



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

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

56ª Reunião Extraordinária da CPCOE, realizada em 22 de junho de 2017

28 com as alterações, e que em contato com a Diretora Presidente da AGEFIS, Bruna Maria
29 Peres Pinheiro, informou que ela concorda apenas com a primeira, as outras acha que se deve
30 manter como estava anteriormente. O Secretário Adjunto **Luiz Otavio Alves Rodrigues**
31 complementou que uma está atrelada a outra, pois um é o Inciso XII, do Art. 13, e outra é o
32 Art. 73. A Representante **Maria Cristina Ferreira** disse que não houve concordância no 73,
33 pois a Diretora Presidente Bruna Maria Peres disse que é edificações porque o Código é de
34 Obras e Edificações. Leu o *caput* do Art. 73. “*O órgão de fiscalização de atividades urbanas*
35 *deve realizar auditoria em obras e edificações, para verificação de conformidade entre a*
36 *obra ou edificação e o projeto arquiteto habilitado ou depositado*”. Ao que o Secretário **Luiz**
37 **Otavio Alves Rodrigues** explicou que uma auditoria em uma edificação significa uma
38 auditoria pós-ocupação, ou seja, o Inciso XII do Art. 13 está necessariamente vinculado ao
39 Art. 73, desse modo, ou se alteram os dois ou não se altera nenhum. O Representante **João**
40 **Gilberto de Carvalho Accioly**, representante do Sindicato da Indústria da Construção Civil
41 do Distrito Federal – **SINDUSCON/DF**, informou que tem outros artigos do *caput* que é
42 atribuição da AGEFIS, é fiscalizar as edificações, por denúncia ou por iniciativa própria,
43 complementou que é algo que já existe no atual Código. O Secretário Adjunto **Luiz Otavio**
44 **Alves Rodrigues** expôs que seria mais vantajoso manter esses dois dispositivos no Código e
45 regulamentar, pois a AGEFIS, por força de Lei, pela própria atribuição do órgão fiscalizador,
46 vai poder fazer essas incursões e essa fiscalização a qualquer momento, inclusive pós-
47 ocupação. Reforçou que ao manter esse dispositivo no Código estaria dando uma condição de
48 regulamentar esse tipo específico de fiscalização. O Representante **João Gilberto de**
49 **Carvalho Accioly** sugeriu acatar da maneira que foi proposto, fazendo apenas o ajuste do
50 inciso. O Representante **Leonardo Mundim**, representante da Ordem dos Advogados do
51 Brasil – Conselho Seccional do Distrito Federal – **OAB/DF** **OAB/DF**, questionou se o que
52 estava sendo feito eram algumas sugestões ao que já foi encaminhado para a Câmara. O
53 Secretário Adjunto **Luiz Otavio Alves Rodrigues** recapitulou que na última reunião, foram
54 encaminhadas por força de algumas discussões internas e também com outros setores, como o
55 setor imobiliário, especificamente, propostas de algumas emendas ao texto da Lei, essas
56 emendas foram lidas na última reunião da CPCOE, e praticamente todas foram acordadas,
57 exceto a questão da AGEFIS, que está sendo discutida, e outra questão que também será



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

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

56ª Reunião Extraordinária da CPCOE, realizada em 22 de junho de 2017

58 discutida sobre áreas mínimas para as unidades. Complementou que a intenção é vencer essas
59 duas propostas de emendas na CPCOE, para poder encaminhar à Câmara, e que as demais
60 alterações foram vencidas na reunião anterior. O Representante **Leonardo Mundim**
61 questionou quanto ao Decreto, se já está fechado. O Secretário Adjunto **Luiz Otavio Alves**
62 **Rodrigues** respondeu afirmativamente, e que em uma próxima oportunidade da CPCOE será
63 discutido os anexos do Decreto. O Representante **Leonardo Mundim** expôs que após a
64 versão final do Código de Obras e do Decreto e após todas as discussões fez algumas
65 consultas na OAB/DF, que geraram sugestões finais, indagou se, oportunamente, após
66 encerrados os debates, poderia apresentá-las ao Decreto. O Secretário Adjunto **Luiz Otavio**
67 **Alves Rodrigues** respondeu que as sugestões serão muito bem-vindas para o Decreto, porém,
68 para a Lei não haveria mais tempo hábil, a não ser alguma alteração muito pontual de redação.
69 Complementou quanto a questão da Agefis, pois sua proposta inicial de encaminhamento era
70 enviar a emenda modificativa sem alteração nos dois tópicos, tanto no Inciso XII do Art. 13
71 quanto no Art. 73, porém, a Agefis trouxe a informação de eliminar o termo pós-ocupação. A
72 Representante **Maria Cristina Ferreira** lembrou que a inspeção é diferente da auditoria, é
73 inspecionar as edificações, e se trata de uma previsão, pois já existe uma Lei, e há também
74 uma Lei Federal em elaboração, e o GDF terá que regulamentar isso em algum momento. O
75 Representante **João Gilberto de Carvalho Accioly** lembrou a temeridade discutida
76 anteriormente de o GDF assumir mais essa responsabilidade, pois essa normatização teria que
77 ter um RT de manutenção que seria apresentado em relatórios periodicamente, reforçou que é
78 um risco, e é necessário ter muito cuidado. O Secretário Adjunto **Luiz Otavio Alves**
79 **Rodrigues** replicou que esse assunto não está mais em discussão, está na Lei. O
80 Representante **João Gilberto de Carvalho Accioly** questionou se manutenção predial não é
81 atribuição da Agefis. O Secretário Adjunto **Luiz Otavio Alves Rodrigues** questionou qual
82 Inciso estava sendo tratado. A Representante **Maria Cristina Ferreira** respondeu que se trata
83 do Inciso XII, que a inspeção é diferente, auditoria já estava em outro. O Representante **João**
84 **Gilberto de Carvalho Accioly** complementou que essa atribuição é da Lei Federal que fala
85 sobre inspeção de manutenção predial, depois que a obra está pronta, em que cinco anos
86 depois tem que apresentar um relatório, assinar um RT registrado no CREA, sendo essa uma
87 situação de controle. O Representante **Ronildo Divino de Menezes**, representante do



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

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

56ª Reunião Extraordinária da CPCOE, realizada em 22 de junho de 2017

88 Conselho Regional de Engenharia e Agronomia – CREA/DF, informou que havia uma
89 comissão que se reunia com outras entidades para poder fazer avaliação nos prédios mais
90 antigos, inclusive edificações mais antigas, como pontes e viadutos, para avaliar as condições
91 dessas obras. Reforçou que isso não deve ficar restrita a Agefis, mas, sim uma comissão mais
92 abrangente que possa avaliar para assim poder responsabilizar os incumbidos das obras. O
93 Secretário Adjunto **Luiz Otavio Alves Rodrigues** se desculpou pelo equívoco, pois entendia
94 que o Inciso XII dizia respeito à auditoria, porém observou que a auditoria está no Inciso V.
95 Informou que foi acatada a sugestão do Representante Ronildo Divino de Menezes, de que a
96 Agefis poderia convocar órgãos que sejam afetos à questão, para esse tipo específico de
97 inspeção predial. O Representante **João Gilberto de Carvalho Accioly** reforçou que o V é
98 auditoria em obras e edificações, conforme disposto na Lei, e o VI tem que realizar inspeção
99 predial em edificações conforme legislação específica, informou que estão pedindo esse,
100 porque na época que estava discutindo esse inciso o objetivo era depois do Habite-se, a
101 fiscalização retornar às obras para verificar distorções, por isso insistem nele, complementou
102 que já está sendo atendido nos Incisos V e VI. A Representante **Maria Cristina Ferreira**
103 informou que poderia ser retirado. O Secretário Adjunto **Luiz Otavio Alves Rodrigues**
104 proferiu que poderia retirar o Inciso XII. O Representante **Leonardo Mundim** demonstrou
105 que as sugestões não seriam impertinentes, reforçou que é necessário fixar um prazo de
106 transição, pois pode acontecer que alguém possua um alvará há cinco anos, com uma nova
107 Lei, ele vai ter um ano para construir e não conseguirá. O Representante **João Gilberto de**
108 **Carvalho Accioly** questionou se pode revalidar um alvará de construção. O Representante
109 **Leonardo Mundim** respondeu que a mudança do parâmetro urbanístico já impede a
110 revalidação ou renovação no novo Código, e que no anterior não impedia. O Secretário
111 Adjunto **Luiz Otavio Alves Rodrigues** complementou que tem que impedir. O Representante
112 **Leonardo Mundim** concordou que tem que impedir, mas reforçou que é preciso um prazo de
113 transição, como acontece em todas as reduções de prazo legal. O Secretário Adjunto **Luiz**
114 **Otavio Alves Rodrigues** explicou que tendo o projeto já aprovado e com o alvará, mas por
115 algum motivo financeiro ou de planejamento não se construiu ainda, teria pelo menos dois
116 anos no planejamento para começar a obra, e na hora da publicação da Lei perderia esse
117 direito. O Representante **Leonardo Mundim** reforçou que geraria um conflito que certamente



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

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

SEGETH

56ª Reunião Extraordinária da CPCOE, realizada em 22 de junho de 2017

118 desaguaria no Judiciário pela falta de uma regra de transição, e que é uma regra é simples de
119 fazer. Informou que a sugestão que haviam feito é que fosse aprovada uma súmula pela
120 CPCOE, e que ela tivesse a aprovação obrigatória pessoal do secretário, ou seja, ainda que a
121 maioria da CPCOE aprovasse a súmula, se o Secretário vetasse não seria implantada, serviria
122 como parâmetro obrigatório vinculativo para todos os demais órgãos das administrações
123 regionais, inclusive no tocante a aprovação de projetos. O Secretário Adjunto **Luiz Otavio**
124 **Alves Rodrigues** respondeu que essa observação realmente é pertinente, que estão tratando
125 de cláusula de transição para outras questões, e que essa é mais uma delas. Acrescentou que a
126 ideia é estabelecer um prazo de adequação de no mínimo igual ao que ele tinha, ou seja, de até
127 oito anos, e assim a eventual renovação já entraria no atual Código, de seis anos. O
128 Representante **Leonardo Mundim** complementou que é preciso pensar em uma fórmula. O
129 Secretário Adjunto **Luiz Otavio Alves Rodrigues** sugeriu que poderia se chegar a uma regra
130 de transição onde eventualmente os oito anos ficariam assegurados para os que estão
131 tramitando, porém, a renovação não traria prejuízo nenhum para ele, pois já entraria na regra
132 atual. O Representante **Leonardo Mundim** leu o Art. 52 da Lei atual, que fala: *o alvará de*
133 *construção tem validade de oito anos, contado a partir da data de sua expedição, podendo*
134 *ser renovado por igual período*. Explicou que deu um direito para o interessado, e trazer para
135 a situação de que se for apenas oito anos a regra de transição e aplicar. O Secretário Adjunto
136 **Luiz Otavio Alves Rodrigues** propôs oito mais seis, tendo a possibilidade de renovação, mas
137 que essa renovação já estaria sujeita e submetida ao novo Código. A senhora **Sônia Mariza**
138 **Abijaodi de Vasconcellos da ADEMI/SINDUSCON**, leu o Art. 189 da minuta atual da Lei:
139 *Os alvarás de construção e as licenças de obras emitidas na vigência da lei anterior,*
140 *continuam válidos pelo prazo indicado no respectivo instrumento*. Parágrafo único: *A*
141 *renovação a pedido do interessado com a manutenção dos mesmos parâmetros da época da*
142 *emissão, podem ser feito uma única vez com o prazo de quatro anos, sendo essa a transição*. O
143 Representante **Leonardo Mundim** desculpou-se, pois a redação lida foi feita por ele. O
144 Secretário Adjunto **Luiz Otavio Alves Rodrigues** consentiu que esse ponto está superado.
145 Voltando à pauta. A Representante **Maria Cristina Ferreira** expressiu sobre o Art. 73, que
146 tem que manter o termo edificações. O Secretário Adjunto **Luiz Otavio Alves Rodrigues**
147 respondeu que está mantido. O Representante **Durval Moniz Barreto de Aragão Júnior**,



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

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

56ª Reunião Extraordinária da CPCOE, realizada em 22 de junho de 2017

148 representante do Conselho de Arquitetura e Urbanismo do Distrito Federal – CAU/DF,
149 questionou se foi lembrado de fazer a retificação na Lei de que se alterando os parâmetros a
150 pessoa teria que se manifestar para manter. O Secretário Adjunto **Luiz Otavio Alves**
151 **Rodrigues** respondeu que sim, e solicitou que se tache no Inciso XII. Informou que havia
152 encaminhado que todos iriam fazer algumas simulações em relação à possibilidade de leiautes
153 para duas condições, para o apartamento conjugado, que é a famosa quitinete, e para o de dois
154 quartos. Os demais não havia dissenso, não havia nenhum tipo de observação. Complementou
155 que essas duas condições restaram para serem estudadas, e também as unidades comerciais
156 para deliberarem hoje. Indagou se alguém gostaria de apresentar. O Representante **João**
157 **Gilberto de Carvalho Accioly** respondeu que gostaria. O Secretário Adjunto **Luiz Otavio**
158 **Alves Rodrigues** agradeceu ao Representante Sandro, pela presença na CPCOE, ele é
159 especialista na área de acessibilidade, veio para ajudar na discussão. Acrescentou que o setor
160 produtivo tinha ficado de trazer especialistas de São Paulo que trabalham na ABNT, mas que
161 não estavam presentes no Plenário, solicitou uma explicação do Representante **João Gilberto**
162 **de Carvalho Accioly**. Ao que ele respondeu que quando comentou sobre o encontro que
163 tiveram em São Paulo, iniciou-se uma articulação para trazê-las para promoverem uma
164 discussão mais no sentido de apresentar contribuições para uma revisão da Norma, porém,
165 identificou que em Brasília estão uns cinco, seis ou sete anos na frente de todos, pois já estão
166 identificando detalhes de ajuste na norma, enquanto ainda estão discutindo se têm que
167 cumprir a norma e como começar a cumprir a norma, complementou que eles não têm noção
168 ainda do que é, e que estão mais avançados. Portanto, quando foi proposto esse encontro com
169 as especialistas que são as responsáveis pela edição da Norma, foi no sentido de buscar fazer
170 contribuições, para fazer ajustes e tirar dúvidas, informou que foi iniciado a construção desse
171 contato e acesso com eles agora. Tendo falado com o pessoal da CBIC, que queremos trazê-
172 las para promover esses debates para propor os ajustes de norma para melhorá-la. Ainda,
173 reforçou que irão trazê-las, e o momento de contribuição vai ser para ajustar na norma. O
174 Representante **João Gilberto de Carvalho Accioly** apresentou o leiaute, que teriam os
175 mobiliários mínimos propostos, exatamente do tamanho que pede a Norma da 15.575, de
176 desempenho. Reforçou que tem tudo que se pede, nas mesmas medidas, e que a única medida
177 que varia, em todos, é a da mesa de jantar. A largura também é a mesma, apenas o



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

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

56ª Reunião Extraordinária da CPCOE, realizada em 22 de junho de 2017

178 cumprimento é maior do que está pedindo na norma. Apresentou as medições dos cômodos, e
179 complementou que foram feitos alguns exercícios, e que o apresentado foi entendido como a
180 melhor solução. Lembrou que é uma situação excepcional, onde se a pessoa precisar ajustar
181 os móveis ajusta-se o leiaute para poder continuar morando no *loft*. Deixou aberta à avaliação
182 dos demais membros. A Representante **Érika Castanheira Quintans** representante Secretaria
183 de Estado de Gestão do Território e Habitação – SEGETH fez duas observações em cima do
184 leiaute apresentado, uma que o criado-mudo está no pé do armário no caso do leiaute da
185 direita, e no da esquerda ele não aparece. O Representante **João Gilberto de Carvalho**
186 **Accioly** respondeu que há dois criados, um do lado do sofá e outro da geladeira. A
187 Representante **Érika Castanheira Quintans** rebateu que ao lado do sofá é uma mesa lateral,
188 que também é um mobiliário obrigatório, complementou que criado-mudo é ao lado da cama.
189 A outra observação feita foi em relação ao tanque, onde tem que haver o módulo de referência
190 com 80 (oitenta), portanto, não pode ficar colado ao canto, tem que ter acesso frontal.
191 Complementou que a distância da geladeira deve ter 55, 60 centímetro, não caberia o módulo,
192 e não tem a área de passagem, pois já está no limite. O Representante **João Gilberto de**
193 **Carvalho Accioly** sugeriu inverter a geladeira com o tanque. A Representante **Érika**
194 **Castanheira Quintans** concordou que trocando os dois seria viável, porém, acrescentou que
195 a questão do criado-mudo permanece. O Representante **João Gilberto de Carvalho Accioly**
196 respondeu que a questão do criado-mudo, o desafio é ter o mobiliário todo dentro, e que
197 entende que a função do criado-mudo é ficar do lado da cama, mas atrapalharia para o
198 cadeirante abrir a última porta do armário, porque um armário fica colado ao lado da cama, e
199 a última porta do guarda-roupa atrapalharia. O Secretário Adjunto **Luiz Otavio Alves**
200 **Rodrigues** lembrou que poderia ser porta de correr. O Representante **João Gilberto de**
201 **Carvalho Accioly** concordou, e mesmo sendo porta de correr daria para entrar, reforçou que
202 só fez questão de deixar a área totalmente livre, pois achou que seria mais relevante do que
203 colocar o criado-mudo do lado da cama. O Secretário Adjunto **Luiz Otavio Alves Rodrigues**
204 complementou que ficou claro que é possível algum arranjo de leiaute nessas condições
205 apresentadas, mas se chegar a um valor intermediário, a norma fala em 26 metros quadrados,
206 o apresentado está quase em 23, propôs que se chegar a 24 metros quadrados seria viável. A
207 Representante **Érika Castanheira Quintans** manifestou-se que fizeram outro estudo que



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

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

SEGETH

56ª Reunião Extraordinária da CPCOE, realizada em 22 de junho de 2017

208 chegou perto dos 24 metros quadrados também. A Representante **Marilia Silva Melo**,
209 representante da Secretária de Estado de Gestão do Território e Habitação - SEGETH, disse
210 que sentiu falta no leiaute da questão das cadeiras da mesa, pois tem que ter o espaço que
211 puxa a cadeira e consegue sentar, e no leiaute apresentado pelo Representante **João Gilberto**
212 **de Carvalho Accioly** não conseguiu visualizar. A Representante **Érika Castanheira**
213 **Quintans** esclareceu que o leiaute apresentado considerou a parede externa de 15 metros, e
214 que também usou meia parede para dividir a unidade. O Secretário Adjunto **Luiz Otavio**
215 **Alves Rodrigues** reforçou que decidir pelos 24 metros quadrados é um avanço, pois ficaria
216 confortável para qualquer situação. Perguntou ao Representante João Gilberto de Carvalho
217 Accioly, se poderia encaminhar dessa forma. O Representante **João Gilberto de Carvalho**
218 **Accioly** concordou, mas que, na verdade, a busca é sempre do mínimo. O convidado,
219 Representante Sandro Roberto de Farias, da AGEFIS avaliou dizendo que um metro quadrado
220 a mais faz diferença, concordou que em 24 metros quadrados é satisfatório, sendo possível ter
221 uma unidade totalmente acessível. Complementou que o Código é um avanço, pois nenhum
222 código, em nenhum município brasileiro tem essa indicação de que todas as unidades são
223 acessíveis. O Representante **João Gilberto de Carvalho Accioly** proferiu que foi pacificado
224 em 24 e 45 metros. O Secretário Adjunto **Luiz Otavio Alves Rodrigues** complementou que a
225 CPCOE trabalhou todos os 190 artigos do Código sem precisar de votação, sempre em
226 consenso. O Representante **João Gilberto de Carvalho Accioly** complementou que faltou o
227 ajuste da comercial com banheiro, que ficaria similar, com os mesmos 24 metros quadrados,
228 mas sem o banheiro dá uma redução. O Secretário Adjunto **Luiz Otavio Alves Rodrigues**
229 lembrou que A Representante **Érika Castanheira Quintans** fez uma ponderação importante
230 que leva ao desvirtuamento de transformar a sala comercial em residencial é exatamente o
231 tamanho, se for muito reduzida dificilmente alguém vai insistir em morar em uma condição
232 ruim, pois não teria espaço para acomodar minimamente seus pertences. O Representante
233 **João Gilberto de Carvalho Accioly** questionou quais seriam as propostas de sala
234 imaginadas. A Representante **Érika Castanheira Quintans** respondeu que acha que o
235 Código atual tem funcionado bem, que fala em 12 metros quadrados, e que pensou em como
236 manter o mesmo tamanho da quitinete de forma que se proliferasse. O Representante **João**
237 **Gilberto de Carvalho Accioly** complementou que a unidade autônoma é de 9 metros



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

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

SEGETH

56ª Reunião Extraordinária da CPCOE, realizada em 22 de junho de 2017

238 quadrados. Mas que agora os boxes vão ter que ter no mínimo 12 metros quadrados, porém,
239 em uma sala comercial não é comum fazer sala com 12, se faz geralmente entre 15 e 20
240 metros quadrados. O Representante João Gilberto de Carvalho Accioly registrou que ficaria
241 12 e 16 metros quadrados. 24 e 45 metros quadrados, e o restante seria mantido do mesmo
242 jeito. O Secretário Adjunto Luiz Otavio Alves Rodrigues complementou que 12 metros
243 quadrados é um tamanho razoável, se for uma feira ou um box na condição de removível não
244 teria dificuldade. Ficando 12 para sala comercial e 16 para sala comercial com banheiro.
245 Questionou se 4 metros quadrados daria para fazer um banheiro acessível. O Representante
246 João Gilberto de Carvalho Accioly respondeu afirmativamente. O Representante **Célio da**
247 **Costa Melis Júnior** questionou se um box é uma unidade imobiliária. O Secretário Adjunto
248 Luiz Otavio Alves Rodrigues respondeu que tem um licenciamento autônomo. O
249 Representante João Gilberto de Carvalho Accioly disse que o que existe é uma grande
250 unidade e pode partilhá-la, de acordo com a Lei que permite partilhá-la como módulo
251 mínimo. Terá que ter alvará de funcionamento. O Representante **Leonardo Mundim**
252 ressaltou que o risco da interpretação dos 12 metros influenciaria na concepção do alvará de
253 funcionamento. O Representante **João Gilberto de Carvalho Accioly** respondeu que quando
254 é uma feira grande, conta a área total, e a área comum também é dividida pelo número de
255 boxes e deve alcançar os 9 metros quadrados para poder oficializar o alvará de funcionamento
256 de cada um dos boxes individuais, porém, os quiosques em área pública é uma normatização
257 totalmente à parte. Sugeriu um terceiro inciso falando “*de situações excepcionais vão ser*
258 *regulamentadas no Decreto*”, porque se retirar da Lei abre-se uma porta para uma situação
259 excepcional como um box. A senhora **Sônia Mariza Abijaodi de Vasconcellos**,
260 Sinduscon/DF, sugeriu que deveria ser um parágrafo. A Representante **Érika Castanheira**
261 **Quintans** (Segeth) trouxe ao assunto que Código atual, os anexos, boxes, bancas e quiosques
262 estão estabelecidos com 4 metros quadrados. Ao que O Secretário Adjunto Luiz Otavio Alves
263 Rodrigues respondeu que pode se trazer para a regulamentação, podendo eventualmente até
264 isentar de área mínima. O Representante **Bruno Ávila Eça de Matos** questionou quanto ao
265 Institucional, pois fala que tem que seguir as normas, se tem necessidade de uma área mínima,
266 pois dá a entender que não precisa. O Secretário Adjunto **Luiz Otavio Alves Rodrigues**
267 respondeu que dificilmente irá se caracterizar um uso institucional. A Representante **Maria**





GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

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

56ª Reunião Extraordinária da CPCOE, realizada em 22 de junho de 2017

268 **Cristina Ferreira** expôs que a Presidente da AGEFIS pediu para verificar se a questão que
269 foi solicitada na ata do dia 09, que é a inserção do Art. 51 do antigo Código, se foi
270 contemplado, colocando que todas as obras têm que ser licenciadas em imóvel rural e urbano.
271 Acrescentou que teria que estar no 24, e que na lei não está, está de uma maneira mais
272 genérica, portanto, teria que ficar mais claro, urbanos, rural, público e privado. O Secretário
273 Adjunto **Luiz Otavio Alves Rodrigues** pediu ajuda ao Dr. Leonardo Mundim, em termos de
274 redação legal, sobre qual seria a melhor condição de introduzir o dispositivo proposto pela
275 Agefis de dizer que toda a obra só pode ser iniciada com o devido licenciamento. A
276 Representante **Maria Cristina Ferreira** sugeriu: *“Todas as obras e edificações em área*
277 *urbana ou rural, públicas ou privadas, só podem ser iniciadas após o devido licenciamento,*
278 *exceto aquelas previstas no art. 25 desta Lei”*. O Representante **Bruno Ávila Eça De Matos**
279 sugeriu colocar o atual *caput* como parágrafo. O Representante **Leonardo Mundim** sugeriu
280 trocar no Art. 24 onde está: “estão sujeitas” por “só podem ser iniciadas”. O Secretário
281 Adjunto **Luiz Otavio Alves Rodrigues** complementou que poderiam acolher a sugestão da
282 Agefis, alterando o Art. 24 para o texto proposto, ficando: *“todas as obras e edificações*
283 *urbanas ou rurais, públicas ou privadas, só podem ser iniciadas após o respectivo*
284 *licenciamento, exceto aquelas previstas no Art. 25”*. E o 25 fala que são dispensadas no
285 licenciamento. A Representante **Scylla Watanabe**, Segeth, complementou que Não tem
286 habilitação dentro de lote, o canteiro de obra é dispensado quando dentro do lote, apenas é
287 aprovado quando é fora, e isso não está listado no Art. 25, quando se pede o alvará de
288 construção já pode construir o canteiro dentro do lote. Está subentendido que não está como
289 dispensa de aprovação. A senhora **Sônia Mariza Abijaodi de Vasconcellos** acrescentou que
290 está permitindo iniciar o canteiro quando tiver o alvará, porém, não fala que precise de
291 aprovação ou de licenciamento. O Secretário Adjunto **Luiz Otavio Alves Rodrigues**
292 respondeu que se não há menção então não é obrigado, o canteiro vem após o licenciamento,
293 complementou que estão tratando da regulamentação, e em nenhum momento foi dito que
294 precisa ser habilitado, pois o canteiro não é obra e nem é edificação, é uma coisa transitória de
295 apoio à obra que vai ser feita. O Representante **Célio da Costa Melis Júnior** completou que
296 se é dentro do lote não deveria nem ser objeto de uma habilitação. A Representante **Scylla**
297 **Watanabe** concordou, disse que não é objeto realmente da habilitação, a questão levantada é



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

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

SEGETH

56ª Reunião Extraordinária da CPCOE, realizada em 22 de junho de 2017

298 que foi entendido que esse artigo pode dar a interpretação de que o que está isentado é o
299 licenciamento do canteiro, e não a habilitação no canteiro, pois não está escrito que está
300 dispensado da habilitação, sendo necessário evitar uma ambiguidade. O Secretário Adjunto
301 **Luiz Otavio Alves Rodrigues** leu o artigo da dispensa de habilitação, inferindo-se que os
302 canteiros não precisariam estar habilitados. Sugeriu colocar: “entende-se”, um parágrafo:
303 “entende-se como instalações” ou “entende-se canteiro de obras como instalação temporária”.
304 A Representante **Érika Castanheira Quintans** acrescentou que a questão é o que está
305 dispensado instalação temporária em área pública. E a preocupação é criar um problema que
306 atualmente não existe. O Secretário Adjunto **Luiz Otavio Alves Rodrigues** sugeriu um inciso
307 IV falando sobre o canteiro de obra. O Representante **Bruno Ávila Eça De Matos** sugeriu
308 que no 54 mudasse de: “permite” para “autoriza”, ficando mais claro. A senhora **Sônia**
309 **Mariza Abijaodi de Vasconcellos** acrescentou que autoriza o licenciamento, não é aprovação
310 do projeto. A Representante **Érika Castanheira Quintans** reforçou que querem que o alvará
311 seja completamente dispensado. O Secretário Adjunto **Luiz Otavio Alves Rodrigues**
312 ressaltou que será fiscalizado pelo próprio CREA, e que vê necessidade de algum disposto
313 nesse sentido, e que estão regulamentando os canteiros que usam área pública, sugeriu colocar
314 um Inciso IV dizendo: “canteiro de obra dentro do lote respectivo”. O Representante
315 **Leonardo Mundim** sugeriu para compatibilizar com o Art. 54, colocar: “canteiro de obras,
316 após habilitação do projeto”, sendo uma maneira de evitar que se construa um canteiro no lote
317 sem ter iniciado o processo de habilitação. O Secretário Adjunto **Luiz Otavio Alves**
318 **Rodrigues** complementou que estão apenas dispensando da fase habilitação, no 54 está
319 dizendo que a licença para execução de obra é condição para a implantação do canteiro.
320 Deixou-se claro de que não vai implantar canteiro de obra sem a licença da execução. A
321 Representante **Marilia Silva Melo** acrescentou que o que está em área pública já houve uma
322 pré-ocupação, até no Decreto, e que o problema era o canteiro que seria instalado em lote. O
323 Secretário Adjunto **Luiz Otavio Alves Rodrigues** sugeriu, para não dar essa margem de
324 dúvida, que no Art. 34, seja colocado um inciso do canteiro de obra. O Representante **Bruno**
325 **Ávila Eça de Matos** comentou sobre a questão da instalação temporária, que participou de
326 uma Audiência Pública, há três semanas, com a participação da Agefis, e os advogados de
327 pessoas que haviam ocupado determinada área trouxeram a questão de que a Agefis não



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

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

SEGETH

56ª Reunião Extraordinária da CPCOE, realizada em 22 de junho de 2017

328 poderia derrubar porque era uma instalação temporária, não era uma obra, não era uma
329 edificação. O Secretário Adjunto **Luiz Otavio Alves Rodrigues** respondeu que estão
330 regulando as condições da instalação temporária. A Representante **Scylla Watanabe**
331 acrescentou que o que está sendo regulamento é estandes de vendas e canteiro de obras,
332 instalações temporárias dispensadas de aprovação são circos, eventos, entre outros. O
333 Secretário Adjunto **Luiz Otavio Alves Rodrigues** acrescentou que instalação temporária tem
334 que estar caracterizada como temporária e sugeriu colocar um Inciso II. A Representante
335 **Scylla Watanabe** complementou que deve haver alguma coisa que regule essa
336 instalação temporária nesses casos de eventos. O Representante **Leonardo Mundim** disse que
337 já está previsto no Art. 56: “*A licença específica ao advento de área pública ou para*
338 *instalações temporárias*”. O Secretário Adjunto **Luiz Otavio Alves Rodrigues** perguntou aos
339 membros se estava acordado de acrescentar o Inciso IV no art. 34, ficando: “*Canteiros de*
340 *obras que não ocupem área pública*”. Informou também que todas as alterações serão
341 compiladas e será enviado o novo texto com todas as alterações para toda a CPCOE, e
342 também já elaborar a disposição de motivos à emenda já dentro da redação para encaminhar,
343 no máximo até terça-feira, para a Casa Civil. O Secretário Adjunto **Luiz Otavio Alves**
344 **Rodrigues** passou ao tema dos prismas. O Representante **João Gilberto de Carvalho**
345 **Accioly** proferiu que no tema prisma, para simplificar entende que existem várias legislações
346 em vários locais, e que a legislação do modo que está no atual Decreto do Código é razoável.
347 Sugeriu mantê-la praticamente do jeito está, porque a maioria dos arquitetos e dos analistas já
348 a conhecem e já estão habituados. Propôs também de trazer o que já existe hoje e fazer
349 pequenas correções onde se entenda que tem problemas, reforçou que não há conflito
350 nenhum, permaneceria na mesma regra que está. A Representante **Scylla Watanabe**
351 concordou, acrescentou que foi a conclusão que chegaram depois de muitos meses discutindo
352 no GT, que poderia manter do jeito que estava hoje. O Secretário Adjunto **Luiz Otavio Alves**
353 **Rodrigues** passou ao texto do Decreto. A Representante **Marilia Silva Melo** começou pelo
354 Art. 107, fez um comentário de que no GT usaram a tabela atual do Código de Iluminação e
355 Ventilação, mas apenas filtrou, pois estava com outros parâmetros de área mínima de
356 cômodo, conseguiram fazer uma tabela preservando os dados da iluminação de 1/8,
357 complementou que o perigo do 1/8 é dar a luz que a ABNT pede. O Representante **João**



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

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

56ª Reunião Extraordinária da CPCOE, realizada em 22 de junho de 2017

358 **Gilberto de Carvalho Accioly** respondeu que essa parte pode dar confusão mesmo, seria
359 necessário ajustar o tamanho do prisma para reduzir um pouco, e também em relação ao
360 prisma da cozinha. A Representante **Marilia Silva Melo** lembrou que a questão da cozinha
361 tinha sido discutido antes e permaneceu como um cômodo de permanência prolongada. O
362 Representante **João Gilberto de Carvalho Accioly** respondeu que não foi concluída. O
363 Secretário Adjunto **Luiz Otavio Alves Rodrigues** lembrou que tinha ficado de trabalhar
364 algumas possibilidades de dimensões de primas fechado, que isso não deveria entrar no
365 dimensionamento pois privacidade é uma coisa relativa e é mitigável internamente. A função
366 do prisma de iluminação e ventilação é dar a condição de insalubridade aos ambientes, e esses
367 dimensionamentos de diâmetro mínimo seriam feitos, do ângulo em relação à altura, para que
368 fosse discutido. O Representante **Bruno Ávila Eça de Matos** informou que chegaram a fazer
369 as simulações no *SketchUp* da iluminação, porém não foi discutido no GT suficientemente. O
370 Secretário Adjunto **Luiz Otavio Alves Rodrigues** sugeriu que se o assunto ainda não está
371 maduro o GT se reuniria juntamente com outros membros, fazendo uma reunião específica
372 para tratar do prisma e trazer para a próxima reunião do CPCOE. O Representante **João**
373 **Gilberto de Carvalho Accioly** trouxe o assunto do poço inglês, que não chegaram a colocar,
374 e que também é uma novidade, informou que tentaria levar uma solução para o novo Código
375 para isso não ser mais problema. O Secretário Adjunto **Luiz Otavio Alves Rodrigues**
376 complementou que o Código não tratou da possibilidade do poço inglês em área pública, mas
377 informou que será visto. O Representante **Leonardo Mundim** questionou quanto ao debate
378 sobre a vinculação da consulta prévia. Se essa consulta vincula, necessariamente ou não, o
379 licenciamento. O Secretário Adjunto **Luiz Otavio Alves Rodrigues** respondeu que a
380 princípio não, pois se tem a fase formal do licenciamento, que estão chamando de viabilidade
381 legal, complementou que isso pode ser convalidado nos novos poderes da CPCOE. O
382 Representante **Leonardo Mundim** questionou se não seria interessante colocar na minuta
383 atual ou no Decreto que a viabilidade legal é vinculante, salvo indícios de fraude ou má-fé. O
384 Secretário Adjunto **Luiz Otavio Alves Rodrigues** respondeu negativamente, pois isso
385 poderia trazer o inverso, desleixo ou até mesmo algum descuido no sentido de alguma
386 informação que seja dada e que eventualmente esteja errada. O Representante **Célio da Costa**
387 **Melis Júnior** questionou quanto a viabilidade técnica, se o governo emitirá documentos com



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

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

56ª Reunião Extraordinária da CPCOE, realizada em 22 de junho de 2017

388 todos os parâmetros do inciso, que seria o equivalente do uso do solo. O Secretário Adjunto
389 **Luiz Otavio Alves Rodrigues** respondeu que ele terá todos os parâmetros e todos os
390 eventuais contratos e quais as condições que ele estaria sujeito. Sugeriu que marcassem o GT
391 para discutir a questão dos prismas. Complementou que no Decreto faltam poucas coisas,
392 discutir os Anexos, e que a questão do prisma é um dos Anexos, os prismas de iluminação. A
393 Senhora **Sônia Mariza Abijaodi de Vasconcellos** acrescentou que não poderia haver
394 dimensionamento nem de vão de ventilação e nem tamanho de compartimento, porque senão
395 terá que ser examinado, e o objetivo não é examinar. O Secretário Adjunto **Luiz Otavio**
396 **Alves Rodrigues** complementou que não precisa ter o vão de ventilação. A Representante
397 **Scylla Watanabe** acrescentou que não terá o tamanho da janela, e sim o índice de ventilação,
398 a proporção, acrescentou que ficou acordado que terá análise, a pessoa se responsabiliza em
399 fazer, se em algum momento isso estiver uma auditoria será verificado, mas não na
400 aprovação. A senhora **Sônia Mariza Abijaodi de Vasconcellos** informou que a ABNT não
401 fala em tamanho de janela, fala em quantidade de luz, onde é colocado o 1/8, e que não sabem
402 o que é esse 1/8. A Representante **Scylla Watanabe** respondeu que em pesquisas feitas com
403 A Representante **Érika Castanheira Quintans**, em dissertações e mestrados que fizeram
404 análise exatamente dessas proporções de áreas de ventilação, apontaram que sim, atendem. A
405 Representante **Marilia Silva Melo** acrescentou que também existem os guias que foram
406 pesquisados de Código de Obra, que verificam que as tabelas do Código atual, no que se
407 refere a essa proporção, elas estão atendendo. Deprendendo-se que não será exigido o
408 dimensionamento de cômodos mínimos e nem da janela mínima, mas, que teria que atender a
409 essa proporção para garantir a ventilação e iluminação. O Representante **João Gilberto de**
410 **Carvalho Accioly** complementou que esse formato que existente atualmente não é
411 conflituoso, já está bem assimilado pelo mercado, atendendo a norma de desempenho.
412 Sugeriu que pode ser mantido como uma norma técnica que são obrigados a seguir, mas que
413 vai ser declarado, e não será objeto de análise e nem conferido. A Representante **Marilia**
414 **Silva Melo** sugeriu manter a tabela no que se refere a proporção e acrescentar os
415 dimensionamentos mínimos do prisma no Anexo, e o Anexo teria duas partes. O
416 Representante **João Gilberto de Carvalho Accioly** acrescentou que se houver uma norma
417 técnica do município e uma norma técnica da ABNT, e existe algum conflito, prevalecerá a



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

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

56ª Reunião Extraordinária da CPCOE, realizada em 22 de junho de 2017

418 norma técnica ou parâmetro técnico do município. O Representante **Bruno Ávila Eça de**
419 **Matos** trouxe o § 2º do Art. 6º que fala que em caso de conflito, prevalece o disposto nessa
420 Lei em regulamentação em relação aos dispostos nas normas técnicas. Acrescentou que a
421 equipe da Segeth é que vai ter que fazer o monitoramento do lux da edificação, que é um
422 pouco mais complicada do que verificar proporção. A senhora **Sônia Mariza Abijaodi de**
423 **Vasconcellos** reforçou sua preocupação de estar realmente chocando com a ABNT, pois antes
424 não se mandava seguir a ABNT, o Código era acima dela. A Representante **Scylla Watanabe**
425 explicou que desempenho é só para unidade domiciliar, onde se fala das áreas comuns. Não
426 haverá choque pois não está se falando de quarto ou cozinha, e sim da unidade das áreas
427 comuns. O Secretário Adjunto **Luiz Otavio Alves Rodrigues** complementou que ao haver
428 conflito vale a regulamentação feita por eles. O Representante **Célio da Costa Melis Júnior**
429 questionou quando seriam discutidos os procedimentos para as auditorias. Ao que O
430 Secretário Adjunto **Luiz Otavio Alves Rodrigues** respondeu que isso é procedimento
431 interno, e que não estava certo se precisaria ter na regulamentação. O Representante **João**
432 **Gilberto de Carvalho Accioly** informou que na auditoria da Agefis de obra ficou uma porta
433 aberta para que projetos que não passaram por uma auditoria na fase de licenciamento
434 pudessem ser auditados posteriormente. O Secretário Adjunto **Luiz Otavio Alves Rodrigues**
435 pediu para todos relerem, pois isso foi trazido para a regulamentação de como vai ser feito o
436 monitoramento e o licenciamento no Art. 85 do Decreto. O Representante **Bruno Ávila Eça**
437 **De Matos** questionou qual seria o entendimento de que se a pessoa conseguir passar pela fase
438 de auditoria estaria blindada. O Representante **João Gilberto de Carvalho Accioly** explicou
439 que o projeto será analisado de forma completa, até um pouco mais detalhada e aprofundada,
440 pois alguns parâmetros da norma técnica vão ser considerados, e que não estaria blindada, a
441 responsabilidade desse parâmetro passa a ser compartilhada com Estado. O Representante
442 **Célio da Costa Melis Júnior** demonstrou preocupação ao ouvir conversas do setor produtivo
443 em que poderiam se aproveitar de possíveis brechas que podem ser deixadas. O Representante
444 **Leonardo Mundim** respondeu que brechas sempre existirão. O Secretário Adjunto **Luiz**
445 **Otavio Alves Rodrigues** respondeu que a responsabilidade já é intrínseca, tanto a quem
446 constrói quanto a quem projeta, não é responsabilidade do Estado, complementou que não há
447 a necessidade de uma tutela tão sistemática do Estado. O Representante **João Gilberto de**



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

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

SEGETH

56ª Reunião Extraordinária da CPCOE, realizada em 22 de junho de 2017

448 **Carvalho Accioly** acrescentou que esse controle do Estado tem funcionado muito mais como
449 uma proteção para o próprio construtor incorporado, do que para o consumidor.
450 Complementou que o objetivo anteriormente não era proteger o construtor incorporador, era
451 proteger o consumidor, mas que isso inverteu e desfocou, dado o objeto principal.
452 Acrescentou que essa evolução é uma das maiores que o Código está propondo, mas não é
453 uma das melhores. O Representante **Célio da Costa Melis Júnior** acrescentou que defende o
454 novo Código fervorosamente, pois é um grande avanço, acrescentou que o que está sendo
455 feito é correto. Item 2. Assuntos Gerais: Não houve informes nesse item. Item 3.
456 Encerramento: A Quinquagésima Sexta Reunião Extraordinária da Comissão Permanente de
457 Monitoramento do Código de Edificações do Distrito Federal – CPCOE foi encerrada pelo
458 Secretário Adjunto de Estado da Secretaria de Estado de Gestão do Território e Habitação do
459 Distrito Federal – SEGETH, Representante Luiz Otavio Alves Rodrigues, agradecendo a
460 presença de todos. ✓

LUIZ OTAVIO ALVES RODRIGUES

Secretário Adjunto
SEGETH

ANDRÉ BELLO

Titular – SEGETH

MARILIA SILVA MELO

Suplente – SEGETH

BRUNO ÁVILA EÇA DE MATOS

Titular – SEGETH

SCYLLA WATANABE

Suplente - SEGETH

ÉRIKA CASTANHEIRA QUINTANS

Titular – SEGETH

LÍVIA MELO DE SAMPAIO

Titular – Casa Civil

MARIA CRISTINA FERREIRA

Suplente – AGEFIS

ROGÉRIO MARKIEWICZ

Titular – ADEMI/DF



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

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

56ª Reunião Extraordinária da CPCOE, realizada em 22 de junho de 2017

PEDRO ROBERTO DA SILVA NETO
Suplente – ADEMI/DF

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

RONILDO DIVINO DE MENEZES
Suplente – CREA/DF

**DURVAL MONIZ BARRETO DE
ARAGÃO JÚNIOR**
Titular – CAU/DF

LEONARDO MUNDIM
Titular – OAB/DF

CÉLIO DA COSTA MELIS JÚNIOR
Titular – IAB-DF

