





## 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 – 58ª Reunião Extraordinária, realizada no dia 06 de  
setembro de 2017

28 respeito do assunto quando do seu comparecimento a esta reunião. Por inversão de pauta,  
29 passou ao Item 2. Processo para Deliberação, subitem 2.4 PROCESSO nº: 300.000.275/2011,  
30 Interessado: Brasil e Artefato Empreendimentos Imobiliários Ltda., Assunto: Exigência de  
31 adequação da altura dada pela fórmula de afastamentos, conforme art. 80 da Lei  
32 Complementar 90/98 – PDL Taguatinga in verbis – Avenida Pau Brasil Lotes 13 e 15, Águas  
33 Claras – DF, Relatora: Roberta Sade – CAP. O Membro **Rogério Markiewicz**, representante  
34 ADEMI/DF por ser interessado no assunto, solicitou estar presente no momento do debate, no  
35 entanto, se eximindo da votação. Informou que foi solicitado que esse assunto viesse à  
36 CPCOE por conta das dúvidas de interpretação surgidas a respeito de cones. Seguiu o relato,  
37 sendo apresentado pela analista **Roberta Sade**, da CAP, informando que o “presente processo  
38 trata de aprovação de projeto de arquitetura de obra inicial de empreendimento destinado a  
39 uso misto localizado na Avenida Pau Brasil, Lote 13 Águas Claras – DF, e que em  
40 19/04/2017. A analista emitiu a Notificação de Exigência nº 1102/2017, contendo 21 itens de  
41 exigências a respeito da análise do projeto apresentado em 20/03/2017. O item 14 do  
42 documento solicita a revisão dos afastamentos obrigatórios seguido da referência normativa.  
43 Em 23/05/2017, o autor do projeto entregou Carta 2570/ARQ06, em que questiona a  
44 referência para a definição da altura da edificação. Para o autor, a altura deve ser definida a  
45 partir da cota de soleira, tendo como base o Art. 32 da Lei Nº 2.105/98, a Portaria nº  
46 166/2016 do IPHAN e o art.18 do Decreto nº 19.915/98. Considerando que o projeto  
47 apresentado define a altura da edificação a partir da cota de soleira, e a distância utilizada nas  
48 fórmulas de cálculo de afastamentos mínimos obrigatórios (d) deve ser aquela entre a divisa  
49 do lote e o meio-fio oposto, onde a cota de nível é normalmente diferente da cota de soleira, a  
50 analista solicita esclarecimentos a respeito da definição da altura da edificação (h) contida nas  
51 mesmas fórmulas de cálculo, se deve ser definida: 1. A partir do nível da calçada/ passeio em  
52 frente à edificação, na testada do lote; 2. A partir da média das cotas altimétricas do meio-fio  
53 oposto; 3. A partir da cota de soleira. Sugeriu, em seu despacho, a definição da altura da  
54 edificação porque em análises anteriores, os projetos foram analisados com base estritamente  
55 na fórmula apresentada, bem sintética, que seria a relação com o meio fio oposto da testada do

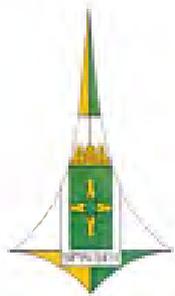


## GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

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 – 58ª Reunião Extraordinária, realizada no dia 06 de  
setembro de 2017

56 lote frontal com a altura que é dada com relação. Disse que a fórmula do afastamento  
57 obrigatório que consta do PDL – Plano Diretor Local de Taguatinga, Lei Complementar 90, é  
58 a formula do afastamento para logradouro público. A relatora disse que o que se quer é uma  
59 outra formalização de entendimento, por uma instância superior, que seria baseado no cálculo  
60 da altura da edificação definida a partir do passeio da fachada frontal, como uma opção.  
61 Também tem a opção definida pela ata da COARQ/CAP, que seria a partir da média das cotas  
62 altimétricas do meio fio oposto, ou a opção apresentada pelo interessado, que seria a partir da  
63 cota de soleira. Após apresentação, passou para manifestação da Plenária: 1) A Senhora  
64 **Juliana Machado Coelho**, representante Segeth observou entender que no PDL a altura é em  
65 função do afastamento, e que é a partir da decisão da altura da edificação que se tem  
66 determinado afastamento. E se o afastamento for inviável, significa que não pode estabelecer  
67 a altura desejada. E isso vale para as três fachadas do prédio voltadas para o logradouro  
68 público. E se a CAP decidiu que o meio-fio oposto vai ser medido pela média da cota  
69 altimétrica do meio fio oposto, será lá que será medida a altura. Complementou, dizendo que  
70 o assunto tratado nesse momento é parâmetro urbanístico e não deve ser tratado na CPCOE. A  
71 Senhora **Roberta Sade** observou que o autor do projeto entrou com recurso no dia  
72 23/05/2017, mas a formalização do entendimento pelo setor responsável foi no dia  
73 22/06/2017, e que o caso foi discutido internamente no Comitê Intersetorial e definido em ata  
74 interna da CAP/COARQ. 2) O Senhor **André Bello**, representante Segeth questionou se esse  
75 processo em questão já passou pela COARQ e pelo Comitê Intersetorial. Ao que foi  
76 respondido pela Analista Roberta Sade que não, mas disse que existem outros processos na  
77 mesma situação que estão no Comitê. A relatora mostrou uma imagem demonstrando o perfil  
78 natural do terreno e a cota de soleira do prédio. 3) O Senhor **Rogério Markiewicz** informou  
79 que sobre a dúvida de se é parâmetro urbanístico ou edilício, o pedido para vir para a CPCOE  
80 foi porque um dos itens é edilício, que é a cota de soleira, que está no Código de Edificações.  
81 O restante são parâmetros urbanísticos. Sugeriu que além de o assunto ser tratado na CPCOE,  
82 também deve ser tratado em outra Câmara. Ele explicou que o que não está sendo seguido  
83 especificamente é o que está no PDL de Taguatinga junto com o Código de Edificações.

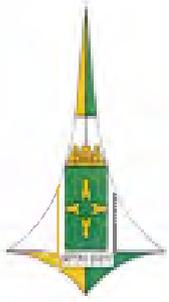


## GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

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 – 58ª Reunião Extraordinária, realizada no dia 06 de  
setembro de 2017

84 Acrescentou que a interpretação se deu da seguinte forma: deve se pegar a fórmula do PDL  
85 de Taguatinga e a altura da edificação, e explicou como seria feito o cálculo da fórmula. A  
86 Senhora **Juliana Machado Coelho** esclareceu que o Código de Obras fala em altura máxima,  
87 e o PDL fala em afastamento. E se o afastamento não cabe, significa que a altura máxima que  
88 se quer não pode acontecer. Lembrou que o PDL não fala em altura máxima, mas fala em  
89 altura da edificação. O Senhor **Rogério Markiewicz** disse concordar com o posicionamento,  
90 só que segundo seu entendimento, hoje, lendo a lei e como o PDL não define altura da  
91 edificação, se remete ao Código de Obras. A Senhora **Juliana Machado Coelho** disse que o  
92 PDL é claro que não tem altura máxima, mas sim altura final da edificação, não limitando a  
93 altura, mas limitando o afastamento. O Senhor **Bruno Ávila Eça de Matos** lembrou que o  
94 PDL não define altura máxima, mas simplesmente altura. Disse que a altura do PDL é a altura  
95 do projeto. 4) A Senhora **Scylla Watanabe**, representante Segeth observou que a altura  
96 máxima da edificação é um parâmetro urbanístico mesmo, mas altura da edificação não é  
97 parâmetro urbanístico. Disse que o PDL não define cota de soleira, mas sim a fachada com  
98 relação a cada logradouro. A Senhora **Juliana Machado Coelho** questionou qual seria a  
99 altura medida a partir da cota de soleira, no projeto apresentado. E ao que o Senhor **Rogério**  
100 **Markiewicz** demonstrou a partir de uma imagem. A Senhora **Juliana Machado Coelho**  
101 acrescentou que deve verificar se cabe o afastamento definido pela fórmula quando se coloca  
102 a altura desejada pelo interessado, definida a partir da cota de soleira. A Senhora **Erika**  
103 **Castanheira Quintans**, representante Segeth acrescentou que teria que se fazer um desnível  
104 no pavimento para nivelar o terreno, a partir de um critério estabelecido. Lembrou que isso já  
105 foi objeto de deliberação no Comitê Intersetorial, e se a solução alcançada não tiver sido  
106 suficiente, o processo em questão deve ser encaminhado a outra instância que não a CPCOE,  
107 pois o caso tem interferência direta com o parâmetro urbanístico, e seria mudada a relação das  
108 edificações com a cidade por conta da altura. Disse que o tema está virando muito mais  
109 urbanístico que edilício. Observeu que o H da fórmula estabelece a relação de cada fachada  
110 com o logradouro público e não mede a cota de soleira, mas mede um ponto da edificação  
111 rebatido no meio fio oposto. Por isso deve se analisar se é a CPCOE a instância adequada para



## 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 – 58ª Reunião Extraordinária, realizada no dia 06 de  
setembro de 2017

112 fazer essa deliberação ou não. O Senhor **Rogério Markiewicz** concordou com o  
113 posicionamento da Senhora Erika Castanheira Quintans. O Senhor **Bruno Ávila Eça de**  
114 **Matos** disse que não sabe se basta a manifestação da CPCOE, no entanto, entende que esta  
115 tem que se manifestar porque também o processo está buscando a definição do Código. Por  
116 isso, cumpre à CPCOE esclarecer que altura máxima da edificação definida no Código não é a  
117 altura do croqui do PDL. 5) A Senhora **Vera Mussi Amorelli**, representante do  
118 Sinduscon/DF perguntou se a CPCOE está querendo dizer o que vale em termos de índices  
119 urbanísticos, e se fala sobre a altura ou afastamento. O Senhor **Bruno Ávila Eça de Matos**  
120 respondeu que não porque o PDL não define altura máxima. A Senhora **Vera Mussi**  
121 **Amorelli** observou que no Código de Edificação tem a definição do que é altura máxima, e  
122 todos têm que lembrar que ele veio depois do PDL. Então, é uma questão de interpretação do  
123 que vale, se foi a altura máxima que passou prevalecer em relação ao que está no PDL. Disse  
124 entender que o tema é urbanístico e não específico da CPCOE. Sugeriu que o assunto seja  
125 tratado no CONPLAN. O Senhor **Bruno Ávila Eça de Matos** disse que o fato de vir depois  
126 no quesito específico não é bem essa a diferença do mérito da legislação. O Código de Obras  
127 tem um escopo do que ele está regulamentando. E o parâmetro urbanístico tem o seu mérito.  
128 A Senhora **Vera Mussi Amorelli** disse a decisão do projetista foi baseada no Código de  
129 Edificações. A Senhora **Scylla Watanabe** disse que o H do PDL não é a mesma coisa da  
130 altura máxima e que o ponto mais alto da edificação é a altura máxima, mas o PDL não define  
131 isso. Seguiu discussão sobre altura máxima, e o Senhor **Bruno Ávila Eça de Matos** disse  
132 que não é mérito do Código definir o que é altura máxima. O Senhor **Rogério Markiewicz**  
133 reconheceu que a questão do afastamento é urbanística mesmo. E a Senhora **Scylla**  
134 **Watanabe** disse que isso tem a ver com interpretação e não é caso de CONPLAN. O assunto  
135 tem que ser dirimido no Comitê Intersetorial. 6) O Senhor **Rogério Markiewicz** disse que a  
136 implicação dessa questão na quantidade de projetos que já foram aprovados e na quantidade  
137 de projetos em aprovação e nos que serão reprovados é muito grande. Por isso o receio de  
138 uma decisão contra tudo que já foi aprovado anteriormente. Disse que o que se fez foi apenas  
139 um questionamento relativo ao cone. Sugeriu encaminhar todos os questionamentos sobre



## 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 – 58ª Reunião Extraordinária, realizada no dia 06 de  
setembro de 2017

140 cones para análise do CONPLAN. A Senhora **Scylla Watanabe** observou que a decisão do  
141 CONPLAN implicaria em questionamentos de projetos anteriores. Então, independentemente  
142 de ser o CONPLAN ou ser o Comitê Intersetorial, qualquer decisão formalizada pode gerar  
143 alguma dúvida a respeito do que já foi aprovado anteriormente. No entanto, o que está  
144 aprovado e licenciado de boa fé não tem sido questionado. A Senhora **Erika Castanheira**  
145 **Quintans** sugeriu que pode se tomar a decisão de que deste momento em diante o assunto  
146 será entendido de tal forma, e fazer um corte temporal não seria problema. Disse que em  
147 todos os casos, os lotes estão todos limitados pelo potencial construtivo. O Senhor **Rogério**  
148 **Markiewicz** ressaltou sua preocupação com as reprovações. Disse que deve haver segurança  
149 jurídica para os casos já aprovados. O Senhor **Bruno Ávila Eça de Matos** sugeriu que o  
150 assunto vá ao Comitê Interministerial para ser decidido lá, e depois ser encaminhado ao  
151 CONPLAN, se for o caso. Disse que no caso específico, no PDL está bem claro que é do  
152 meio fio oposto e que não se trata de altura máxima e não se trata de cota de soleira, mas a  
153 CPCOE não pode se posicionar a respeito disso, apenas dizer que a altura máxima do Código  
154 não é a altura da edificação do PDL. 7) O Senhor **Alexandre Luiz Dias Soares**, representante  
155 Agefis disse que não cabe decisão da CPCOE nesse processo. Se couber decisão de outro  
156 órgão, cabe ao interessado recorrer a ele. O Senhor **Bruno Ávila Eça de Matos** disse  
157 entender que cabe à CPCOE encaminhar o caso ao Comitê Intersetorial, e este deve fazer a  
158 análise do parâmetro urbanístico e decidir se o caso precisa ir ao CONPLAN. A Senhora  
159 **Vera Mussi Amorelli** disse que esse assunto não é de competência da CPCOE, portanto, não  
160 cabe a ela dar algum direcionamento. **Encaminhamento:** Após discussão, foi consensuado  
161 que o assunto não se trata de matéria de competência da CPCOE, por se tratar de parâmetros  
162 urbanísticos, apesar de estar remetendo ao Código na questão da altura máxima. Neste  
163 momento registra-se o comparecimento à reunião do Senhor Secretário de Estado de Gestão  
164 do Território e Habitação – SEGETH, **Thiago Teixeira de Andrade** e do Secretário Adjunto,  
165 **Luiz Otavio Alves Rodrigues**. Foram passadas aos Secretários informações dos assuntos  
166 discutidos até o momento discutidos. A Senhora **Juliana Machado Coelho** informou que o  
167 Senhor João Gilberto de Carvalho Accioly pediu que fosse discutida, de acordo com a Minuta



## 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 – 58ª Reunião Extraordinária, realizada no dia 06 de  
setembro de 2017

168 da Lei, a questão da convalidação, mas o Conselheiro solicitante não compareceu à reunião,  
169 portanto o assunto está impossibilitado de ser discutido nesta Sessão. O Secretário **Thiago**  
170 **Teixeira de Andrade** solicitou que seja feita um compilação do que está sendo debatido na  
171 LUOS – Lei de Uso e Ocupação do Solo e na CPCOE para os ajustes necessários no Código.  
172 E a Senhora **Juliana Machado Coelho** disse que é preciso rever na Minuta a Tabela CNAE -  
173 Classificação Nacional de Atividades Econômicas, pois foi alterada a Minuta da Lei porque a  
174 LUOS ia tratar de habitação bifamiliar. E agora a LUOS não fala mais sobre habitação  
175 bifamiliar e o Código ficou falando do tema. Disse que esse é um ponto que talvez seja  
176 necessário adequar. Foi dada explicação ao Secretário **Thiago Teixeira de Andrade** sobre a  
177 decisão tomada pela CPCOE em relação ao processo hoje tratado. E o Secretário Adjunto  
178 **Luiz Otavio Alves Rodrigues** questionou se a CPCOE não poderia referendar o  
179 entendimento da CAP sobre a aplicação na edificação das cotas urbanísticas. E o Secretário  
180 **Thiago Teixeira de Andrade** disse que a dúvida do Código tá resolvida, e não é o caso de se  
181 falar de altura porque fala em afastamento e quem define os critérios de afastamento do PDL  
182 é o Comitê Intersetorial. A Senhora **Vera Mussi Amorelli** disse entender que não é  
183 competência da CPCOE se pronunciar sobre o assunto. Após discussões, ratificaram o  
184 encaminhamento de que a CPCOE declinou da competência por não se tratar de paramentos  
185 de altura, afastando, assim, a aplicação do Código à questão apresentada. Em seguida, voltou  
186 ao Subitem 1.5 Minuta do Texto Projeto de Lei: 1) Quando o Secretário **Thiago Teixeira de**  
187 **Andrade** sugeriu trabalhar com o conceito de prisma único para um afastamento entre  
188 fachadas, sem entrar no mérito se é aberto ou fechado, valendo para os recuos da LUOS.  
189 Sugeriu que usar raios que sirvam para prismas para recuo lateral, considerando as distâncias  
190 entre janelas, estas tendo como referendador o ângulo da declividade diacrítica que 15'47, que  
191 é a declinação entre inverno e verão. Também propôs pegar o que tem na LUOS a respeito do  
192 tema e colocar no Código, garantindo uma distância entre janelas. A Senhora **Juliana**  
193 **Machado Coelho** sugeriu que o assunto fosse discutido no Grupo de Trabalho da CPCOE e  
194 depois trazido para a CPCOE. Disse que se a edificação obtiver a etiquetagem, ela não  
195 precisará disso. O Secretario **Thiago Teixeira de Andrade** disse que tem um problema grave

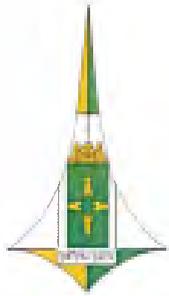


## GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

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 – 58ª Reunião Extraordinária, realizada no dia 06 de  
setembro de 2017

196 de etapas, e questionou se será obtida a etiquetagem antes de aprovar o projeto. Disse que não  
197 faz sentido se obter a etiquetagem para um projeto que ainda não foi referendado pelo serviço  
198 público, dizendo que o interessado tem que ter a certeza da etiquetagem antes de aprovar o  
199 projeto. O Senhor **Bruno Ávila Eça de Matos** falou que a certeza da etiquetagem é mais fácil  
200 do que a certeza da aprovação, porque os critérios são claros. Ao que o Secretário **Thiago**  
201 **Teixeira de Andrade** disse que por conta de dispêndios financeiros, não faria a etiquetagem  
202 nunca antes de ter o projeto aprovado. Posição concordada pelo Secretário Adjunto **Luiz**  
203 **Otavio Alves Rodrigues**. Seguiu discussão e o Senhor **Bruno Ávila Eça de Matos** observou  
204 que o projeto pode ser depositado, porque de toda maneira, a parte de iluminação e ventilação  
205 será analisada no monitoramento apenas e não na aprovação do projeto. Então, ao aprovar o  
206 estudo prévio, o mesmo poderá ser depositado e a etiquetagem obtida junto com o projeto  
207 Executivo. O Secretário **Thiago Teixeira de Andrade** disse que deve haver certeza da  
208 etiquetagem. O Secretário Adjunto **Luiz Otavio Alves Rodrigues** lembrou que pode se estar  
209 confundindo conceitos de conservação de energia com conceitos de salubridade. Disse  
210 entender que a preocupação com o prisma fechado é muito mais relativa à questão da  
211 salubridade dos ambientes do que propriamente ao conforto hidrotérmico, que não pode ser  
212 garantido, além de serem conceitos diferentes. Conservação de energia não necessariamente  
213 tem a ver com salubridade, segundo ele. O Senhor **Bruno Ávila Eça de Matos** disse que a  
214 eficiência energética está relacionada com o conforto e com a salubridade porque ela  
215 considera isso como um pré-requisito. Se houver um cubo fechado, todo de pedra, e for feita a  
216 etiquetagem, se assume que ele vai ter todas as condições de salubridade. Então, para manter  
217 isso, haverá um gasto de energias X. Mas essa salubridade seria dada como um pré-requisito  
218 para se verificar qual vai ser a eficiência energética. O Secretário **Thiago Teixeira de**  
219 **Andrade** disse que na questão do recuo, no caso de Brasília, com clima tropical e ventilado,  
220 altas amplitudes térmicas e duas sazonalidades definidas, a salubridade típica de Brasília de  
221 exaustão e iluminação há excesso de luminosidades e de radiação solar. O Secretário também  
222 falou que o que mais incomoda as pessoas é a devassibilidade, na relação entre as distâncias  
223 dos apartamento. A Senhora **Erika Castanheira Quintans** disse que o Grupo de Trabalho da



## 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 – 58ª Reunião Extraordinária, realizada no dia 06 de  
setembro de 2017

224 CPCOE discutiu a questão da etiquetagem, e a opinião lá foi que de fato ela vai se tornar  
225 pouco eficaz. Mas, a intenção é trazer o assunto para o Código de Edificações, ainda que ele  
226 não seja muito recorrente. O Secretário Adjunto **Luiz Otavio Alves Rodrigues** lembrou que o  
227 Código de Obras traz um capítulo sobre a questão da etiquetagem. E a Senhora **Erika**  
228 **Castanheira Quintans** disse que traz, mas de forma genérica, mais na questão dos  
229 incentivos. O Secretário Adjunto **Luiz Otavio Alves Rodrigues** observou que essa questão de  
230 prisma deve ficar sob a responsabilidade do arquiteto. A Senhora **Scylla Watanabe** disse  
231 que o GT está tratando de aberturas e prismas há mais de um ano. E que o Senhor João  
232 Gilberto de Carvalho Accioly, em outro momento, que não nesta reunião, disse que é melhor  
233 como o apresentado atualmente do que deixar em aberto, porque em uma questão judicial os  
234 profissionais perdem a segurança jurídica. Então, é mais fácil atender o Código, segundo ele.  
235 O Secretário Adjunto **Luiz Otavio Alves Rodrigues** disse que é melhor, para a arquitetura,  
236 ter que comprovar. A Senhora **Scylla Watanabe** disse que, para o usuário final, há garantia  
237 da iluminação, salubridade, conforto, renovação de ar, mas se o Código garantir o mínimo,  
238 pode ser benéfico também para ambos os lados. Sobre o prisma, disse que para lotes com  
239 testada pequena, dificilmente se consegue fazer uma ventilação e iluminação para  
240 compartimentos de permanência prolongada, e que compartimentos de permanência  
241 prolongada seriam ventilados como se fossem de permanência transitória. O Secretario  
242 **Thiago Teixeira de Andrade** disse que essa prerrogativa pode permanecer, pois ela é  
243 autônoma, e é uma exceção universal. A Senhora **Scylla Watanabe** lembrou que a demanda  
244 inicial era que todos os ambientes de permanência prolongada pudessem ventilar para prismas  
245 fechados. Em seguida, O Secretario **Thiago Teixeira de Andrade** se retirou da Sessão para  
246 cumprimento de outra agenda de trabalho. O texto discutido ficou da seguinte forma: “*Seção*  
247 *III - Dos Parâmetros Edilícios Gerais e dos Usos da Edificação, ART. 119 Os prismas*  
248 *destinados à ventilação e iluminação ou apenas de ventilação de compartimentos ou*  
249 *ambientes são assim classificados: I – prisma aberto: é o que possui, pelo menos, uma de*  
250 *suas faces não delimitada por parede, muro ou divisa entre lotes; II – prisma fechado: é o*  
251 *que possui todas as faces delimitadas por paredes, muros ou divisa entre lotes. Parágrafo*



## 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 – 58ª Reunião Extraordinária, realizada no dia 06 de  
setembro de 2017

252 *único. O prisma fechado apenas de ventilação, localizado abaixo do nível do solo e protegido*  
253 *por grelha, é denominado poço inglês. Art. 120 Os compartimentos ou ambientes de*  
254 *permanência prolongada de unidades residenciais devem conter aberturas voltadas para*  
255 *logradouro público, afastamentos obrigatórios ou espaços exteriores. §1º Os*  
256 *compartimentos de permanência prolongada destinados a preparo ou consumo de alimentos*  
257 *ou a serviços de lavagem e limpeza podem ser ventilados e iluminados por prismas de*  
258 *ventilação e iluminação fechados se a edificação estiver situada em lote em que nenhuma*  
259 *testada seja superior a 20m. §2º Todos os compartimentos de permanência prolongada*  
260 *podem ser ventilados e iluminados por prismas de ventilação e iluminação fechados se a*  
261 *edificação estiver situada em lote em que nenhuma testada seja superior a 10m. §3º*  
262 *Consideram-se espaços exteriores os prismas fechados de ventilação e iluminação que*  
263 *possuam uma largura correspondente ao diâmetro de um círculo inscrito superior à metade*  
264 *da altura da edificação.” 2) Subseção IV – Da Habilitação de Projeto Arquitetônico em*  
265 *Imóvel Rural (Este item será revisado pela CAP). 3) Sobre a Seção VI - Do Monitoramento e*  
266 *Controle do Licenciamento de Obras e Edificações (Foi sugerido que neste item seja posto só*  
267 *o imprescindível de aparecer no Decreto.) Art. 93 O monitoramento e o controle do*  
268 *licenciamento de obras e edificações executado pelo órgão gestor de planejamento urbano e*  
269 *territorial visam a: – I verificar a conformidade à legislação pertinente dos projetos*  
270 *habilitados e dos licenciamentos de obras e edificações; – II identificar pontos críticos do*  
271 *processo de licenciamento de obras e edificações; – III oferecer sugestões de procedimentos*  
272 *relacionados ao licenciamento de obras e edificações e ao planejamento urbano. §1º O*  
273 *resultado do processo de monitoramento e controle deve ser enviado à autoridade*  
274 *administrativa responsável pelo licenciamento de obras e edificações. §2º Caso o*  
275 *monitoramento e controle do licenciamento de obras e edificações identifique risco de*  
276 *prejuízo ao erário ou irregularidade grave, deve ser dada ciência ao responsável pelo órgão*  
277 *gestor do planejamento urbano e territorial para promoção das medidas cabíveis. Art. 94 - A*  
278 *autoridade administrativa responsável por atos de habilitação de projetos e licenciamento de*  
279 *obras e edificações deve encaminhar informações e documentos demandados pela unidade*

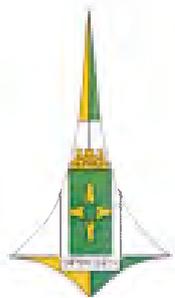


## GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

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 – 58ª Reunião Extraordinária, realizada no dia 06 de  
setembro de 2017

280 responsável pelo monitoramento e controle do licenciamento de obras e edificações, nos  
281 termos estabelecidos pelo órgão gestor do planejamento urbano e territorial. O Senhor **André**  
282 **Bello** sugeriu que fosse monitorado ou avaliado não só o trâmite do licenciamento, mas  
283 também os efeitos causados pelos índices apresentados, ou seja, deve ter alguma análise desse  
284 aspecto para subsidiar possíveis alterações. A Senhora **Juliana Machado Coelho** discordou  
285 do posicionamento, argumentando que será verificada a conformidade, dizendo não haver  
286 necessidade de estar no texto a sugestão. O Senhor **Bruno Ávila Eça de Matos** alertou que  
287 no projeto habilitado, pela descrição do que teria que ser entregue na hora da habilitação, não  
288 teria as aberturas, mas seriam paredes fechadas, no estudo de massa. Esclareceu que não tem  
289 como fazer os parâmetros urbanísticos sem as aberturas. A Senhora **Erika Castanheira**  
290 **Quintans** disse que no plano de massa vai ter um corte ou uma fachada que mostre que vai  
291 haver uma janela, mas não será analisada ou medida a janela, mas será apenas mostrado que  
292 ali tem abertura e o afastamento se dará de tal forma, mas ela não será analisada. O Senhor  
293 **Bruno Ávila Eça de Matos** disse que até pela questão da fachada ativa, que tem que ver a  
294 permeabilidade visual da fachada, teria que saber qual é o tamanho dessas aberturas. O  
295 Secretário Adjunto **Luiz Otavio Alves Rodrigues** lembrou que é fundamental fazer o link do  
296 Código com a LUOS, porque há algumas coisas que estão sobrepostas. Sugeriu que o Grupo  
297 de Trabalho se detenha nessas questões para verificar o que está sendo proposto, do ponto de  
298 vista dos parâmetros da LUOS e de que forma isso impacta o Código para poder avaliar como  
299 é que vai ser feito esse estudo prévio a partir do que a LUOS está propondo como parâmetro.  
300 A Senhora **Juliana Machado Coelho** disse que o plano de massa tem que apresentar as  
301 informações necessárias para se ver o que está sendo pedido no parâmetro urbanístico. Por  
302 isso há necessidade de se fazer simulações para verificar qual o impacto disso no estudo  
303 prévio, de acordo com O Secretário Adjunto Luiz Otavio Alves Rodrigues. A Senhora **Scylla**  
304 **Watanabe** disse achar pertinente a proposta do Secretário Adjunto Luiz Otavio Alves  
305 Rodrigues, dizendo que quando um parâmetro urbanístico é condicionado a alguma coisa, se  
306 o afastamento tem abertura ou não, a ideia desde o início era sempre apresentar perímetros  
307 para simplificar a representação, como a etapa anterior ao anteprojeto. E se for preciso ter



## 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 – 58ª Reunião Extraordinária, realizada no dia 06 de  
setembro de 2017

308 muitos detalhes para saber se está atendendo ou não, principalmente o parâmetro urbanístico,  
309 tem que realmente imaginar como vai ficar a questão. O Secretário Adjunto **Luiz Otavio**  
310 **Alves Rodrigues** sugeriu fazer um *checklist* do Art. 60. 4) Em seguida passou para o “*Art. 67*  
311 *- A conclusão da etapa de estudo prévio ocorre por meio de: I – informativo de habilitação*  
312 *para os projetos encerrados nesta etapa, condicionado ao depósito do projeto arquitetônico*  
313 *em nível de anteprojeto para arquivamento e ao pagamento da taxa de habilitação; II –*  
314 *comunicado de deferimento da etapa de estudo prévio, que permite o prosseguimento para a*  
315 *etapa de análise complementar, condicionado à entrega do projeto arquitetônico em nível de*  
316 *anteprojeto para análise.*” A Senhora **Erika Castanheira Quintans** informou que a CAP  
317 está preparando uma apresentação do Código novo e está fazendo uma análise criteriosa de  
318 todos os procedimentos. A Senhora **Vera Mussi Amorelli** perguntou se esse informativo a  
319 que se referiu a Senhora **Erika Castanheira Quintans** será um documento específico e se vai  
320 ser entregue aos interessados. A Senhora **Erika Castanheira Quintans** disse que o  
321 documento será equivalente ao que se tem hoje do informativo de aprovação, só que ele vai  
322 sofrer ajustes por conta do formato novo, mas é com a mesma lógica, e padrão diferente  
323 porque vai ser simplificado em relação ao que existe hoje. A Senhora **Juliana Machado**  
324 **Coelho** informou que possivelmente haverá outras sugestões ao texto, por conta da análise  
325 minuciosa que está sendo feita, a exemplo da habilitação bifamiliar, que só fazia sentido  
326 porque a LUOS falava a respeito do caso, mas como a LUOS não fala mais, não faz mais  
327 sentido tratar o assunto no Código. Em seguida sugeriu analisar o anexo do texto, que fala das  
328 peças sanitárias, qual seja: Quantitativo Mínimo de Peças Sanitárias. Foram demonstrados os  
329 equipamentos mínimos que comporão um ambiente sanitário, como quantidade de banheiros e  
330 sanitários e os parâmetros para sua construção conforme uso e como deve seguir o  
331 estabelecido na regulamentação desta lei. A Senhora **Vera Mussi Amorelli** alertou que não se  
332 trata de quantidade de peças, mas sim de quantidade de sanitários e banheiros e dos  
333 parâmetros para a construção dos sanitários e banheiros. Não está falando de detalhamento,  
334 segundo ela. Ao que o Secretário Adjunto **Luiz Otavio Alves Rodrigues** disse pode se  
335 estabelecer uma condição mínima para a composição das peças, porque a lei não impede isso.



## 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 – 58ª Reunião Extraordinária, realizada no dia 06 de  
setembro de 2017

336 A Senhora **Juliana Machado Coelho** disse isso faz parte do dimensionamento do banheiro. E  
337 disse se preocupar com finalidade proposta pelo Código, que, segundo ela, é um código que  
338 não vai centrar em detalhamentos internos, mas somente no que é indispensável. Lembrou  
339 que o interessado irá declarar a população usuária e o arquiteto vai definir o quantitativo de  
340 peças. O Secretário Adjunto **Luiz Otavio Alves Rodrigues** informou que as normas técnicas  
341 não apresentam o número de peças por usuário. A Senhora **Scylla Watanabe** esclareceu que  
342 o motivo que determinou a criar a tabela de peças sanitárias foi a Lei de Acessibilidade da  
343 ABNT 9050, que fala sempre em porcentagem. A Senhora **Vera Mussi Amorelli** discordou  
344 da exigência de um número mínimo de sanitários. Ao que lhe foi informando que o número  
345 de usuários é declaratório. E, portanto, tudo que for declarado poderá ser questionado. E se  
346 houver inverdades nas informações, o infrator sofrerá as consequências de acordo com a lei.  
347 O Senhor **Alexandre Luiz Dias Soares** questionou sobre haver banheiros e vestiários  
348 masculinos e femininos, ao que lhe foi respondido que o exigido, para ambientes públicos,  
349 que haja divisão de sexos, que poder ser obrigatório em caso de usos de aglomeração de  
350 públicos. E ainda, que se pode exigir que o banheiro adaptado seja exclusivo e unissex. Por  
351 conclusão, A Senhora **Juliana Machado Coelho** propôs encaminhar a tabela de Quantitativo  
352 Mínimo de Peças Sanitárias aos membros para que a analisem e na próxima reunião da  
353 CPCOE o assunto seja novamente discutido, assim como as questões referentes à LUOS. Item  
354 3. Assuntos Gerais: Não tratados. Item 4. Encerramento: A 58ª Reunião Extraordinária da  
355 Comissão Permanente de Monitoramento do Código de Edificações do Distrito Federal -  
356 CPCOE foi encerrada pelo Secretário Adjunto **Luiz Otavio Alves Rodrigues**, agradecendo a  
357 presença de todos e informando que a próxima reunião será no dia 13 de setembro.

  
**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

Comissão Permanente de Monitoramento do Código de Edificações do Distrito  
Federal – CPCOE – 58ª Reunião Extraordinária, realizada no dia 06 de  
setembro de 2017

  
**LUIZ OTAVIO ALVES RODRIGUES**  
Suplente - SEGETH

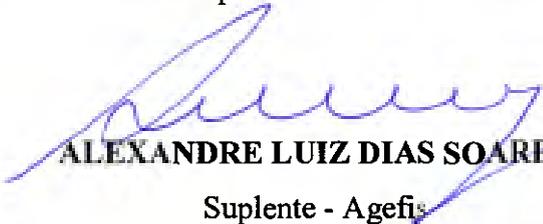
  
**ANDRÉ BELLO**  
Titular – SEGETH

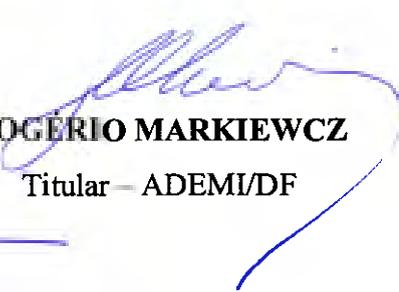
  
**JULIANA MACHADO COELHO**  
Titular – SEGETH

  
**BRUNO ÁVILA EÇA DE MATOS**  
Titular – SEGETH

  
**SCYLLA WATANABE**  
Suplente - SEGETH

**ÉRIKA CASTANHEIRA QUINTANS**  
Titular – SEGETH

  
**ALEXANDRE LUIZ DIAS SOARES**  
Suplente - Agefi

  
**ROGÉRIO MARKIEWCZ**  
Titular – ADEMI/DF

  
**PEDRO ROBERTO DA SILVA NETO**  
Suplente – ADEMI/DF

**VERA MUSSI AMORELLI**  
Suplente – SINSDUSCON/DF

  
**RONILDO DIVINO DE MENEZES**  
Suplente – CREA/DF