



Governo do Distrito Federal

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

39ª Reunião Extraordinária da CPCOE realizada em 6 de abril de 2016

29 parâmetro técnico fundamental para a cota de soleira ou o perfeito assentamento da edificação
30 no terreno. De acordo com as discussões ocorridas naquela Câmara Técnica, o perfil natural
31 do terreno ficou definido com os seguintes critérios: i) Uso da altimetria da base cartográfica
32 do Distrito Federal, na Escala 1/2000, produzida em 1997; ii) Na ausência do primeiro
33 critério, o uso das plantas topográficas referentes ao projeto de urbanismo produzido à época;
34 iii) Na ausência dos critérios anteriores, deve ser executado o levantamento planialtimétrico
35 do local para obtenção do modelo digital do terreno na escala referente ao Projeto em curva
36 de nível com equidistância vertical de um metro. A Câmara Técnica definiu que com a
37 apresentação da nova Base Cartográfica do Distrito Federal, em fase de execução, substituirá
38 apenas o terceiro critério e complementarará, no que couber, os demais critérios. O Membro
39 João Gilberto de Carvalho Accioly fez uso da palavra e informou que levou o tema para
40 discussão interna no Sinduscon - Sindicato da Indústria da Construção Civil do Distrito
41 Federal, e lá discutido, foi definido que a Base Cartográfica do Distrito Federal é o
42 documento mais preciso de que se dispõe hoje, apesar de ter havido contradições a esse
43 posicionamento, reconhecendo que o documento está bastante impreciso e com erros
44 grosseiros, não refletindo a realidade do terreno. O Coordenador Substituto Luiz Otavio Alves
45 Rodrigues disse entender que os três critérios apresentados não estão em ordem hierárquica de
46 importância, mas seriam formas utilizadas pelos analistas para definição do perfil natural do
47 terreno, não significando necessariamente que ele tenha que cumprir o primeiro, o segundo e
48 depois o terceiro item. Registra-se a presença do Secretário de Estado da Segeth, Thiago de
49 Andrade que saudou a todos e informou que em cumprimento de agenda se ausentaria, mas
50 que retornaria. Ao debate acrescentou que talvez pudesse estabelecer hierarquia, mas no
51 terceiro item, no caso de contestação por parte do interessado daquilo que foi apresentado.
52 Fazendo uso da palavra, o Membro Leonardo Mundim elogiou o trabalho realizado pela
53 Câmara Técnica e observou que o terceiro critério deveria ser prevalente sobre o primeiro,
54 porque ele vai ser o mais preciso de todos dentro das tecnologias existentes, segundo ele. Em
55 seguida, o Membro Francisco Antunes observou que o primeiro critério realmente
56 compreende as áreas urbanas que existiam à época, e que a nova cartografia vem
57 complementar ou fazer o contraponto com a antiga cartografia. Thiago de Andrade observou
58 que deve ser complementar, sendo o primeiro o válido, e na falta do primeiro, usará o

1



Governo do Distrito Federal

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

39ª Reunião Extraordinária da CPCOE realizada em 6 de abril de 2016

59 segundo critério. A Membro Juliana Machado Coelho fez uso da palavra e informou que na
60 Câmara Técnica foi pensado na possibilidade de se substituir tudo, mas o que foi levantado
61 foi a questão de movimentos de terra, e chegou-se à conclusão que seria de forma
62 complementar no sentido dos movimento de terra que não deveria ter sido feito. Thiago de
63 Andrade discordou que seja complementar. E disse que deve substituir o primeiro, mas deve
64 ser colocado um outro critério no caso de comprovada modificação da topografia. Luiz Otavio
65 sugeriu como encaminhamento, que quando vier a nova base, ela deverá prevalecer sobre os
66 três critérios apontados anteriormente. E no caso de identificar um flagrante movimento de
67 terra, deverá ser decidida qual a melhor forma de análise. Thiago de Andrade complementou,
68 dizendo que a área de topografia da Segeth irá ao local e estabelecerá o perfil natural e
69 original da terra. O Membro Francisco Antunes complementou dizendo que em caso de
70 contestação deve se ter como base, também para essa avaliação, outros critérios, como a base
71 de 97 e o projeto de urbanismo e, ainda, o levantamento planimétrico realizado pelo Estado. A
72 Membro Laura Girade Correa Borges solicitou que seja acrescentado no texto apresentado
73 sobre o perfil natural do terreno que o levantamento seja fornecido pelo interessado. O
74 Membro Leonardo Mundim sugeriu que a base cartográfica nova não substitua os três
75 critérios, mas sim os dois primeiros critérios; e o terceiro deverá ser sempre uma salvaguarda.
76 E se o interessado ou a Segeth achar que tem alguma coisa errada, deverá ser enviado alguém
77 ao local para fazer um levantamento preciso e específico da área. A Membro Laura Girade
78 sugeriu que seja incluído no Código de Edificações a definição do perfil natural do terreno.
79 Após discussões, ficou definido assim: “O perfil natural do terreno é o resultado altimétrico
80 representado em corte, com equidistância vertical de no máximo 1m, conforme metodologia
81 aprovada pela CPCOE na 39ª Reunião Extraordinária, realizada em 06 de abril de 2016.” A
82 Assessoria Jurídica da Segeth indicará qual será o instrumento jurídico adequado para
83 consolidar essa definição. Em seguida, passou para o Subitem 2.2 Memorial Descritivo
84 (Minuta do Decreto): A Membro Juliana Machado Coelho disse que baseou-se no escrito na
85 Lei, e tentou adequar o documento ao modelo do que seria o roteiro que precisa ter no
86 Memorial para ser discutido na CPCOE. O documento descreve as características gerais do
87 projeto: inclusão do partido arquitetônico, movimentação de terras e técnicas construtivas a
88 serem utilizadas; dados gerais; endereçamento; dimensões do lote ou projeção; normas

2



Governo do Distrito Federal

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

SEGETH

39ª Reunião Extraordinária da CPCOE realizada em 6 de abril de 2016

89 aplicáveis; necessidades de estudos urbanísticos; impacto de vizinhança, uso da edificação
90 principal e complementar; uso por pavimento; estimativa da área para cada uso; estimativa da
91 área; área por pavimento; área não computada por pavimento; área técnica por pavimento;
92 área total de construção; área total não computada; total das áreas técnicas; área computada
93 para fins de cálculo do coeficiente de aproveitamento. No número de pavimentos e altura da
94 edificação devem ser descritos e nomeados cada pavimento, incluindo o subsolo,
95 semienterrado e mezanino. Do coeficiente de aproveitamento, serão considerados: o
96 coeficiente definido na norma, o básico e o máximo, que a norma diz; o coeficiente de
97 aproveitamento estimado; a taxa de ocupação; as unidades imobiliárias; a quantidade e
98 proporção de quantidade de vagas e estudos que da área pretendida. Do número de vagas para
99 veículos, serão considerados: os tipos de vagas; as taxas de permeabilidade; as taxas de área
100 verde; os afastamentos e a acessibilidade. Em seguida, a Membro Laura Girade observou que
101 foram determinados na Lei: “O Memorial Descritivo deve conter no mínimo, e quando
102 aplicável, os parâmetros pretendidos relativos ao: Uso e atividade com pavimento; à área de
103 cada uso por pavimento; à área total por pavimento; ao coeficiente de aproveitamento; à área
104 total de construção; ao número de unidades imobiliárias; ao número de vagas para veículos;
105 ao número de pavimentos; à altura da edificação; à área pública a ser objeto de concessão do
106 direito real de uso; à taxa de ocupação; à taxa de permeabilidade; à taxa de área verde, quando
107 houver e aos afastamentos e acessibilidade. A Membro Juliana Machado propôs colocar no
108 texto “normas aplicáveis” e fazer consulta de legislação antes da elaboração do texto. Surgiu
109 uma discussão sobre se indicar ou não a norma utilizada, e Thiago de Andrade entendeu que
110 não deveria constar a indicação de normas no documento. O Membro João Gilberto de
111 Carvalho Accioly sugeriu pautar o tema da “transitoriedade” no novo Código de Edificações.
112 Foi definido que o documento será enviado aos Conselheiros, para apresentarem suas
113 contribuições e, eventualmente consolidado na próxima reunião da CPCOE. E após, será
114 enviado à Casa Civil. O Membro Leonardo Mundim sugeriu que em vez de constar a regra da
115 “transitoriedade” apenas no Decreto, que conste também no texto legal. O Coordenador Luiz
116 Otavio Alves Rodrigues sugeriu que no texto legal tenha a remissão para a regulamentação, e
117 que o dispositivo sobre a transitoriedade das normas seja submetida a todos, por e-mail. A
118 Membro Vera Mussi Amorelli sugeriu, a respeito da discussão, a seguinte redação: “Admite-

3



Governo do Distrito Federal

Secretaria de Estado de Gest3o do Territ3rio e Habitaç3o do Distrito Federal –
SEGETH

39ª Reuni3o Extraordin3ria da CPCOE realizada em 6 de abril de 2016

119 se consulta efetuada por terceiros, para obtenç3o de informaç3es sobre os parâmetros
120 urbanísticos e instrumentos urbanísticos aplicáveis a um lote, projeç3o ou fraç3o de
121 condomínio, bem como a necessidade de aprovaç3o em outros3rg3os, conforme o disposto
122 na regulamentaç3o desta Lei”. “As informaç3es de que tratam o caput deste artigo ser3o
123 apresentadas ao interessado na forma de uma certid3o de informaç3es que ter3 o prazo de
124 validade de 120 dias”. A consulta ser3 sobre parâmetros urbanísticos e instrumentos
125 urbanísticos aplicáveis ao lote. Thiago de Andrade sugeriu que seja colocado no Decreto que
126 “O Estado fornecer3, a quem requisitar, uma certid3o da norma aplicável ao lote”. E na LUOS
127 - Lei de Uso e Ocupaç3o do Solo e no PDL – Plano Diretor Local, as informaç3es ser3o
128 colocadas em formul3rio único, padr3o, onde a pessoa possa extrair os dados da lei e coloc3-
129 los na consulta. A Membro Laura Girade prop3s que seja posto no texto da regulamentaç3o as
130 especificaç3es de como ser3 feita a consulta. E no caso de haver uma d3vida insanável,
131 dever3 ser solicitado ao interessado que entre com recurso solicitando esclarecimentos sobre
132 suas d3vidas. Seguiu discuss3o sobre casos omissos na lei. E no caso de assuntos de car3ter
133 especial, haver3 uma busca no que est3 no C3digo anterior. E as deliberaç3es ser3o feitas em
134 inst3ncias colegiadas ou superiores. Seguiu Item 3. Assuntos Gerais: N3o houve assuntos a
135 serem tratados neste item. Item 4. Encerramento: A Trig3sima Nona Reuni3o Extraordin3ria
136 da CPCOE foi encerrada pelo Coordenador Thiago Teixeira de Andrade.


THIAGO TEIXEIRA DE ANDRADE
Coordenador da CPCOE

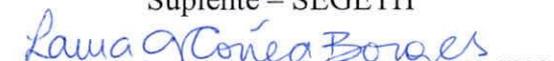

LUIZ OTAVIO ALVES RODRIGUES
Suplente – SEGETH


ANDRÉ BELLO
Titular – SEGETH


JULIANA MACHADO COELHO
Titular – SEGETH


**FRANCISCO JOSÉ ANTUNES
FERREIRA**
Suplente – SEGETH

TATIANNE DA SILVA PAZ
Suplente – SEGETH


LAURA GIRADE CORRÉA BORGES
Suplente – SEGETH



Governo do Distrito Federal

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

39ª Reunião Extraordinária da CPCOE realizada em 6 de abril de 2016

GISELE ARROBAS MANCINI
Titular – AGEFIS

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

LEONARDO MUNDIM
Titular – OAB/DF

FILIPE BERUTTI MONTE SERRAT
Suplente – IAB/DF