



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 – 53ª Reunião Extraordinária realizada no dia 16 de novembro de 2016.

ATA DA 53ª REUNIÃO EXTRAORDINÁRIA DA COMISSÃO PERMANENTE DE MONITORAMENTO DO CÓDIGO DE EDIFICAÇÕES DO DISTRITO FEDERAL – CPCOE

Às onze horas do décimo sexto dia do mês de dezembro 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 53ª Reunião Extraordinária da Comissão Permanente de Monitoramento do Código de Edificações do Distrito Federal – CPCOE, pelo Secretário de Estado da Secretaria de Gestão do Território e Habitação – SEGETH, Thiago Teixeira de Andrade, 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 *quórum*; 1.4 Apreciação e aprovação da Ata da 18ª Reunião Ordinária, realizada dia 7/12/2016; 2. Itens para Apreciação: 2.1 Processo: 300.000.682/2009 Interessado: Alvorada Empreendimentos e Participações. Assunto: Aprovação de Projeto; 3. Assuntos Gerais; 4. Encerramento. Após conferir o quórum, o Secretário Thiago Teixeira de Andrade abriu os trabalhos. Passou ao Subitem 1.4 Apreciação e aprovação da Ata da 18ª Reunião Ordinária, realizada dia 7/12/2016. Não havendo retificação ou emenda, a ata foi colocada em votação e aprovada sem ressalvas. Em seguida passou ao Item 2. Itens para Apreciação: 2.1 Processo: 300.000.682/2009 Interessado: Alvorada Empreendimentos e Participações Assunto: Aprovação de Projeto. O Secretário **Thiago Teixeira de Andrade** explicou que o processo foi debatido a respeito da vinculação de vagas de apart hotel e/ou similares. Esclareceu que a CPCOE não está exatamente analisando o projeto, e que tanto a Assessoria Jurídica, quanto o Procurador perguntaram ao pleno a respeito da vinculação de vagas e da competência da CPCOE – perguntando se pela interpretação do Código seria proibida a vinculação de vagas excedentes às vagas mínimas à unidade. Ao que o servidor **André Luis Gasques Silva** (SEGETH) esclareceu que no primeiro momento o que foi



Governo do Distrito Federal

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

53ª Reunião Extraordinária da CPCOE, realizada em 16 de dezembro de 2016

29 questionado no processo por outros órgãos de controle, não só no presente processo, mas
30 também em outros, é que a vinculação de vagas de estacionamento às unidades habitacionais
31 de hospedagem poderia caracterizar um desvirtuamento do uso. A servidora **Juliana**
32 **Machado Coelho** (SEGETH) recordou que, em discussão anterior, a grande questão era que
33 ao vincular à unidade, ficaria caracterizado como residência, sendo competência do Conselho
34 de Planejamento Territorial e Urbano do Distrito Federal – CONPLAN analisar tal pleito. O
35 servidor **André Luis Gasques Silva** (SEGETH) enfatizou que há um parecer da Procuradoria
36 Geral do Distrito Federal - PGDF dentro do processo, quando este foi submetido à CPCOE, e
37 a PGDF afirmou que a interpretação do Código é de que há a caracterização da residência.
38 Completou informando que à época da discussão fez a observação de que após análise da
39 CPCOE, o processo deveria retornar à PGDF, para um novo parecer. O Secretário **Thiago**
40 **Teixeira de Andrade** esclareceu que desde a entrada da PGDF na SEGETH, algo que está se
41 tentando resolver paulatinamente é a imperícia dos técnicos de assumir uma decisão que é
42 eminentemente técnica. Enfatizou que justamente no parecer da Procuradoria Geral do
43 Distrito Federal, houvesse manifestação das áreas técnicas, e eventualmente no que não
44 couber, fosse encaminhado ao CONPLAN. Esclareceu ainda, que há uma recomendação da
45 Decisão nº 24 de 3 de novembro de 2016 do CONPLAN, de que os processos fossem
46 revisados, a fim de evitar procedimentos desnecessários. E que é mais salutar os processos
47 irem ao CONPLAN, com a oitiva da CPCOE. O representante **João Gilberto de Carvalho**
48 **Accioly** (Sindicato da Indústria da Construção Civil do Distrito Federal – SINDUSCON/DF)
49 explicou que o processo é longo e sofreu diversos questionamentos por outras razões. E que,
50 após longa tramitação do processo o interessado requereu o encaminhamento dos autos à
51 CPCOE, para tratar da vinculação das vagas. Registrou que à época da discussão na CPCOE,
52 o processo foi retirado de pauta, pela necessidade da presença do Secretário e do Secretário
53 Adjunto para melhor discussão, e posteriormente o processo foi incluído e retirado novamente
54 de pauta, a pedido da Central de Aprovação de Projetos – CAP, pela necessidade de
55 elaboração do relato, e em seguida houve a retirada do processo pelo interessado, requerendo
56 o encaminhamento ao CONPLAN, exatamente pela questão que extrapolaria o edifício e
57 cairia no urbanismo. Mas não foi deliberado sobre a competência da CPCOE. Acrescentou
58 que o entendimento da CAP, e que o jurídico também defende, é que por se tratar de uma



Governo do Distrito Federal

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

53ª Reunião Extraordinária da CPCOE, realizada em 16 de dezembro de 2016

59 questão específica do regulamento do Código de Obras, deveria ser tratada na CPCOE, pois o
60 entendimento é de não extrapolar a questão de vinculação para uso, o que a Procuradoria
61 levantou e que os órgãos de controle questionam. A servidora **Simone Maria Medeiros**
62 **Costa** (SEGETH) ressaltou que mesmo havendo o entendimento de que o processo seja
63 encaminhado ao CONPLAN, o artigo do Código precisa ser debatido para maior
64 esclarecimento. A servidora **Erika Castanheira Quintans** (SEGETH) ponderou que a
65 expressão “vagas mínimas” é a mesma expressão que a tabela de vagas utiliza, como se ela
66 tivesse sido consolidada pelo próprio Código. Mas ponderou que entende de que quem não
67 pode vincular as vagas mínimas, também não poderá vincular as vagas excedentes, pois
68 justificaria uma descaracterização do uso. Enfatizou que entende ser clara a redação do artigo,
69 e que a vinculação da vaga está clara, diferenciando residência de hotel. O representante
70 **Rogério Markiewicz** (Associação das Empresas do Mercado Imobiliário do Distrito Federal
71 – ADEMI/DF) chamou a atenção de que o tema necessita de muito avanço, e espera que a
72 LUOS consiga contemplá-lo da melhor forma. Explicou que entende ficar claro a leitura da
73 expressão “é proibida a vinculação às unidades habitacionais autônomas das vagas mínimas”.
74 O Secretário **Thiago Teixeira de Andrade** ressaltou que o problema é classificar o uso
75 hoteleiro como uso comercial, e não como uso residencial, e que urbanisticamente é lido
76 como uso residencial. O representante **João Gilberto de Carvalho Accioly** ponderou que o
77 fato da vinculação ser permitida ou não é opcional, e não precisa ser regulado em lei.
78 Concordou com o representante Rogério Markiewicz, de que a leitura está clara, que as vagas
79 mínimas precisam estar desvinculadas. Mas concorda com a posição do Secretário Thiago
80 Teixeira de Andrade, da possibilidade da discussão ser técnica. O Secretário **Thiago Teixeira**
81 **de Andrade** enfatizou que talvez não se consiga responder a pergunta objetivamente, e que
82 embora anteriormente não concordou com o encaminhamento do processo ao CONPLAN,
83 agora começa a concordar pelo fato de entender a imperícia da CPCOE para o caso.
84 Acrescentou ainda, que entende que se for somente interpretação de texto, esse seria o fórum,
85 mas que o alcance em caráter urbanístico, já não seria. O representante **João Gilberto de**
86 **Carvalho Accioly** esclareceu que o Código foi malgrado, ao definir locais de hospedagem,
87 pois estabeleceu como mecanismo de diferenciação, classificando locais de hospedagem
88 numa perspectiva comercial, e que a definição entre residência e local de hospedagem é uma

3



Governo do Distrito Federal

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

53ª Reunião Extraordinária da CPCOE, realizada em 16 de dezembro de 2016

89 espécie de *checklist* do que deve conter ou não, e que poderá abrir margem para diversos
90 questionamentos. Sugeriu que se a deliberação for de encaminhamento ao CONPLAN,
91 precisa deixar claro para não extrapolar o limite que vem sendo praticado pelo jurídico. O
92 Secretário **Thiago Teixeira de Andrade** ponderou a possibilidade do CONPLAN solicitar
93 alguns elementos de garantia ao empreendedor, da atividade como hoteleira, apart-hotel ou
94 um encaminhamento à Agefis, de uma fiscalização posterior, ou mesmo uma aprovação ou
95 um entendimento condicionado a algumas outras medidas. O representante **Célio da Costa**
96 **Melis Júnior** (Instituto de Arquitetos do Brasil - IAB/DF) sugeriu que a discussão seja
97 ampliada para a Câmara Técnica da LUOS discutir e elaborar um documento conjunto. O
98 representante **João Gilberto de Carvalho Accioly** esclareceu que a Câmara Técnica da
99 LUOS tem condição de indicar como seria na LUOS, e esse indicativo pode ser uma
100 referência para a tomada de decisão do CONPLAN. O Secretário **Thiago Teixeira de**
101 **Andrade** salientou que essa medida poderá abrir um precedente negativo para a Câmara
102 Técnica da LUOS. E que, eventualmente poderia abrir uma discussão de cunho conceitual na
103 Câmara Técnica, a exemplo do que já aconteceu, e subsidiar o voto do relator. O servidor
104 **André Luis Gasques Silva** (SEGETH) reforçou seu posicionamento de que o texto está
105 dando dúvida interpretação, e que não se sente à vontade para votar. Dado à extensão do
106 debate, o Secretário **Thiago Teixeira de Andrade** questionou ao pleno qual deveria ser o
107 encaminhamento, e, no caso de não encaminhar ao CONPLAN, tentar resolver a questão
108 específica da permuta do Código. A representante **Gisele Arrobas Mancini** (Agência de
109 Fiscalização do Distrito Federal – AGEFIS) enfatizou que já houve esse posicionamento, e o
110 que talvez faltou foi registrar em ata. Lembrou que esses artigos que agora estão polêmicos
111 surgiram à época depois de um termo de ajustamento de conduta, assinado com o Ministério
112 Público. Explicou que se a intensão for diferente daqui para frente, precisa mudar os
113 instrumentos, e no momento quem tem a competência é o CONPLAN. O representante **João**
114 **Gilberto de Carvalho Accioly** concordou com o encaminhamento da representante Gisele
115 Arrobas Mancini, pois entende ser necessário explicitar a intensão que tinha à época e a
116 intenção desejada de agora. O Secretário **Thiago Teixeira de Andrade** esclareceu que o
117 CONPLAN vai deliberar sobre o todo, e que não é necessário fazer um encaminhamento com
118 perguntas ao CONPLAN, pois as perguntas já constam do processo. O representante **Célio da**



Governo do Distrito Federal

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

53ª Reunião Extraordinária da CPCOE, realizada em 16 de dezembro de 2016

119 **Costa Melis Júnior** questionou se não seria pertinente também debater as questões de uso.
120 Ao que o Secretário **Thiago Teixeira de Andrade** respondeu que pela criação da CPCOE,
121 hoje não tem essa competência. E que os parâmetros de uso e ocupação só podem ser
122 modificados por lei complementar e a autorização da CPCOE é um decreto. Também
123 ressaltou que não entende ser viável comprometer a Câmara Técnica. O servidor **André Luis**
124 **Gasques Silva** (SEGETH) explicou que uma dúvida anterior foi de que essa questão era sem
125 sombra de dúvidas competência da Comissão Permanente do Código de Edificações –
126 CPCOE, pois ao se falar em vagas de estacionamento, há duas questões delicadas: a
127 extrapolação do que seria vaga de estacionamento no âmbito da perspectiva urbanística e no
128 âmbito da perspectiva edilícia. Após amplo debate e havendo consenso do pleno de que a
129 CPCOE não teria a competência para deliberar sobre o assunto, o Secretário Thiago Teixeira
130 de Andrade colocou em votação, o encaminhamento do processo ao CONPLAN. Ficando
131 aprovado por unanimidade pelos representantes presentes do Poder Público. Item 3. Assuntos
132 Gerais: O representante **João Gilberto de Carvalho Accioly** ressaltou que a tabela do Código
133 de Obras, foi revista, e que não se aplica a nenhuma situação, já que só era aplicada a tabela
134 do Código. E com a revisão, foi proposto o Art. 8º, propondo que prevaleça as tabelas dos
135 PDL's. Sugeriu criar uma Lei Complementar para alteração da tabela. A sugestão foi acatada
136 pelo pleno. O Secretário **Thiago Teixeira de Andrade** informou que o assunto será tratado,
137 em janeiro de 2017, e se for o caso será convocada Audiência Pública e seguido os critérios
138 para criação de uma Lei Complementar, unificando as tabelas. Item 4. Encerramento: A
139 Quinquagésima Terceira Reunião Extraordinária da CPCOE foi encerrada pelo Secretário
140 **Thiago Teixeira de Andrade**, agradecendo a presença de todos e desejando um feliz 2017.


THIAGO TEIXEIRA DE ANDRADE
Secretário de Estado
SEGETH



Governo do Distrito Federal

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

53ª Reunião Extraordinária da CPCOE, realizada em 16 de dezembro de 2016


ANDRÉ BELLO
Titular – SEGETH


JULIANA MACHADO COELHO
Titular – SEGETH


**FRANCISCO JOSÉ ANTUNES
FERREIRA**
Suplente – SEGETH

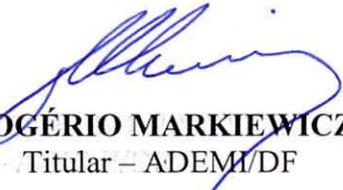

ANDRÉ LUIS GASQUES SILVA
Titular – SEGETH


**SIMONE MARIA MEDEIROS
COSTA**
Titular – SEGETH

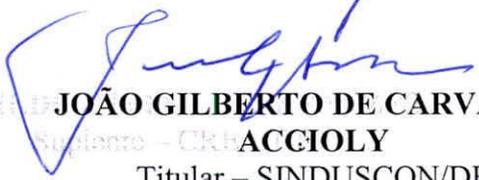

ÉRIKA CASTANHEIRA QUINTANS
Titular – SEGETH


LAURA GIRADE CORREA BORGES
Suplente – SEGETH

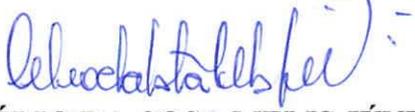
GISELE ARROBAS MANCINI
Titular – AGEFIS


ROGÉRIO MARKIEWICZ
Titular – ADEMI/DF


PEDRO ROBERTO DA SILVA NETO
Suplente – ADEMI/DF


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


RONILDO DIVINO DE MENEZES
Suplente – CREA/DF


CÉLIO DA COSA MELIS JÚNIOR
Titular – IAB/DF