

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 – 38ª Reunião Extraordinária realizada no dia 30 de março de 2016

ATA DA 38ª REUNIÃO EXTRAORDINÁRIA DA COMISSÃO PERMANENTE DE MONITORAMENTO DO CÓDIGO DE EDIFICAÇÕES DO DISTRITO FEDERAL – CPCOE

Às nove horas do trigésimo 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 Oitava Reunião Extraordinária da Comissão Permanente de Monitoramento do Código de Edificações do Distrito Federal – CPCOE, pelo Secretário Adjunto de Estado da SEGETH, Luiz Otavio Alves Rodrigues, 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 37ª Reunião Extraordinária, realizada em 11/03/2016; 2. Assuntos Gerais: 2.1 Contribuições para o Decreto; 2.2 Memorando nº 998.000.159/2016 - CAP, Assunto: Consultas de Interferências às Concessionárias. 3. Assuntos Gerais. 4. Encerramento. Item 1. Ordem do Dia: Subitem 1.1 Abertura dos trabalhos: O Coordenador Substituto Luiz Otavio Alves Rodrigues (Secretário Adjunto de Estado da Secretaria de Gestão do Território e Habitação) verificou o *quorum*, saudou a todos, e deu por aberta a 38ª Reunião Extraordinária da Comissão Permanente de Monitoramento do Código de Edificações do Distrito Federal – CPCOE. Por inversão de pauta, foi tratado a seguir o Subitem 1.4 Apreciação e aprovação da Ata da 37ª Reunião Extraordinária, realizada em 11/03/2016: A ata foi aprovada com as seguintes alterações propostas pelo Membro Leonardo Mundim. Em seguida, foi apresentado o Subitem 1.2 Informes do Coordenador, quando o Coordenador da CPCOE, Thiago Teixeira de Andrade, informou que neste dia 30/03/2016 será lançado, no Palácio do Planalto, a Terceira Etapa do Minha Casa Minha Vida, e por estar presente naquele evento, se ausentará desta reunião da CPCOE. Como assunto extra pauta, foi tratada a prevalência do Código de Edificações sobre a NBG 169/1993, no que se refere às

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

Comissão Permanente de Monitoramento do Código de Edificações do Distrito Federal

– CPCOE – 38ª Reunião Extraordinária realizada no dia 30 de março de 2016

29 vagas de depósito. Para introduzir o assunto, a senhora Vera Mussi Amorelli procedeu leitura
30 da “*Consulta à Procuradoria Geral do Distrito Federal a respeito da dúvida originada pelo*
31 *Processo nº. 145.000.169/2015*”, que constará anexa a esta ata. Em seguida à leitura do
32 documento, passou-se para manifestação dos presentes, quando o Membro João Gilberto de
33 Carvalho Accioly esclareceu que a dúvida posta em reunião anterior não se tratava do
34 cômputo do espaço para garagem ou no coeficiente, mas sim sobre depósito. Dizendo que tal
35 dúvida talvez se deva a uma possível falha de redação em algumas NGB - Normas de
36 Edificação, Uso e Gabarito. A Membro Simone Maria Medeiros Costa observou que a
37 questão trata de NGB anterior ao Código vigente, mas, reconheceu que mesmo em caso de
38 NGB posterior ao Código, quando menciona subsolo, o espaço só é desconsiderado quando
39 for garagem. A oradora propôs que na consulta à Procuradoria Geral acima apresentada seja
40 mencionada qualquer legislação de uso e ocupação que trata de dispensas. Em seguida, o
41 Coordenador Thiago de Andrade disse que a LUOS – Lei de Uso e Ocupação do Solo
42 objetiva sanar as questões de falta de metodologias claras entre NGB e demais alterações que
43 são feitas de forma autônomas e que até hoje se reformam NGB. E a dissociação entre NGB’s
44 e o Código de Edificações levantam dúvidas em sua aplicação. O Coordenador Thiago de
45 Andrade considerou a CPCOE recepcionar o documento lido para depois encaminhá-lo à AJL
46 - Assessoria Jurídico-legislativa. E juntamente ao documento, foram feitas as seguintes
47 observações: i) Como ficarão as normas de NGB posteriores ao Código de Edificações, que
48 ainda fazem exclusão do subsolo; ii) Dar conhecimento à AJL e à Procuradoria Geral do DF
49 do conteúdo e transcrição da ata que ensejaram essas questões; iii) A CAP - Central de
50 Aprovação de Projetos continuar aplicando o Decreto nº 33.740, de 28 de junho de 2012, ao
51 aplicar o cálculo do número de vagas; iv) Os Membros da CPCOE apresentem sugestões de
52 instalações técnicas de edificação, para depois serem discutidas neste Plenário e inseridas no
53 Decreto. Como encaminhamento dos questionamentos, foram destacados: i) A Membro Vera
54 Mussi Amorelli fará o pedido, em nome da ADEMI - Associação de Empresas do Mercado
55 Imobiliário do Distrito Federal e do SINDUSCON - Sindicato da Indústria da Construção
56 Civil do Distrito Federal, à CPCOE; ii) A CPCOE encaminhará à CAP tal demanda, que
57 elaborará processo administrativo, ampliando os questionamentos; iii) Thiago de Andrade



Governo do Distrito Federal

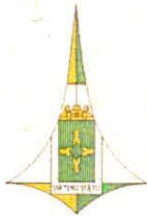
Secretaria de Estado de Gestão do Território e Habitação do Distrito Federal –
SEGETH

Comissão Permanente de Monitoramento do Código de Edificações do Distrito Federal

– CPCOE – 38ª Reunião Extraordinária realizada no dia 30 de março de 2016

87 essas consultas. E no caso de haver eventualidades de interferências, será a Concessionária a
88 responder sobre a viabilidade do remanejamento ou não das redes. A Membro Simone Maria
89 Medeiros Costa questionou, no caso de projeto já ter entrada na CAP, para análise, na
90 vigência de uma norma, e esta norma mudar, quais regras devem prevalecer. Após discussões
91 a respeito do assunto, o Coordenador Substituto Luiz Otavio Alves esclareceu que durante o
92 processo de análise do projeto, se houver alteração de norma, não haverá como o analista
93 desconsiderar essa alteração. E por isso o projeto terá que ser adaptado à nova norma. Foi
94 solicitado por Luiz Otavio que fossem apresentados exemplos de alteração de legislação
95 durante um processo de análise de projetos, e o Membro João Gilberto de Carvalho Accioly
96 exemplificou: i) Alteração na NBR, em outubro de 2015; Alteração do RIT - Relatório de
97 Impacto de Trânsito para a Lei do Polo Gerador de Viagens - PGV, mês passado (para este
98 caso, Luiz Otavio esclareceu que o interessado pode optar por qual das duas leis seguir, não
99 havendo prejuízos para qualquer projeto em análise) e os vinte e poucos decretos e/ou
100 alterações de decretos realizados de 2013 a 2016. Foi definido, então, que a CPCOE, tendo
101 em vista a possibilidade de prejuízos durante o período de análise, decorrentes de uma
102 mudança de legislação, como observado pelos oradores, que seja feita consulta à PGDF sobre
103 como o agente público deve proceder em relação a alterações de legislação que não tenham
104 explicitamente nessa legislação a transitoriedade. A Membro Simone Costa solicitou, como
105 Questão de Ordem, que assuntos relacionado à CAP sejam apresentados com antecedência à
106 reunião. A oradora mencionou isso, por entender que o Sr. Rogério Markiewicz apresentou
107 assuntos de interesse pessoal, na reunião. Ao que o Membro se desculpou pelo transtorno,
108 dizendo que tal posição não se repetirá, e que a intenção foi apenas trazer exemplos que
109 pudessem contribuir com o debate. Da mesma forma, foi solicitado que a CAP, ao apresentar
110 algum assunto, na reunião, que seja primeiramente enviado à ASCOL - Assessoria Técnica
111 de Órgãos Colegiados, e esta deve informar aos Membros em pauta de determinada reunião,
112 garantindo o direito de defesa ao interessado. Seguiu os trabalhos, e foi tratado o Subitem 2.1
113 Contribuições para o Decreto: A Membro Juliana Machado Coelho informou que nenhum
114 Membro enviou contribuições ao Decreto. Mas a Comissão de Sistematização já começou a
115 discutir o Memorial Descritivo, anexo ao Decreto. E também a Comissão começou a tratar o

3



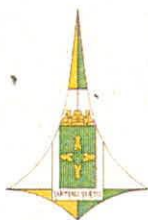
Governo do Distrito Federal

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 – 38ª Reunião Extraordinária realizada no dia 30 de março de 2016

58 assina o documento final; iv) O Chefe da AJL, Dr. Helder, procederá a justificativa e
59 encaminhamento. Por inversão de pauta, foi tratado a seguir o Item 2. Assuntos Gerais,
60 Subitem 2.2 Memorando nº 998.000.159/2016-CAP, Assunto: Consultas de Interferências às
61 Concessionárias: A Membro Simone Maria Medeiros Costa apresentou, a pedido do Senhor
62 Alberto, questionamento sobre as Concessionárias darem apenas três meses de resposta, no
63 caso de consultas dos interessados sobre interferência das redes de instalação. Solicitou
64 também, que seja feita uma declaração, firmada pelo interessado, quando da apresentação das
65 consultas, expressando que essa declaração exima da apresentação de renovação das
66 consultas, comprometendo o interessado a arcar com eventuais custos de remanejamento.
67 Solicitou trocar a declaração das Concessionárias por declaração do interessado. E no caso de
68 a Concessionária não concordar com o remanejamento ou este ser impossível, como a CAP
69 deve agir: cancelar a aprovação do projeto. Foi sugerido que as Concessionárias forneçam o
70 documento de cancelamento. O Coordenador Thiago de Andrade propôs que, quanto à
71 validade da resposta, pode ser consultada a GIURB – Grupo Intersetorial de Urbanismo. E se
72 a morosidade for do Estado, que ele mesmo renove as consultas. Por fim, após as discussões
73 sobre o assunto, foi proposto que seja lançada uma Portaria, assinada pelo Secretário da
74 SEGETH, dizendo que as consultas às Concessionárias devem solicitar se há interferência das
75 redes e se essas interferências são viáveis ou não. E, se caso positiva a possibilidade de
76 remanejamento, que a validade da consulta seja maior. Thiago de Andrade comprometeu-se a
77 convocar uma reunião com as Concessionárias para tratar do assunto, indicando que três
78 meses para uma consulta de interferência de rede é pouco tempo. Em seguida, Thiago de
79 Andrade se ausentou da reunião para participar do evento de lançamento da Terceira Etapa do
80 Minha Casa Minha Vida, conforme anunciado anteriormente. O Membro Rogério Markiewicz
81 pediu que, o documento que chegar da Concessionária, a CAP acate e não faça mais
82 exigências de medidas de responsabilidades, como declaração de responsabilidade, em caso
83 de danos às redes, pois para isso, já existe o ART - Anotação de Responsabilidade Técnica.
84 Seguiu discussão sobre esse assunto, e ficou definido, então, que a SEGETH se comprometerá
85 a fazer gestões junto às Concessionárias, no sentido de prolongar os prazos de validade das
86 consultas e, ao mesmo tempo, a SEGETH lançará uma portaria dispondo como devem ser



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 – 38ª Reunião Extraordinária realizada no dia 30 de março de 2016

116 Plano de Massas e Acessibilidade. Foi definido, então, que os assuntos que a Comissão julgar
117 que possam ser assuntos da regulamentação e que já tenham condições de serem discutidos,
118 sejam enviados para ASCOL, e esta encaminhará aos Membros, e estes tragam suas opiniões
119 na próxima reunião. Em seguida, o Membro Rômulo Andrade de Oliveira levantou
120 preocupação em relação à regulamentação, principalmente nas questões dos quesitos técnicos.
121 O orador sugeriu, por conta disso, que o Decreto de Regulamentação seja de procedimentos e
122 formato, mantendo as condições específicas das questões técnicas. O Membro propôs que
123 seria prudente incorporar integralmente a ABN' citada, sem qualquer análise específica, e
124 determinar na lei que existem decretos técnicos. A Membro Juliana Machado disse entender
125 que a minuta não impede isso, porque lá consta que teriam as normas técnicas locais. Luiz
126 Otavio, por sua vez, esclareceu que a alusão às normas é uma declaração de que o autor do
127 projeto vai segui-la e que a CAP não mais entrará no mérito, na hora da habilitação do
128 projeto, sendo elas seguidas ou não. Item 3. Assuntos Gerais: Não houve assuntos a serem
129 tratados neste item. Item 4. Encerramento: Por não haver tempo hábil, a Trigesima Oitava
130 Reunião Extraordinária da CPCOE foi encerrada pelo Secretário Adjunto de Estado da
131 SEGETH, Luiz Otavio Alves Rodrigues, agradecendo a presença de todos.

THIAGO TEIXEIRA DE ANDRADE

Coordenador da CPCOE

LUIZ OTAVIO ALVES RODRIGUES

Suplente – SEGETH

ANDRÉ BELLO

Titular – SEGETH

JULIANA MACHADO COELHO

Titular – SEGETH

FRANCISCO JOSÉ ANTUNES

FERREIRA

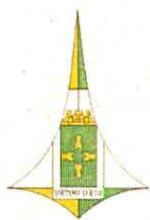
Suplente – SEGETH

**SIMONE MARIA MEDEIROS
COSTA**

Titular – 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 – 38ª Reunião Extraordinária realizada no dia 30 de março de 2016

RENATA CAETANO COSTA

Titular – SEGETH

LAURA GIRADE CORREA BORGES

Suplente – SEGETH

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

RONILDO DIVINO DE MENEZES

Suplente – CREA/DF

DURVAL MONIZ BARRETO DE

ARAGÃO JÚNIOR

Titular – CAU/DF

Consulta à PGDF a respeito da dúvida originada pelo Proc. 145.000.169/2015

INTRODUÇÃO

Nos termos da Ata da 9ª Reunião Ordinária da Comissão Permanente de Monitoramento do Código de Edificações do Distrito Federal (CPCOE), realizada em 24 de fevereiro de 2016, vimos, pelo presente, apresentar algumas considerações sobre o questionamento trazido pela COARQ/CAP/SEGETH, a respeito da prevalência do contido na **NGB 169/1993 em face do Código de Edificações do Distrito Federal, aprovado pela Lei nº 2.105, de 08 de outubro de 1998.**

O caso específico refere-se ao Lote 42, Setor Hospitalar do Recanto das Emas.

Trata-se da seguinte questão:

Prevalece sobre a norma do Código de Edificações do Distrito Federal - COE, o disposto na NGB 169/1993 que estabelece que: *“Na Taxa de Construção deverá ser incluída a área do subsolo, quando não for ocupado para garagem”*?, ou

Será aplicada a determinação do COE, aprovado pela Lei nº 2.105, de 08 de outubro de 1998 que, em seu art. 47, exclui do câmputo da taxa de construção além da garagem, outros elementos tais como: depósitos, compartimentos destinados a abrigar centrais de ar condicionado, subestações, grupos geradores, bombas, casas de máquinas e demais instalações técnicas da edificação que façam parte da área comum, bem como caixas d'água enterradas?

Inicialmente, necessário indicar que entende-se que a NGB 169/93 foi substituída pelo **Decreto nº 17.700, de 25 de setembro de 1996**, posterior à mesma, cuja ementa é a seguinte: **“Define NGB para o Recanto das Emas”**. Assim, o art. 1º do mencionado Decreto estabelece:

Art. 1º Ficam definidas as Normas de Edificação, Uso e Gabarito para a Cidade Satélite Recanto das Emas, na forma do Anexo I deste Decreto”.

Portanto, a dúvida reside na prevalência da norma do Decreto nº 17.700/96 e seu anexo (e não da NGB 169/1993) ou da norma da Lei nº 2.105/98 (Código de Edificações do DF)?

Desta forma, apresentamos a seguir as seguintes considerações:

DO CONTEUDO DO CÓDIGO DE EDIFICAÇÕES DO DF

Destacam-se, para a hipótese em tela, os seguintes dispositivos da **Lei nº 2.105/98** (Código de Edificações do DF):

CAPÍTULO I

DO OBJETO DO CÓDIGO

Art. 1º O Código de Edificações do Distrito Federal disciplina toda e qualquer obra de construção, modificação ou demolição de edificações na área do Distrito Federal, bem como o licenciamento das obras de engenharia e arquitetura.

(...)

CAPÍTULO II

DA CONCEITUAÇÃO

Art. 3º Para os fins desta Lei, ficam estabelecidos os seguintes conceitos:

(...)

XIX - coeficiente de aproveitamento - índice previsto na legislação de uso e ocupação do solo que determina a área máxima de construção de uma edificação;

(...)

XL - legislação de uso e ocupação do solo - conjunto de normas urbanísticas contidas no Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Distrito Federal - PDOT - e Planos Diretores Locais - PDL, em legislação específica e em normas regulamentadoras;

(...)

LXIV - taxa de construção máxima, mínima ou obrigatória - percentual previsto na legislação de uso e ocupação do solo que determina a área de construção de edificação;

(...)

CAPÍTULO IV

DOS PROCEDIMENTOS ADMINISTRATIVOS

(...)

Seção II

Da Aprovação de Projeto

Art. 33. São dispensadas de apresentação de projeto e de licenciamento as seguintes obras localizadas dentro dos limites do lote:

I - pequena cobertura;

II - muro, exceto de arrimo;

III - guarita constituída por uma única edificação, com área máxima de construção de seis metros quadrados;

IV - guarita constituída por duas edificações, interligadas ou não por cobertura, com área máxima de quatro metros quadrados por unidade;

V - abrigo para animais domésticos com área máxima de construção de seis metros quadrados;

VI - instalação comercial constituída exclusivamente de equipamentos e decoração de interiores;

VII - canteiro de obras que não ocupe área pública;

VIII - obra de urbanização no interior de lotes, respeitados parâmetros de uso e ocupação do solo;

IX - pintura e revestimentos internos e externos;

X - substituição de elementos decorativos e esquadrias;

XI - grades de proteção em desníveis;

XII - substituição de telhas e elementos de suporte de cobertura;

XIII - reparos e substituição em instalações prediais.

§ 1º As áreas das obras referidas nos incisos anteriores não são computadas nas taxas de ocupação, coeficiente de aproveitamento ou taxa de construção.

(...)

Art. 46. Cabe à Administração Regional indicar as áreas dos projetos arquitetônicos submetidos à aprovação ou visto, de acordo com os seguintes critérios:

I - a área total de construção será indicada no projeto arquitetônico e conterá apenas duas casas decimais, sem arredondamento ou aproximação;

II - a área construída de cada pavimento será calculada considerada a superfície coberta limitada pelo perímetro externo da edificação e excluídos:

a) os poços de elevadores;

b) os prismas de aeração e iluminação ou só de aeração;

c) os poços técnicos;

d) os beirais de cobertura, com largura máxima de um metro e cinquenta centímetros;

e) as pérgulas, conforme definido na regulamentação desta Lei;

Art. 47. Para fins de cálculo de taxa máxima de construção ou de coeficiente de aproveitamento permitidos para a edificação em legislação específica, serão desconsiderados as seguintes obras e elementos construtivos:

I - escadas, quando exclusivamente de emergência;

II - garagens em subsolos ou em outros pavimentos, exceto em edifícios-garagem;

III - varandas decorrentes de concessão de direito real de uso;

IV - galerias;

V - marquises de construção obrigatória;

VI - marquises de construção não obrigatória, exclusivamente quando em balanço;

VII - guaritas, conforme definido art. 33, III e IV, e na regulamentação desta Lei;

VIII - compartimentos destinados a abrigar centrais de ar condicionado, subestações, grupos geradores, bombas, casas de máquinas e demais instalações técnicas da edificação que façam parte da área comum;

IX - piscinas descobertas;

X - quadras de esportes descobertas;

XI - áreas de serviço descobertas;

XII - caixas d'água elevadas ou enterradas, exceto castelos d'água;

XIII - molduras, elementos decorativos e jardineiras, com avanço máximo de quarenta centímetros além dos limites das fachadas;

XIV - brises, com largura máxima correspondente a um metro, desde que projetados exclusivamente para proteção solar;

XV - subsolos destinados a depósito.

Art. 48. Para fins de cálculo de taxa máxima de ocupação, definida para a edificação em legislação específica, serão desconsiderados as obras e os elementos construtivos situados a altura superior a doze metros em relação ao nível do solo e aqueles discriminados no art. 46, II.

Conforme artigos acima transcritos percebe-se claramente que, nos termos do Código de Edificações, torna-se necessário distinguir o significado de índices urbanísticos, previstos na legislação de uso e ocupação do solo (sejam, por intermédio do PDOT, dos PDL's, das NGB's ou de outras normas que incluam índices urbanísticos).

Veja a respeito os supratranscritos art. 3º, XIX (coeficiente de aproveitamento: índice previsto na legislação); art. 3º, LXIV (taxa de construção: percentual previsto na legislação de uso e ocupação do solo).

Por outro lado, confira-se o art. 1º do Código de Edificações que trata do seu objeto e indica que o mesmo disciplina "toda e qualquer obra de construção na área do Distrito Federal" e o respectivo licenciamento.

A seguir, cabe a análise do conteúdo dos artigos do COE a seguir indicados:

- Art. 33 e seu § 1º: indicam obras que não são computadas na taxa de construção ou no coeficiente de aproveitamento, bem como na taxa de ocupação;
- Art. 46, II: exclui da área construída dos pavimentos e, consequentemente da edificação, os elementos ali indicados;
- Art. 47: exclui da taxa de construção ou do coeficiente de aproveitamento, as obras e elementos construtivos ali indicados – aí incluídos garagens, depósitos, compartimentos técnicos, caixas d'água, dentre outros;

- Art. 48: exclui da taxa de ocupação as obras e elementos construtivos situados a altura superior a 12m do solo e aqueles discriminados no art. 46, II.

Constata-se, pois, que os artigos acima mencionados se referem não a índices urbanísticos de uso e ocupação do solo, mas, de acordo com o conceito que preside o atual Código de Edificações, que foi editado em 1998, tratam de edificações ou elementos de uma edificação que não seriam computados nas taxas de construção ou no coeficiente de aproveitamento ou na taxa de ocupação, indicados na legislação de uso e ocupação do solo.

Cabe, também, o comentário sobre a interpretação do contido no art. 197 do Código de Edificações (Lei nº 2.105/98):

*Art. 197. **Revogam-se o** Decreto nº 596, de 8 de março de 1967 - Código de Edificações de Brasília; o Decreto nº 944, de 14 de fevereiro de 1969 - Código das Cidades Satélites; o Decreto nº 13.059, de 8 de março de 1991 - Código de Obras e Edificações, ratificado pelo Decreto nº 16.677, de 24 de julho de 1996, e a Lei nº 1.172, de 24 de julho de 1996, **exceto no que se refere a uso e ocupação do solo, posturas e zoneamento, e demais disposições em contrário.***

Constata-se que as exceções quanto à manutenção das normas que tratam de uso e ocupação do solo, posturas e zoneamento se referem, expressamente, às legislações ali indicadas, que têm as respectivas normas edilícias revogadas, ficando excepcionados os referidos temas indicados no artigo.

Assim, vejamos do que tratam os antigos Códigos de Edificação citados no art. 197:

- **Decreto nº 596, de 8 de março de 1967 - Código de Edificações de Brasília:**
Temas tratados: Sistema de Vias, Setores e Quadras; Nomenclatura de Vias Públicas; Setores e Quadras; Zoneamento; Normas relativas a Tipos de Edificações; Normas relativas a Elementos das Edificações; Execução das Obras; Logradouros Públicos; Normas para Licenciamento e Fiscalização dos Edifícios.
Portanto, os dispositivos integrantes do mencionado Código, que se refiram a uso e ocupação do solo, posturas e zoneamento, que não tenham sido alteradas por legislação posterior, continuam a vigor.
- **Decreto nº 944, de 14 de fevereiro de 1969 - Código de Edificações das Cidades Satélites.** Temas tratados: Normas Gerais; Normas Relativas a Tipos de Edificações (habitações individuais e coletivas, lojas, mercados, hotéis, casas de espetáculos etc.); Normas Relativas a Elementos das Edificações; Execução das Obras; Licenciamento e Fiscalização, entre outros.
Portanto, os dispositivos integrantes do mencionado Código, que se refiram a uso e ocupação do solo, posturas e zoneamento, que não tenham sido alteradas por legislação posterior, continuam a vigor.

- **Decreto nº 13.059, de 8 de março de 1991 - Código de Obras e Edificações**, ratificado pelo Decreto nº 16.677, de 24 de julho de 1996 (Regiões Administrativas de Brasília, Cruzeiro, Lago Sul e Lago Norte) – Revisão (abril de 1993); Atualização (junho de 1995).

É composto pela Introdução; Zoneamento/Setorização; Princípios Básicos de Organização do COE; Classificação das Atividades; Sistema Cartográfico do DF; Princípios Básicos de Endereçamento, Normas relativas às Atividades (NRA), Normas Gerais de Construção (NGC).

Portanto, os dispositivos integrantes deste Código, que se refiram a uso e ocupação do solo, posturas e zoneamento, que não tenham sido alteradas por legislação posterior, continuam a vigor.

Verifica-se, pois, que à época da edição dos Códigos de Edificação anteriores à Lei nº 2.105/98, que aprovou o Código atual, constava daqueles documentos legais uma mistura de normas que tratavam tanto de questões edilícias, quanto de questões urbanísticas de uso e ocupação do solo, de zoneamento e de posturas.

A elaboração, em 1998, do Código de Edificações do Distrito Federal, ainda em vigência, teve por escopo segregar as normas de uso e ocupação do solo, de zoneamento e de posturas, contidas nas legislações anteriores, que continuariam, pois, vigentes a teor do seu art. 179 supratranscrito. Desta forma o Código passou a conter, apenas, as normas edilícias aplicáveis a qualquer obra de edificação na área do Distrito Federal (art. 1º).

Seria um total contrassenso considerar que o disposto, por exemplo, no art. 47 do Código de Edificações (Lei nº 2.105/1998) fosse considerado um dispositivo de natureza urbanística, que não poderia prevalecer em razão do contido no seu art. 147, caso houvesse disposição em contrário por outra norma (no caso, o **Decreto nº 17.700, de 25 de setembro de 1996 que aprovou a NGB**).

Conclui-se que a Lei nº 2.105/98 (Código de Edificações do DF) é uma norma edilícia, a teor do seu art. 1º e que o art. 197, por óbvio, não serve para desconsiderar as próprias regras insertas na Lei 2.105/98. Este artigo 197, como já se disse, objetiva a manutenção das normas uso e ocupação do solo, posturas e zoneamento que por acaso façam parte das leis ali referidas e que continuam vigentes, caso não alteradas por legislação posterior, ficando revogadas todas as disposições em contrário ao referido Código.

Por outro lado, quaisquer normas referentes à edificação (normas edilícias) passaram a ser regidas pela Lei nº 2.105/98.

Veja-se que este entendimento refere-se à conceituação vigente à época da edição do Código de Edificações (1998), quando não se poderia prever qualquer alteração posterior da Lei Orgânica do Distrito Federal, como a Emenda à Lei Orgânica nº 49/2007, que passou a prever um novo arcabouço para a legislação urbanística do DF, determinando a emissão de uma Lei de Uso e Ocupação do Solo – LUOS e de um Plano de Preservação do Conjunto Urbanístico de Brasília – PPCUB, com conteúdos específicos, bem como as referências do atual PDOT, de 2009, a essas legislações.

DO PRINCÍPIO DA ESPECIALIDADE

O princípio da especialidade, compreendido no postulado "*lex specialis derogat legi generali*" (a norma especial revoga a geral), fundamenta-se no art. 5º, caput, da Constituição Federal que dispõe sobre o princípio da igualdade.

Para aplicação do princípio da isonomia há que se considerar a possibilidade de tratamentos normativos diferenciados, de acordo com a respectiva finalidade.

Conforme preleciona Nery Junior, "*Dar tratamento isonômico às partes significa tratar igualmente os iguais e desigualmente os desiguais, na exata medida de suas desigualdades*". (NERY JUNIOR, 1999, p. 42).

Contudo para a aplicação do princípio da especialidade deverão ser consideradas algumas premissas.

Como expõe Maria Helena Diniz, há que se avaliar o conflito entre o critério hierárquico e o da especialidade:

"No conflito entre o critério hierárquico e o de especialidade, havendo uma norma superior-geral e outra norma inferior especial, não será possível estabelecer uma meta-regra geral, preferindo o critério hierárquico ao da especialidade ou vice-versa, sem contrariar a adaptabilidade do direito. Poder-se-á, então, preferir qualquer um dos critérios, não existindo, portanto, qualquer prevalência. Todavia, segundo Bobbio, dever-se-á optar, teoricamente, pelo hierárquico; uma lei constitucional geral deverá prevalecer sobre uma lei ordinária especial, pois se se admitisse o princípio de que uma lei ordinária especial pudesse derogar normas constitucionais, os princípios fundamentais do ordenamento jurídico estariam destinados a esvaziar-se, rapidamente, de seu conteúdo. Mas, na prática, a exigência de se adotarem as normas gerais de uma Constituição a situações novas levaria, às vezes, à aplicação de uma lei especial, ainda que ordinária, sobre a Constituição. A supremacia do critério da especialidade só se justificaria, nessa hipótese, a partir do mais alto princípio da justiça: suum cuique tribuere, baseado na interpretação de que 'o que é igual deve ser tratado como igual e o que é diferente, de maneira diferente'. Esse princípio serviria numa certa medida para solucionar antinomia, tratando igualmente o que é igual e desigualmente o que é desigual, fazendo as diferenciações exigidas fática e valorativamente". (Conflito de normas, cit., p. 50)

Assim, uma primeira questão é observar-se a aplicação, ou não, no tema sob exame, da prevalência do critério hierárquico.

No caso em tela, trata-se de um Decreto (ato monocrático) que estaria prevalecendo sobre uma Lei (objeto de validação pelo Poder Legislativo e sanção do Poder Executivo).

Há que se considerar, ainda, que o Decreto nº 17.700, de 25/09/1996, que aprovou NGB para o Recanto das Emas, foi emitido sem observância aos preceitos da Lei nº 245, de 27/03/92, e que está ainda vigente, a qual determina:

Art. 1º - Dependem de prévia autorização legislativa as seguintes atividades relacionadas com o planejamento e o controle do uso, do parcelamento e da ocupação do solo do Distrito Federal:

(...)

II – Definição de usos, densidades, taxas de ocupação e índices de construção de áreas urbanas e de expansão urbana;

(...)

VI – Alterações de gabaritos de edificações, incluídas mudanças e extensões de uso, de taxas de ocupação e índices de construção;

Como se pretender a supremacia de um Decreto, expedido sem observância à determinação legal que exigia a edição de Lei para definição ou alteração de índices de construção, em detrimento de uma Lei regular (Código de Edificações) que trata do tema específico sobre os elementos que não são computados na taxa de construção?

Outra questão a ser analisada é o significado de lei especial.

Segundo diversos autores, lei especial é aquela que contém elementos de outra (geral) e acrescenta pormenores aplicáveis a situações específicas.

Torna-se claro que o dito Decreto nº 17.700, de 25 de setembro de 1996, não considerou, de forma abrangente, as questões referentes aos elementos construtivos que poderiam ser excluídos da taxa de construção.

Assim, ao excluir da taxa de construção apenas as garagens em subsolo, indaga-se: Também serão computadas as áreas ocupadas por caixas d'água, compartimentos técnicos destinados a abrigar centrais de ar condicionado, subestações, grupos geradores, bombas, casas de máquinas e demais instalações técnicas da edificação que façam parte da área comum e que são excluídas no artigo 47 do Código de Edificação do Distrito Federal?

Qual a justificativa para que, no Recanto das Emas, tais elementos sejam considerados, enquanto que nos demais locais do Distrito Federal, sejam os mesmos descontados da taxa de construção. Qual o tratamento isonômico?

A própria minuta do novo Código de Edificações, que está em fase de elaboração, prevê na Subseção VII, da Seção V, do Capítulo IV, que trata das Áreas de Construção, o artigo 138 (última versão) que indica os elementos que não são computados no cálculo da área construída, no mesmo sentido que o disposto no Código em vigor em seu art. 47.

Seriam esses dispositivos urbanísticos ou edifícios? Entende-se que são edifícios pois estão no corpo do Código de Edificações.

CONCLUSÃO

Ao que nos parece, portanto, pelos motivos elencados, não se vislumbra fundamento legal para a desconsideração do art. 47 do Código de Edificações do Distrito

Federal, aprovado pela Lei nº 2.105/98, sob a alegação de prevalecer norma de gabarito anterior, na hipótese a **NGB 169/1993** (na realidade, o Decreto nº 17.700/96 e seu anexo), no que se refere aos elementos construtivos que não integram a taxa de construção.

Assim, na qualidade de componente desta CPCOE, solicitamos que essas considerações sobre o tema sejam submetidas ao descortino da Procuradoria-Geral do Distrito Federal, a quem cabe a orientação jurídico-normativa aos órgãos da Administração.

Brasília, 22 de março de 2016

Representantes do SINDUSCON/ADEMI/DF na CPCOE