falta de licenciamento
149 para execução de obras e edificações são devidas e devem ser cobradas para a regularização.


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 – 37ª Reunião Extraordinária realizada no dia 11 de março de 2016

150 §1º As multas previstas por não cumprimento do regulamento devido à falta de licenciamento
151 podem ser cobradas em dobro. §2º As habitações unifamiliares em áreas de interesse social
152 estão isentas da cobrança prevista no caput deste artigo. Art. XX. A regularização de obras
153 passíveis de convalidação dá-se conforme a regulamentação desta Lei. 12) Seção II - Da
154 Comissão Permanente de Monitoramento do Código de Obras e Edificações: Art. 10 A
155 CPCOE é composta por: I – 10 servidores titulares e 10 suplentes do Poder Executivo do
156 Distrito Federal, com direito a voz e voto, sendo: 4 titulares e 4 suplentes do órgão gestor de
157 planejamento urbano e territorial; 2 titulares e 2 suplentes do órgão de fiscalização de
158 atividades urbanas; 1 titular e 1 suplente do órgão responsável pela gestão administrativa do
159 Distrito Federal; 3 titulares e 3 suplentes de demais órgãos da administração pública afetos a
160 matéria. II – 6 representantes titulares e 6 suplentes, que representem as entidades da
161 sociedade civil afetas ao tema, eleitas dentre as componentes do CONPLAN, com direito a
162 voz e voto. III- 1 representante titular e 1 suplente da Ordem dos Advogados do Brasil,
163 seccional do Distrito Federal – OAB/DF, com direito a voz e sem direito a voto. §1º A
164 CPCOE é coordenada pelo Titular do órgão gestor de planejamento urbano e territorial,
165 podendo ser feita delegação. §2º O coordenador profere voto somente em casos de empate.
166 §3º Cabe ao coordenador a nomeação dos representantes na CPCOE, conforme composição
167 definida nesta Lei. §4º Os representantes na CPCOE devem ser, preferencialmente,
168 profissionais da área de engenharia, arquitetura ou direito, conforme seu regimento interno.
169 §5º Os representantes na CPCOE devem ser indicados pelos respectivos órgãos e entidades,
170 podendo ser substituídos por nova indicação a qualquer tempo. §6º Os representantes
171 indicados no inciso II têm mandato coincidente com o das entidades no CONPLAN. §7º A
172 condição de representante na CPCOE oriundo da sociedade civil ou da OAB/DF não impede a
173 atuação profissional perante o órgão gestor de planejamento urbano e territorial. §8º Em
174 deliberações em que houver interesse direto do representante, seja pessoal ou profissional,
175 fica vedado seu direito de voz e voto, devendo fazer-se substituir pelo suplente. Item 2.
176 Assuntos Gerais: 1) O Membro Rogério Markiewicz voltou a falar sobre a carta do Setor
177 Produtivo enviada ao Governador do DF, em que a ADEMI solicita que a Lei e Decreto sejam
178 encaminhados juntos, e da preocupação da ADEMI, ressaltando que o GDF precisa aplicar as
179 mesmas regras urbanísticas e edificações, vigentes no DF na área do aeroporto. A respeito da

5



Governo do Distrito Federal

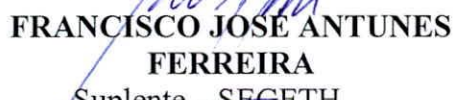
Secretaria de Estado de Gestão do Território e Habitação do Distrito Federal – SEGETH
Comissão Permanente de Monitoramento do Código de Edificações do Distrito Federal –
CPCOE – 37ª Reunião Extraordinária realizada no dia 11 de março de 2016

180 remessa da Lei e Decreto à Câmara Legislativa, Thiago de Andrade disse ser uma decisão do
181 Governador enviar juntos ou separadamente, que ele conhece todos os lados da questão e será
182 ponderado e que a decisão será tomada em breve. Ressaltou que dará conhecimento à CPCOE
183 acerca de que forma foi encaminhado à Câmara Legislativa. 2) o Membro João Gilberto de
184 Carvalho Accioly propôs que a CPCOE debata uma pré minuta do Decreto. Para isso, Thiago
185 de Andrade, solicitou que os membros encaminhem à coordenação da ASCOL - Assessoria
186 Técnica Órgãos Colegiados, sugestões de temas. Item 3. Encerramento: A Trigesima Sétima
187 Reunião Extraordinária da CPCOE foi encerrada pelo Coordenador Thiago Teixeira de
188 Andrade, com uma salva de palmas pelo término dos debates sobre a minuta do Código de
189 Obras de Edificação do DF, e convite para que os presentes participem da apresentação do
190 primeiro resultado de concurso público de arquitetura de gestão da Codhab, para a Escola
191 Pública de Centro de Ensino Infantil no Parque do Riacho, a ser realizado no Palácio do
192 Buriti, com a presença do Governador. Ainda, Thiago de Andrade informou que foi a São
193 Paulo, e estabeleceu com a prefeitura uma possibilidade de intercâmbio para trazer ao Distrito
194 Federal a equipe que organizou a Participação Popular do Plano Diretor Estratégico.

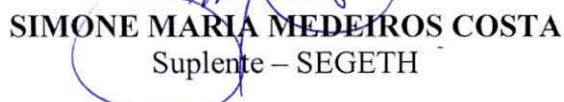

THIAGO TEIXEIRA DE ANDRADE
Coordenador da CPCOE


ANDRÉ BELLO
Titular – SEGETH


JULIANA MACHADO COELHO
Titular – SEGETH


**FRANCISCO JOSÉ ANTUNES
FERREIRA**
Suplente – SEGETH

ANDRÉ LUIS GASQUES SILVA
Suplente – SEGETH


SIMONE MARIA MEDEIROS COSTA
Suplente – SEGETH


**JOÃO EDUARDO MARTINS
DANTAS**
Suplente – SEGETH



Governo do Distrito Federal

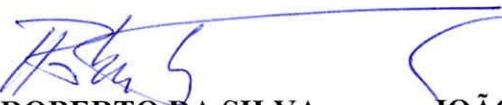
Secretaria de Estado de Gestão do Território e Habitação do Distrito Federal – SEGETH
Comissão Permanente de Monitoramento do Código de Edificações do Distrito Federal –
CPCOE – 37ª Reunião Extraordinária realizada no dia 11 de março de 2016

SÉRGIO PERES JUNIOR
Suplente - SEPLAG


RÔMULO ANDRADE DE OLIVEIRA
Suplente – AGEFIS


GISELE ARROBAS MANCINI
Titular – AGEFIS


ROGÉRIO MARKIEWICZ
Titular – ADEMI/DF


PEDRO ROBERTO DA SILVA NETO
Suplente – ADEMI/DF


JOÃO GILBERTO DE CARVALHO ACCIOLY
Titular – SINDUSCON/DF


VERA MUSSI AMORELLI
Suplente – SINDUSCON/DF


DURVAL MONIZ BARRETO DE ARAGÃO JÚNIOR
Titular – CAU/DF


LEONARDO MUNDIM
Titular – OAB/DF

CÉLIO DA COSTA MELIS JÚNIOR
Titular – IAB/DF