



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

SECRETARIA DE ESTADO DE DESENVOLVIMENTO URBANO E HABITAÇÃO
DO DISTRITO FEDERAL

Subsecretaria de Parcelamentos e Regularização Fundiária

ATA

COMITÊ INTERSETORIAL URBANÍSTICO – SEDUH

1ª REUNIÃO

20 de janeiro de 2020

(PORTARIA Nº 108, DE 23 DE JULHO DE 2019 – DODF DE 26/07/2017)

Processo Sei nº 00390-00000151/2020-55.

Às quinze horas do vigésimo dia do mês de janeiro do ano de dois mil e vinte, no gabinete da Subsecretaria de Parcelamentos e Regularização Fundiária - SUPAR, 2º andar - sala 200, do Edifício Sede da Secretaria de Estado de Desenvolvimento Urbano e Habitação - SEDUH, foi aberta a 1ª Reunião do ano de 2020, do Comitê Intersectorial Urbanístico, da SEDUH, criado pela Portaria nº 108, de 23 de julho de 2019, publicada no Diário Oficial do Distrito Federal, de 26 de julho de 2019 (33797965), alterada pela Portaria nº 3, de 7 de janeiro de 2020, publicada no Diário Oficial do Distrito Federal, de 10 de janeiro de 2020 (33868534), contando com a presença dos representantes relacionados ao final desta ata, para deliberar sobre os assuntos constantes da pauta a seguir transcrita: **1. 1.1: Ordem do dia; 1.2. Informes do Presidente; 2. Processo para deliberação: Processo Sei nº 00390-00009396/2019-12; Interessado:** Empresa Superquadra Empreendimentos Imobiliários S/A; Assunto: Esclarecimento de dúvidas quanto à NGB 095/09. OS TRABALHOS FORAM INICIADOS analisando as dúvidas suscitadas no Anexo I da Carta nº 050/2019 (32470489). Prosseguindo a reunião, iniciou-se a deliberação dos itens trazidos. Deu-se início, pela ordem, à análise dos seguintes tópicos: **2.1. Usos e Atividades Permitidas (Item 3 da NGB 095/09):** O Comitê destacou que o referido item foi definido na NGB, com fundamento na Tabela de Classificação de Usos e Atividades do Distrito Federal, aprovada pelo Decreto nº 19.071, de 06 de março de 1998. **O referido decreto foi revogado pelo Decreto nº 37.966, de 20 de janeiro de 2017, que aprovou nova tabela de classificação**, atualizando e acrescentando usos até então não previstos, que, por isso, não constavam à época da elaboração e aprovação da NGB 095/09. A par dessas considerações, o Comitê entendeu que a norma, ao mencionar *“as construções (...) poderão dispor de outros compartimentos de uso comum aos moradores (...)”* estabelece conceito exemplificativo, não restringindo a existência de outros compartimentos de uso comum aos moradores, desde que em consonância com os demais itens da NGB abrangendo portanto, inclusive, os espaços mencionados pelo interessado, tais como brinquedoteca, espaço gourmet, sala de jogos, sala de ginástica, sala de estudos, banheiros e coworking, sem alteração da tipologia arquitetônica e uso estabelecido. **2.2. Afastamentos mínimos obrigatórios (Item 4 da NGB 095/09): Item 4.1 da NGB 095/09** Pilotis – O Comitê entendeu que a expressão existente no item 4.1 da NGB 095/09 *“caixas de circulação vertical”* pode ser interpretada como *“torre de circulação vertical”*, uma vez que a previsão de torre de circulação vertical possibilita, igualmente, o livre acesso e circulação entre desníveis, como inclusive ressaltado na análise técnica realizada no Parecer Técnico nº 90/2019 (27627926), nos autos do Processo Sei nº 00390-00002398/2019-72, nesses termos: *“A alteração do termo ‘caixa’ para ‘torre’ de*

circulação vertical é conveniente, uma vez que unifica a linguagem técnica adotada nas normas mais recentes.” **Item 4.2 da NGB 095/09.Cobertura:** O Comitê deliberou que a NGB, de fato, não tratou dos afastamentos mínimos em cobertura nos casos de projetos com avanços em área pública para construção de varandas ou expansão de compartimentos, que ampliam os limites volumétricos da edificação para além da projeção registrada em cartório, fazendo-se necessário prestar os esclarecimentos quanto à aplicação da norma nesses casos. Não obstante, a literalidade do parágrafo único do inciso I do art. 72 da Portaria IPHAN nº 166/2016 permite ocupação respeitando-se o limite de 2,5 metros em relação ao limite da laje de cobertura do último pavimento. Nesse sentido, para fins de aplicação do item 4.2 da NGB, deverá ser considerado o limite resultante do avanço em área pública. **Item 4.2.1 da NGB 095/09.** Quanto à possibilidade do conjunto piscina/deck, por não ter cobertura, poder estar na área de afastamento, o Comitê destacou que tal matéria já foi objeto de análise nos autos do Processo Sei nº 00390-00002398/2019-72, em que foi verificada a viabilidade técnica de previsão desses parâmetros, conforme Parecer Técnico nº 90/2019 (27627926), considerando que a ocupação na cobertura com conjunto piscina/deck, construído acima do nível da laje, desde que observado o afastamento mínimo obrigatório, não altera a fachada e o tombamento da área, sendo, portanto, permitida a sua construção, *acima do nível da laje*. Ademais, o colegiado destacou que deve ser obrigatório *manter afastamento de 1.50m (um metro e cinquenta centímetros) de distância entre o conjunto piscina/deck e os muros divisórios das áreas de cobertura individual e coletiva.* **2.3. Taxa de Ocupação – Item 5 da NGB 095/09–** Quanto à possibilidade de ocupação de área pública em subsolo além das áreas impermeabilizadas, o Comitê considera que a NGB restringe a ocupação de subsolos sob estacionamentos de superfície, calçadas ou pavimentações impermeáveis. Não obstante, a URB já aprovada prevê ocupações de subsolo em área verde, o que, por si só, demonstra o conflito entre as normas. Assim, entende-se ser possível, e necessária, a revisão dessas áreas para viabilizar a ocupação de subsolo além do previsto no projeto original, desde que não seja superado o limite de percentual mínimo de área permeável previsto nos estudos para o Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV que embasaram o projeto urbanístico original, recomendando-se que as áreas impermeáveis adicionais sejam recompostas com passeio e cobertura vegetal. Assim, será necessária a apresentação de projeto de SIV, a ser aprovado pela SUPAR, com MDE contendo os respectivos cálculos, demonstrando que as alterações de áreas permeáveis não alteram o percentual total da quadra, garantindo a manutenção da qualidade do espaço urbano, sem necessidade de novas consultas às concessionárias de serviços públicos, considerando a atualização realizada por ocasião da emissão da LEOBI. Entendeu-se pertinente, ainda, que conste no projeto de SIV a indicação das centrais de GLP para cada projeção, a fim de afastar possíveis dificuldades por ocasião da aprovação dos projetos de arquitetura das edificações e garantindo que não haja interferência com as demais infraestruturas urbanas. Por fim, destacou-se que, posteriormente à aprovação do SIV, será necessária a apresentação de projeto de paisagismo, com a definição de espécies vegetais e mobiliário urbano, em atendimento ao cronograma aprovado no momento da emissão da LEOBI, fazendo constar, necessariamente, a cobertura vegetal mínima nas áreas impermeáveis adicionais, para aprovação pela SUPAR. **2.4. Coeficientes de Aproveitamento (CA):Item 6 da NGB 095/04–** Quanto à possibilidade de instalação de bicicletários e equipamentos ou instalações técnicas no subsolo, entende-se não haver qualquer vedação para tanto, devendo-se distinguir, porém, o veículo bicicleta do compartimento bicicletário, considerando que este último não se enquadra no conceito de **exclusividade de uso** para o qual se define dedução de áreas computáveis, uma vez que, nos termos do art. 102 da Lei nº 6.138, de 26 de abril de 2018, as áreas destinadas **exclusivamente para garagem** são consideradas dedutíveis para efeito de cálculo da área computável, assim como as instalações técnicas de reservatórios de água ou tratamento de esgotos, para qualquer tipo de uso, de subestação de energia elétrica, de central de gás subterrânea, são consideradas áreas dedutíveis (art. 102, incs. III, IV, V e VII do COE). Assim, o Comitê deliberou que, consideradas as regras previstas na legislação vigente, as instalações técnicas previstas no art. 102, incs. III, IV e V, do COE, são consideradas dedutíveis, podendo situar-se em subsolo, garantidas as exigências de segurança. No que se refere aos bicicletários, não há previsão legal para serem consideradas dedutíveis, devendo

permanecer como área computável. **2.5. Acessos: Item 17.1 da NGB 095/09** – O Comitê entendeu que, em que pese as rampas de acesso ao subsolo estarem previstas na URB 091/09, estas poderão ter novas localizações e dimensões definidas em um novo Projeto de Sistema Viário – SIV, conforme previsto no art. 29 do Decreto nº 38.247, de 1º de junho de 2017, considerando o amparo normativo existente, bem como, principalmente a fundamentada alegação de inviabilidade técnica no que diz respeito à inclinação das rampas, na forma como previsto atualmente. Conforme deliberado, o SIV, nos termos do referido decreto, compreende intervenções que não criam novas unidades imobiliárias, mas que alteram, complementam ou inserem elementos viários, cicloviários, estacionamentos e calçadas, paisagismo e mobiliário urbano, vinculados à infraestrutura urbana. Assim, o Comitê entendeu que a rampa de acesso à garagem pode ser contemplada em SIV, desde que observados os termos do Decreto nº 38.247/2017 e a garantia da qualidade do espaço urbano. **Item 17.2 da NGB 095/09** – Quanto à possibilidade de que a rampa de acesso ao segundo subsolo se localize internamente à área permitida para a ocupação do subsolo ou coincidindo com a rampa do primeiro, sem computar na área de ocupação do subsolo, como já adotado na NGB 115/10 e NGB 019/09 do Noroeste, o Comitê considera que, desde que ela esteja contida na área de ocupação permitida para o subsolo, não será computada. **2.6. Disposições Gerais: Item 18.3.1 da NGB 095/09** – O item 18.3 da NGB prevê a obrigatoriedade de colocação de elementos de proteção no perímetro da cobertura, como guarda corpos, jardineiras ou platibandas, com altura de 1,30 (um metro e trinta centímetros) contado a partir do piso da cobertura. Por sua vez, o item 18.3.1 permite a colocação de elemento de transparência visual sobre os elementos de proteção obrigatórios, com altura **igual** a 50 cm (cinquenta centímetros). A fundamentação apresentada para a dúvida em questão reside no fato de haver a possibilidade de erro de redação na norma, considerando que qualquer elemento acima da altura mínima de segurança garantirá ainda mais zelo em segurança, uma vez que já foi atendido o mínimo obrigatório, não havendo outra justificativa técnica para a definição de altura de elemento senão a preocupação com a estética e o tombamento, devendo-se constar, por isso, altura máxima de 50 cm, já que qualquer outra menor agrediria, visualmente, em menor impacto. Sustenta o raciocínio na NGB 115/10 e na NGB 019/09, do Noroeste, que trazem redação distinta, prevendo apenas altura máxima, e não definida. A análise quanto à viabilidade técnica para ser conferida tal previsão foi objeto do Parecer Técnico nº 90/2019 (27627926), nos autos do Processo Sei nº 00390-00002398/2019-72, que considerou válida a fundamentação e opinou pela viabilidade técnica de ser estabelecida a altura máxima de 50 cm de elemento de transparência visual sobre os elementos de proteção obrigatórios. Nesse sentido, por não estar em conflito com os demais parâmetros previstos na NGB, o colegiado entendeu pela possibilidade de ser dada a interpretação de altura máxima de 50 cm para o elemento de transparência visual a ser instalado sobre os elementos de proteção obrigatórios. **Item 18.4 da NGB 095/09** – Quanto à drenagem, foi apresentada controvérsia e inviabilidade técnica de atendimento ao previsto na NGB 095/09, uma vez que os projetos de infraestrutura de drenagem aprovados pela Novacap determinam instalação de estruturas distintas. Nesse aspecto, o Comitê ressaltou que a drenagem de águas pluviais é elemento importante para garantir que as áreas públicas se mantenham íntegras, especialmente nas estações chuvosas de Brasília. A interpretação do item deve considerar, assim, o uso e a qualificação das áreas públicas em seus aspectos morfológicos. Nesse contexto, a Lei Complementar nº 929, de 28 de julho de 2017, dispõe sobre dispositivos de captação de águas pluviais para fins de retenção, aproveitamento e recarga artificial de aquíferos em unidades imobiliárias e empreendimentos localizados no Distrito Federal, norma utilizada pela Novacap na análise e aprovação dos sistemas de drenagem, conforme projeto aprovado (29269931) e constante da Licença para Execução de Obras de Infraestrutura em Parcelamento do Solo Urbano nº 1/2019 (29378748), expedida com base em tal projeto, nos autos do Processo Sei nº 00390.00002822/2019-89. O Comitê entendeu, assim, aplicáveis as previsões estabelecidas na legislação, considerando a especialidade da norma e adequabilidade ao caso. Destacou-se, outrossim, que no Parecer Técnico nº 90/2019 (27627926), proferido nos autos do Processo Sei nº 00390-00002398/2019-72, foi apresentada, igualmente, a viabilidade técnica para que seja considerada *“a elaboração de projeto específico, a ser aprovada, em momento oportuno, pela Secretaria, que indique o melhor espaço no*

solo para localização dos conjuntos de drenagem de todas as projeções da Superquadra, respeitando a fruição do solo pelos pedestres, as exigências da acessibilidade e, em especial, as condições para que os espaços verdes e arborizados nos moldes previstos na concepção da superquadra residencial possam ser efetivamente consolidados na implantação da superquadra". O colegiado verificou que a apresentação de projeto específico está em consonância com o disposto no art. 5º, §6º, da Lei Complementar nº 929/2017, e já foi objeto de apreciação pela Novacap. Assim, o Comitê verificou que a Novacap se manifestou de forma contrária às disposições expressas da NGB quanto à instalação de conjuntos de drenagens para infiltração e de estruturas de amortecimento, sendo aplicáveis as determinações previstas na Lei Complementar nº 929/2017, devendo os projetos específicos serem submetidos à Novacap. **3: Encerramento:** Foi determinada a juntada, nos autos do Processo Sei nº 00390-00000151/2020-55, dos seguintes documentos: (1) Parecer Técnico nº 90/2019 (27627926); (2) Parecer e Projeto de drenagem aprovados pela Novacap para expedição da LEOBI nº 01/2019; (3) LEOBI nº 01/2019. Constatou-se que o interessado foi devidamente notificado da faculdade de apresentação de manifestação técnica, em forma de memoriais, no prazo de 48 horas, nos termos do art. 2º, §5º, da Portaria nº 108/2019, nos termos dos documentos id 33886861 e 33940807, não constando, porém, nenhum protocolo referente à matéria. Restou estabelecido pelos membros do Comitê que deverá ser enviada notificação para o interessado, a fim de tomar ciência das deliberações realizadas quanto à aplicação da NGB 095/09, bem como que a presente ata deve ser disponibilizada, no prazo de 5 dias úteis, no sítio eletrônico da Secretaria de Estado de Desenvolvimento Urbano e Habitação do Distrito Federal, nos termos do art. 6º, §1º, da Portaria nº 108, de 23 de julho de 2019, alterada pela Portaria nº 03, de 07 de janeiro de 2020. Nesses termos, a 1ª Reunião do ano de 2020, do Comitê Intersetorial Urbanístico foi encerrada, tendo o SENHOR MARCELO VAZ MEIRA DA SILVA, Subsecretário de Parcelamentos e Regularização Fundiária, agradecido a presença de todos. Para constar, eu, DIEGO SANTOS PORTO, lavrei esta Ata, que será submetida à assinatura dos membros a seguir relacionados:

MARCELO VAZ MEIRA DA SILVA

Presidente do Comitê

Subsecretário de Parcelamentos e Regularização Fundiária

VICENTE CORREIA LIMA NETO

Subsecretário de Políticas e Planejamento Urbano

JANAINA DOMINGOS VIEIRA

Subsecretária de Desenvolvimento das Cidades

IZABEL NEVES DA SILVA CUNHA BORGES

Subsecretária do Conjunto Urbanístico de Brasília

RICARDO AUGUSTO DE NORONHA

Subsecretário da Central de Aprovação de Projetos

TEREZA LODDER

Chefe da Unidade de Novos Parcelamentos

VITOR RECONDO FREIRE

Chefe da Unidade de Aprovação e Licenciamento de Infraestruturas Urbanas e Parcelamento do Solo

DIEGO SANTOS PORTO

Secretário - Comitê



Documento assinado eletronicamente por **DIEGO SANTOS PORTO - Matr.0274628-X, Assessor(a) Especial**, em 20/01/2020, às 17:40, 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.



Documento assinado eletronicamente por **RICARDO AUGUSTO DE NORONHA - Matr. 091439-8, Subsecretário(a) da Central de Aprovação de Projetos**, em 20/01/2020, às 17:51, 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.



Documento assinado eletronicamente por **JANAINA DOMINGOS VIEIRA - Matr.0276383-4, Subsecretário(a) de Desenvolvimento das Cidades**, em 20/01/2020, às 18:06, 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.



Documento assinado eletronicamente por **TEREZA DA COSTA FERREIRA LODDER - Matr.0126972-0, Chefe da Unidade de Novos Parcelamentos**, em 20/01/2020, às 18:17, 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.



Documento assinado eletronicamente por **VITOR RECONDO FREIRE - Matr.0152629-4, Chefe da Unidade de Aprovação e Licenciamento de Infraestruturas Urbanas e Parcelamentos Do Solo**, em 20/01/2020, às 18:24, 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.



Documento assinado eletronicamente por **IZABEL NEVES DA SILVA CUNHA BORGES - Matr.0276020-7, Subsecretário(a) do Conjunto Urbanístico de Brasília**, em 20/01/2020, às 18:39, 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.



Documento assinado eletronicamente por **MARCELO VAZ MEIRA DA SILVA - Matr. 0273790-6, Subsecretário(a) de Parcelamentos e Regularização Fundiária**, em 20/01/2020, às 18:42, 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.



Documento assinado eletronicamente por **VICENTE CORREIA LIMA NETO - Matr.0268852-2, Subsecretário(a) de Políticas e Planejamento Urbano**, em 20/01/2020, às 19:30, 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?](http://sei.df.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0)

[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= **34299919** código CRC= **651B9561**.

"Brasília - Patrimônio Cultural da Humanidade"

SCS Quadra 06 Bloco A Lotes 13/14 - Bairro Asa Sul - CEP 70306918 - DF

3214-4197

00390-00000151/2020-55

Doc. SEI/GDF 34299919