



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 – 43ª Reunião Extraordinária realizada no dia 06 de julho de 2016

ATA DA 43ª REUNIÃO ORDINÁRIA DA COMISSÃO PERMANENTE DE MONITORAMENTO DO CÓDIGO DE EDIFICAÇÕES DO DISTRITO FEDERAL – CPCOE

1
2
3
4
5 Às nove horas do sexto dia do mês de julho do ano de dois mil e dezesseis, no SCS, Quadra
6 06, Bloco A, Lotes 13/14, 2º Andar, Sala de Reuniões da Secretaria de Gestão do Território e
7 Habitação – Segeth, foi aberta a Quadragésima Terceira Reunião Extraordinária da Comissão
8 Permanente de Monitoramento do Código de Edificações do Distrito Federal – CPCOE, pelo
9 Senhor Francisco Antunes, da Coordenação de Apoio a Gestão, Auditoria e Controle –
10 COINST/SEGETH e contando com a presença dos membros representantes do Poder Público,
11 com direito a voz e voto, e da Sociedade Civil com direito somente a voz, relacionados ao
12 final desta Ata, para deliberar sobre os assuntos constantes da pauta a seguir transcrita: 1.
13 Ordem do dia: 1.1. Abertura dos trabalhos; 1.2. Informes do Coordenador; 1.3. Verificação do
14 *quorum*; 1.4. Apreciação e aprovação da Ata da 13ª Reunião Ordinária, realizada no dia
15 15/06/2016; 2. Itens de Apreciação. 2.1. Processo: 300.000.682/2009; Interessado: Alvorada e
16 Empreendimento e Participações Ltda.; Assunto: Vinculação de vagas, hospedagem; 2.2.
17 Continuidade - Discussão do Decreto; 3. Assuntos Gerais; 4. Encerramento. Item 1. Ordem do
18 Dia: Subitem 1.1 Abertura dos trabalhos: O Senhor Francisco Antunes saudou a todos e
19 informou que coordenará os trabalhos, em virtude que o Senhor Secretário de Estado, Thiago
20 de Andrade, estar cumprindo agenda em outra reunião. Subitem 1.2. Informe do Coordenador:
21 não houve pauta para o subitem. Subitem 1.3. Verificação do *quorum*: Foi verificada a
22 existência de *quorum*. Seguiu-se para o subitem 1.4. Apreciação e aprovação da Ata da 13ª
23 Reunião Ordinária, realizada no dia 15/06/2016: A Ata foi aprovada por unanimidade, sem
24 ressalvas. Passou-se imediatamente ao item 2. Itens de Apreciação. 2.1. Processo:
25 300.000.682/2009; Interessado: Alvorada e Empreendimento e Participações Ltda.; Assunto:
26 Vinculação de vagas, hospedagem: os membros representantes ressaltaram que o assunto
27 necessita de uma análise abrangente e que não tiveram tempo hábil para discussão. Dessa
28 forma foi consenso que nesta reunião seja realizada a apresentação e discussão do processo, e
29 a finalização em outra Sessão. Em ato contínuo a Senhora Laura Borges realizou a leitura do



Governo do Distrito Federal

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

SEGETH

43ª Reunião Extraordinária da CPCOE realizada em 06 de julho de 2016

30 art. 107 d Decreto 19.915/1998 a fim de embasar a análise. Informou que o processo veio à
31 CPCOE após requerimento pelo interessado, solicitando a vinculação das vagas excedentes ao
32 mínimo obrigatório com as unidades habitacionais, mas que havia um histórico em
33 andamento desde 2011, onde já foram feitos alguns dos questionamentos com pareceres já
34 emitidos com decisões exaradas sobre o pleito por parte da CAP. Em seguida, a palavra foi
35 dada ao Senhor Frederico Pereira Kesller, Diretor da Empresa Brookfield, Centro Oeste,
36 interessado do processo, para apresentação do pleito; i) ressaltou que o empreendimento DF
37 Center Plaza é um projeto “mixed use”, que se define pelas várias tipologias, vários usos num
38 mesmo lugar, criando um sinergia de ocupação e rentabilidade principalmente do investidor;
39 ii) que foi aberto um escritório da empresa em Brasília para desenvolver este projeto pensado
40 em cem por cento por cento de vagas que rentabiliza a operação do projeto; iii) na época já
41 existia o Código de Edificações (1998), sendo que o projeto foi aprovado em 2010 e, antes
42 disto, saiu a regulamentação que foi em 2008 e que realmente não foi observada; iv) que
43 houve então um parecer contrário da Procuradoria com relação à vinculação de vagas e que
44 procederam à adequação conforme a legislação, que diz que é proibida a vinculação de vagas
45 mínimas do projeto; v) ressaltou que o empreendimento está praticamente todo vendido e,
46 para atender a legislação, foi desvinculado um pouco mais de ¼ das vagas mínimas do
47 projeto; vi) não entende que as vagas descaracterizam o uso do projeto, e sim, a tipologia da
48 unidade, o fato de não ter gás, cozinha, divisórias; vii) que o projeto foi reaprovaado, em 2014,
49 e todos os quesitos foram atendidos, inclusive, com parecer favorável da AJL e da CAP, no
50 entanto, teve uma nova manifestação; viii) solicita que o pleito seja acatado consoante ao que
51 foi entendido pela CAP recentemente. Esclareceu que o empreendimento se enquadra na
52 categoria de hotel/residência, estabelecido no próprio Código de Obras. Na sequência, a
53 Senhora Laura Borges iniciou a leitura do histórico do Despacho que solicita parecer desta
54 CPCOE sobre a vinculação das vagas de garagem e estacionamento às unidades habitacionais
55 autônomas destinadas à hospedagem. Passou-se a discussão, levantados seguintes
56 questionamentos: 1 - Que a questão a ser discutida seria mais uma vez com relação ao
57 entendimento do Código de Edificações, no caso, a alínea b, i) que proíbe a vinculação de
58 qualquer vaga às unidades imobiliárias para não virar uma residência. Pela leitura do Código,
59 a vinculação às unidades habitacionais autônomas das vagas mínimas para estacionamento e



Govorno do Distrito Federal

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

43ª Reunião Extraordinária da CPCOE realizada em 06 de julho de 2016

60 garagem de veículos. ii) que se ele tem as vagas mínimas pela tabela do Decreto 33.740, estas
61 vagas mínimas não estão vinculadas e a empresa fez vagas excedentes, estas vagas excedentes
62 são proibidas. 2 - Que a dúvida seria: se as vagas excedentes podem estar vinculadas as
63 unidades, tendo o interessado as vagas mínimas, pela tabela do Decreto 33.740, que não estão
64 vinculadas. Foi colocado que a dúvida levantada vai além das possibilidades de vincular as
65 vagas excedentes ou não, mas principalmente, a caracterização ou descaracterização do
66 empreendimento enquanto apartamento, residência ou apart hotel ou hotel, e a questão de
67 hospedagem. 3 - O Membro Dr. Leonardo Mundim, representante da OAB, destacou 3
68 princípios para o debate: da Legalidade, da Reserva Legal e da Hermenêutica, que é a
69 interpretação de normas. O primeiro se aplica de uma forma para a administração (que faz o
70 que está autorizado a fazer), e de outro, o particular (faz tudo o que não está proibido fazer).
71 O segundo princípio, o da Reserva Legal, está disposto no Art 5º da Constituição que diz que
72 ninguém será obrigado (pessoa física ou jurídica) a fazer ou deixar de fazer alguma coisa,
73 senão em virtude de lei, que compila ou proíba. Esta questão das vagas mínimas não está no
74 Código de Edificações e sim, no Decreto que o regulamentou. Traz dúvida se poderia ou não
75 proibir alguma coisa via Decreto que não está na Lei. E, o terceiro princípio que é a
76 Hermenêutica que pelo parecer apresentado tem discrepância da Procuradoria do DF, que não
77 são automaticamente vinculantes aos normativos, porque a legislação (lei complementar) diz
78 que a Procuradoria tem que submeter pareceres ao governador, para dar efeito vinculante à
79 administração pública; i) acrescentou que o TCDF fez um questionamento e não há uma
80 decisão firmada sobre o assunto. Dessa forma, a exigência de vagas mínimas típicas de hotel
81 não estão vinculadas e não há proibição na lei de se fazer outras vagas que sejam vinculadas
82 as unidades, desde que, pelo menos as vagas mínimas estejam desvinculadas; ii) que o
83 Decreto se referiu, exclusivamente, as vagas mínimas; iii) que as vagas remanescentes cabem
84 a CPCOE avaliar, porque não está na Lei e nem do Decreto; iv) acredita ser acertada aquela
85 posição já manifestada ao longo do processo, ainda que em sede controvertida. 4 – Em
86 prosseguimento à lista de questionamentos debatidos pelo grupo, considerou-se que é proibida
87 a vinculação das vagas mínimas, unidades autônomas, mas que com relação a remanescente,
88 nada há no Código de Edificações, na Lei e no Decreto, que proíba a vinculação de outras
89 vagas que sobejem as mínimas as unidades autônomas; 5 - Que há necessidade de



Governo do Distrito Federal

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

43ª Reunião Extraordinária da CPCOE realizada em 06 de julho de 2016

90 clareamento da questão no Código de Edificações que está em análise, com colocação do
91 tema em Lei; 6 - Que houve uma dificuldade durante a aprovação do projeto de se verificar a
92 vinculação, uma vez que isso faz parte do memorial de incorporação, sendo posterior à
93 aprovação do Projeto; 7 - Que havia dúvidas sobre a competência da CPCOE em deliberar
94 sobre o assunto, por entender que esse seria um tema para LUOS, por se tratar de densidade
95 populacional, tipologia de edificação e uso e ainda pelo fato do interessado ter atendido a
96 todas as normativas e já estão com Projeto aprovado; 8 - Que o fato de estar no Decreto
97 geraria a competência a consulta a CPCOE; 9 – Que as unidades já foram comercializadas e
98 que tais alterações afetariam o direito de mais de seiscentos compradores das unidades; 10 –
99 Que, no caso, o princípio ficou para traz, porque o que se quer evitar é que unidades
100 imobiliárias que estão sendo comercializadas no modelo apresentado sejam caracterizadas
101 como residência permanente; 11 - A complexidade decisória da questão, uma vez que ela
102 permeia a questão urbanística; 12 – Que a aprovação do Projeto não está em análise e que a
103 consulta só veio a CPCOE a pedido do interessado, por se tratar de tema do Código de
104 Edificações; 13 - Sobre o impacto que uma decisão dessa monta, provocado pelo interessado,
105 poderia causar, uma vez que poderia virar precedente para decisões de outros
106 empreendimentos, inclusive judicialmente; 14 – Foi proposta que a resposta da CPCOE seja
107 que o Artigo 207, Parágrafo oitavo do Decreto Regulamentador diz que é proibida a
108 vinculação das vagas mínimas e que, portanto, no caso específico, esta proibição está
109 cumprida; Seguiu-se o debate sobre a CPCOE não ser o local para dirimir a questão. 15 –
110 Mencionado que a grande questão a ser respondida é se a vinculação das vagas de garagem
111 vai caracterizar a unidade como residência, o que implicaria em outro desdobramento para o
112 questionamento; 16 – Argumentado que a pergunta é específica do Código de Obras, baseado
113 no Artigo 207, Parágrafo oitavo do Decreto Regulamentador, que por um acaso veio com uma
114 exemplificação, sendo muito específica para responder sim ou não, independente do processo
115 e do que a questão está gerando em termo de especulação sobre possível mudança de uso; 17
116 – Que é preciso estabelecer o que é vaga mínima, porque o PDL não diz um para quatro e sim
117 um para dois. Os debates seguiram no sentido se a resposta a ser dada poderia ser da forma
118 argumentada, ficando a discussão de fundo para outra instância ou não; 18 – Levantado que o
119 texto do Decreto não deixa dúvida que a intenção foi resguardar o número mínimo de vagas

3

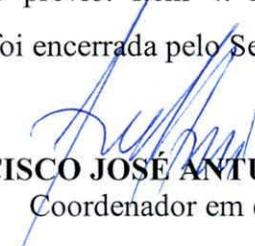


Governo do Distrito Federal

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

43ª Reunião Extraordinária da CPCOE realizada em 06 de julho de 2016

120 para rotação, não tendo nada a ver com caracterização ou não da unidade. Seguiu-se com
121 esclarecimentos sobre o surgimento do questionamento. Como foi consenso no início da
122 reunião, a decisão do processo será analisada na próxima Sessão. Deverá ser enviada a todos
123 os membros a documentação do processo para estudo, por conta de decisões já exaradas
124 anteriores. Em seguida, passou-se ao subitem 2.2. Continuidade - Discussão do Decreto: Os
125 trabalhos foram iniciados pelo Capítulo “Do Licenciamento de Obras e Edificações, Seção I
126 Dos Procedimentos Gerais, Artigo 22. Após debate, foi consenso para o texto: “Art. 22 Deve
127 ser constituído processo individual para cada projeção, lote ou fração de condomínio no qual
128 devem constar todas as solicitações referentes ao processo de licenciamento de obras e
129 edificações. § 1º Em caso de projeto arquitetônico referente a projeções e lotes contíguos,
130 deve-se constituir um único processo para o conjunto abrangido pelo projeto. § 2º Em caso de
131 lote para o qual já exista processo constituído, todas solicitações e demais documentos devem
132 ser juntados ao processo existente. § 3º É dispensada a constituição de processo individual
133 para projeto arquitetônico padronizado oriundo de programa habitacional de interesse social,
134 desde que os lotes sejam contíguos e suas dimensões e parâmetros urbanísticos sejam
135 idênticos”. (Observação: O Doutor Leonardo Mundim fará uma proposta de artigo sobre o
136 direito de consulta e cópia de processos). “Art. 23 As informações contidas nos projetos
137 arquitetônicos em nível de anteprojeto devem conter documentos técnicos e representações
138 gráficas definidos em normas técnicas brasileiras e locais”. Seguiu-se para o Item 3. Assuntos
139 Gerais: O Senhor Francisco Antunes informou que a reunião da próxima semana estava
140 marcada, sendo a 14ª Reunião Ordinária da CPCOE, onde teriam dois processos em pauta. E
141 pediu para deixar a próxima reunião extraordinária também marcada para o dia 27 de julho. O
142 Senhor João Accioly solicitou que seja enviado o material dos processos da próxima reunião
143 com antecedência para estudo prévio. Item 4. Encerramento: A Quadragésima Terceira
144 Reunião Ordinária da CPCOE foi encerrada pelo Senhor Francisco Antunes.


FRANCISCO JOSÉ ANTUNES FERREIRA
Coordenador em exercício



Governo do Distrito Federal

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

43ª Reunião Extraordinária da CPCOE realizada em 06 de julho de 2016


ANDRÉ BELLO
Titular – SEGETH

JOÃO DANTAS
Suplente - SEGETH

JULIANA MACHADO COELHO
Titular – SEGETH

SIMONE COSTA
Titular - SEGETH


ANDRÉ LUIS GASQUES SILVA
Titular – SEGETH

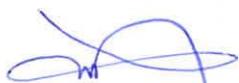

LAURA BORGES
Suplente - SEGETH


LÍVIA SAMPAIO
TITULAR – Casa Civil

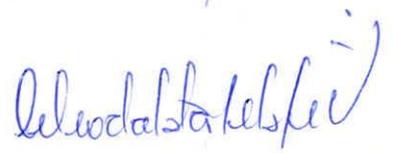
ÉRIKA MOREIRA LUZ
Titular - SEPLAG


ROGÉRIO MARKIEWICZ
Titular – ADEMI/DF

GISELE MANCINI
Titular - AGEFIS


RONILDO DIVINO DE MENEZES
Suplente – CREA/DF


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


CÉLIO DA COSTA MELIS JUNIOR
Titular – IAB/DF

LEONARDO MUNDIM
Titular – OAB/DF


FILIPE MONTE SERRAT
Suplente IAB/DF