



**GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL**  
SECRETARIA DE ESTADO DE DESENVOLVIMENTO URBANO E HABITAÇÃO DO DISTRITO FEDERAL  
Secretaria Executiva de Licenciamento e Regularização Fundiária  
Central de Aprovação de Projetos

Despacho - SEDUH/SELIC/CAP

Brasília-DF, 17 de maio de 2022.

Ao Gabinete,

Observados os artigos 105 e 106 do COE/DF (Decreto nº 43.056/2022) que tratam dos procedimentos referentes à análise de monitoramento e controle dos projetos licenciados e da possibilidade de anulação do licenciamento em caso de desconformidades insanáveis de parâmetros urbanísticos, abaixo reproduzidos:

**Art. 105.** O monitoramento e controle dos projetos habilitados selecionados deve:

I - verificar a conformidade à **legislação urbanística** e edificação, excetuados os projetos de habitação unifamiliar de uso exclusivo, para os quais a verificação deve se ater à legislação urbanística; (grifo nosso)

**Art. 106.** Em caso de **desconformidade insanável de parâmetro urbanístico** ou de acessibilidade e obedecidos o contraditório e a ampla defesa, deve ser procedida à **anulação da habilitação ou da licença de obras**, conforme o caso, sendo necessária nova habilitação. (grifo nosso)

Bem como o parágrafo 1º do artigo 163 (Decreto nº 43.056/2022), que define quais os parâmetros urbanísticos a serem verificados:

**Art. 163.** (...)

§ 1º Os parâmetros urbanísticos do projeto habilitado ou depositado a serem observados são:

I - **cota de soleira;**

[...]

XIV - **tratamento das divisas do lote.**

(grifo nosso)

E ainda observado o artigo 24 da lei 6.138/2018, que trata da dispensa de habilitação:

**Art. 24.** São dispensados da habilitação os projetos de modificação sem alteração de área, desde que mantidos:

[...]

**IV - a estrutura da edificação;**

[...].

Parágrafo único. Nesses casos, é exigível a licença de obras. (grifo nosso)

Isso posto, haja vista a recorrência de processos sob análise de monitoramento que apresentam possíveis inconformidades à luz desses artigos. Solicita-se esclarecimentos sobre os seguintes tópicos:

- Cota de soleira;
- Alteração estrutural e;
- Cercamento.

Pois bem,

Quanto a **COTA DE SOLEIRA**:

**Questionamento 1:** No âmbito da análise de Monitoramento e Controle de projetos depositados e licenciados com base no art. 53-A, enseja a anulação os casos em que a cota de soleira apresentada no projeto divirja do valor verificado no Geoportall e/ou cujo ponto de aferição esteja desconforme com o definido pela tabela da LUOS ou pela NGB, conforme o caso, mas que ainda assim não fira parâmetro urbanístico referente a altura máxima permitida para a edificação ou ganho indevido de pavimento?

A respeito da **ALTERAÇÃO ESTRUTURAL DA EDIFICAÇÃO**:

**Questionamento 2:** No âmbito da análise de Monitoramento, no caso de projetos depositados licenciados com base no artigo 24 da lei 6.138/2018 – modificação sem alteração de área, para fins de dispensa de habilitação, pergunta-se:

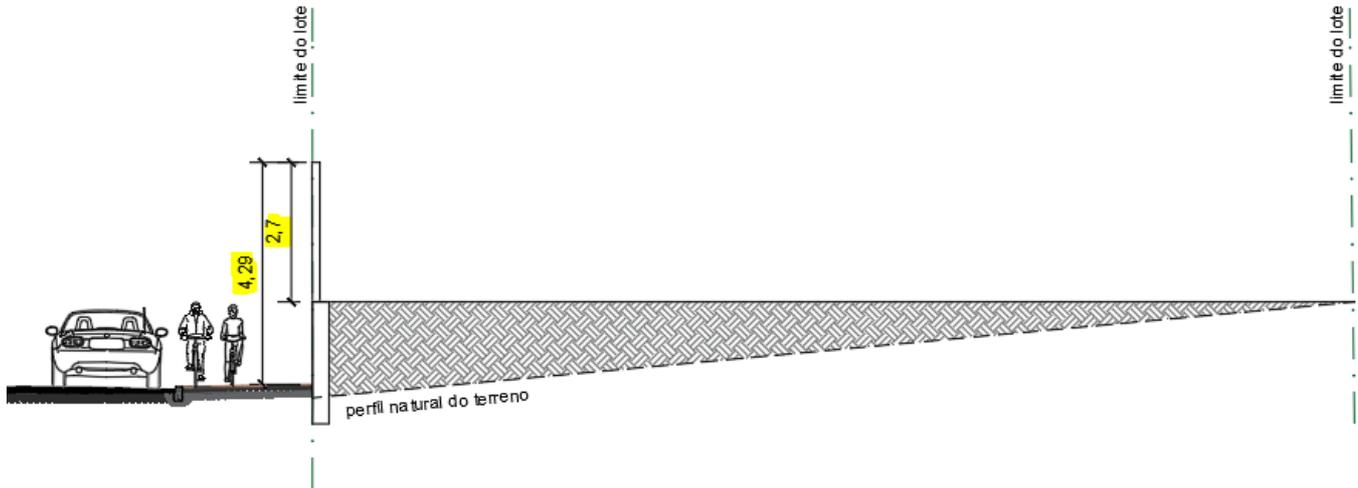
- a) o que é considerado mudança estrutural da edificação?
- b) Considera-se mudança estrutural da edificação acréscimos e/ou decréscimos, bem como alteração das dimensões de pilares ou ainda alterações de suas alturas em relação ao projeto anteriormente licenciado?
- c) Alterações em número de degraus de escada configuram mudança estrutural?
- d) Alterações de caixas d'água de concreto em subsolos devem ser consideradas?

Em relação ao **CERCAMENTO**, sendo um parâmetro urbanístico com interface com o logradouro público e, portanto, impacto urbanístico, questiona-se:

**Questionamento 3:** Quanto ao ponto de aferição de sua altura: esse deve ser tomado a partir do perfil natural do terreno considerando-se a altura de aterramento sob o cercamento, ou somente a altura do muro desconsiderando-se a altura do aterro?

Vide exemplo abaixo:

- altura do cercamento a partir do aterro= 2,70m;
- altura do cercamento a partir do perfil natural do terreno= 4,29m



**Questionamento 4:** No âmbito do Monitoramento de projetos depositados, em caso de projeto que apresente a altura ou o tipo do cercamento desconforme com o definido na legislação, este pode ser saneado mediante apresentação de projeto complementar ou deverá ser anulado?

Diante de tais dúvidas, sugiro o encaminhamento à CPCOE que detém o poder de emitir súmulas administrativas, a fim de dirimir dúvidas acerca da aplicação das normas edilícias e dos procedimentos relacionados à Lei nº 6.138, de 2018 e seu Decreto regulamentador.

**Marecida Sampaio da Rocha**

Arquiteta - Assessora



Documento assinado eletronicamente por **MARECILDA SAMPAIO DA ROCHA - Matr.0158903-2, Assessor(a)**, em 19/05/2022, às 15:36, conforme art. 6º do Decreto nº 36.756, de 16 de setembro de 2015, publicado no Diário Oficial do Distrito Federal nº 180, quinta-feira, 17 de setembro de 2015.



A autenticidade do documento pode ser conferida no site:  
[http://sei.df.gov.br/sei/controlador\\_externo.php?acao=documento\\_conferir&id\\_orgao\\_acesso\\_externo=0](http://sei.df.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0&verificador=86590311)  
 verificador= **86590311** código CRC= **92BDA471**.

"Brasília - Patrimônio Cultural da Humanidade"

Edifício Number One SCN Q 1 - Asa Norte, Brasília - DF - Bairro Asa Norte - CEP 70711-900 - DF