



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

MENSAGEM

Nº /2017-GAG

Brasília, de abril de 2017.

Excelentíssimo Senhor Presidente da Câmara Legislativa,

Dirijo-me a Vossa Excelência e aos demais Deputados Distritais para submeter à apreciação dessa Casa o anexo Projeto de Lei que *Institui o Código de Obras e Edificações do Distrito Federal – COE*.

A justificação para a apreciação do Projeto ora proposto encontra-se na Exposição de Motivos do Senhor Secretário de Estado de Gestão do Território e Habitação do Distrito Federal.

Dado que a matéria necessita de apreciação com relativa brevidade, solicito, com base no art. 73 da Lei Orgânica do Distrito Federal, que a presente Proposição seja apreciada em regime de urgência.

Atenciosamente,

RODRIGO ROLLEMBERG

Governador

A Sua Excelência o Senhor

Deputado JOE VALLE

Presidente da Câmara Legislativa do Distrito Federal

NESTA



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

PROJETO DE LEI Nº _____, DE 2017 (Autoria: Poder Executivo)

Institui o Código de Obras e Edificações do Distrito Federal – COE.

A CÂMARA LEGISLATIVA DO DISTRITO FEDERAL decreta:

CAPÍTULO I **DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES**

Seção I

Dos Princípios, Objetivos e Diretrizes

Art. 1º Código de Obras e Edificações do Distrito Federal – COE é o instrumento fundamental e básico que regula obras e edificações públicas e particulares em macrozona urbana e rural nesta unidade da Federação e disciplina procedimentos de controle urbano, licenciamento e fiscalização em consonância com a legislação que rege os parâmetros de uso e ocupação do solo.

Art. 2º As obras e edificações devem propiciar o bem-estar da coletividade e do indivíduo, para garantir a função social da propriedade, a salubridade, o conforto, a segurança e a sustentabilidade do meio ambiente natural e artificial das macrozonas urbana e rural.

Art. 3º O COE é parte integrante da política urbana do Distrito Federal e tem como princípios:

I – articulação com demais instrumentos de política urbana do Distrito Federal;

II – qualificação dos espaços público e privado;

III – vinculação às normas técnicas brasileiras e locais;

IV – fomento de práticas sustentáveis na construção civil.

Art. 4º O COE tem por objetivo:

I – fortalecer as ações do Estado e da sociedade no controle urbano, na garantia do cumprimento dos parâmetros urbanísticos e na implantação e efetivação da política urbana do Distrito Federal;

II – estabelecer competências e responsabilidades do Estado e seus agentes, dos profissionais responsáveis técnicos pelos projetos e obras, dos proprietários ou titulares do direito de construir em relação às obras e edificações;

III – reger as edificações e seus acessos com especial enfoque nos espaços coletivos, sejam privados ou públicos;

IV – manter a integridade e as condições de acessibilidade, segurança, conforto, higiene e salubridade do espaço construído;



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

V – estabelecer e regar condições para construção, reforma, requalificação e regularização de edificações;

VI – garantir a acessibilidade em edificações públicas e privadas e na interface destas com os espaços livres de uso público.

Art. 5º O COE tem por diretriz:

I – assegurar a constante melhoria dos espaços urbanos e rurais, públicos e privados, por meio de construções que propiciem o desenvolvimento humano digno, sustentável e próspero;

II – incentivar o uso de novas tecnologias e técnicas construtivas que propiciem economia de recursos naturais, o gerenciamento de resíduos, o manejo adequado das águas pluviais e a preservação do solo;

III – estabelecer condições para o permanente monitoramento do processo de licenciamento e da fiscalização de obras e edificações, para propiciar a eficiência e eficácia nos seus procedimentos e em sua aplicação.

Art. 6º Os projetos necessários à edificação são elaborados de acordo com a legislação vigente e com as normas técnicas brasileiras e locais.

§1º As normas técnicas a serem adotadas como parâmetros devem ser listadas na regulamentação desta Lei.

§2º Em caso de conflito, prevalece o disposto nesta Lei e sua regulamentação em relação ao disposto nas normas técnicas.

Art. 7º As definições adotadas nesta Lei são as constantes do Anexo Único – Glossário e compete ao Poder Executivo do Distrito Federal proceder à sua complementação.

Seção II

Da Comissão Permanente de Monitoramento do Código de Obras e Edificações

Art. 8º Fica criada a Comissão Permanente de Monitoramento do Código de Obras e Edificações do Distrito Federal – CPCOE.

Art. 9º Compete à CPCOE:

I – orientar e deliberar terminativamente sobre a aplicação de normas edilícias referentes ao licenciamento de obras e edificações e dirimir dúvidas de interpretação ou lacunas do Código de Obras e Edificações;

II – deliberar, como instância recursal, quanto ao indeferimento da habilitação de projetos, de licenças para execução de obras ou de emissão de certificado de conclusão;

III – deliberar sobre a anulação e convalidação de atos administrativos emitidos para habilitação do projeto arquitetônico, licença para execução de obra ou certificado de conclusão;



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

IV – encaminhar ao Conselho de Planejamento Territorial e Urbano do Distrito Federal – CONPLAN, como instância recursal terminativa, os recursos administrativos contra as deliberações da CPCOE que abranjam a anulação, convalidação e cassação de atos administrativos;

V – propor alterações no COE e legislação correlata, analisar sugestões apresentadas por outros órgãos e entidades da administração pública e da sociedade civil.

VI – funcionar como órgão auxiliar do Conselho de Planejamento Territorial e Urbano do Distrito Federal – CONPLAN;

VII – convidar outros órgãos e entidades da administração pública e a sociedade civil para participar de suas reuniões e analisar questões que lhes sejam afetas, com direito a voz e sem direito a voto, sendo facultado solicitar manifestação formal.

§1º A CPCOE pode, por intermédio do Titular do órgão gestor de planejamento urbano e territorial do Distrito Federal, nos processos de sua competência, formular consulta à Procuradoria Geral do Distrito Federal, nos assuntos inerentes à interpretação jurídico-normativa.

§2º A competência recursal de que trata o inciso II do *caput* deste artigo obedece a juízo de admissibilidade a ser exercido pelo coordenador, observados o cabimento da análise pela CPCOE, a relevância e repercussão geral do tema, conforme Regimento Interno.

§3º É assegurado o direito à ampla defesa e ao contraditório ao interessado, inclusive mediante sustentação oral perante a CPCOE, a ser feita pelo interessado, por representante habilitado ou por advogado constituído.

§4º Os processos de competência da CPCOE devem ser distribuídos pelo coordenador a um relator, entre um dos seus componentes, não podendo a escolha recair sobre o representante do Poder Público que seja oriundo da mesma unidade que proferiu a decisão recorrida.

§5º Cabe ao Chefe do Poder Executivo aprovar o Regimento Interno da CPCOE.

Art. 10 . A CPCOE é composta por:

I – Dez servidores titulares e respectivos suplentes do Poder Executivo do Distrito Federal, com direito a voz e voto, sendo:

a) Quatro titulares e respectivos suplentes indicados pelo órgão gestor de planejamento urbano e territorial;

b) Dois titulares e respectivos suplentes indicados pelo órgão de fiscalização de atividades urbanas;

c) Um titular e respectivo suplente indicados pelo órgão responsável pela gestão administrativa do Distrito Federal;



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

d) Três titulares e respectivos suplentes indicados pelos demais órgãos ou entidades do Poder Executivo do Distrito Federal afetos a matéria.

II – Seis representantes titulares e respectivos suplentes, eleitos pelo CONPLAN, oriundos das entidades da sociedade civil que o compõem, desde que afetas ao tema do COE, com direito a voz e voto.

III – Um representante titular e respectivo suplente indicado pela Ordem dos Advogados do Brasil, seccional do Distrito Federal – OAB/DF, com direito a voz e sem direito a voto.

§1º A CPCOE é coordenada pelo Titular do órgão gestor de planejamento urbano e territorial, permitida a delegação.

§2º O coordenador profere voto somente em casos de empate.

§3º Compete ao coordenador a designação dos representantes na CPCOE, conforme composição definida nesta Lei.

§4º Os representantes na CPCOE devem ser, preferencialmente, profissionais da área de engenharia, arquitetura ou direito, conforme seu regimento interno.

§5º Os representantes tratados no inciso I devem ser indicados pelos respectivos órgãos ou entidades e podem ser substituídos por nova indicação a qualquer tempo.

§6º Os representantes eleitos nos termos do inciso II têm mandato coincidente com o das entidades no CONPLAN.

§7º A condição de representante na CPCOE oriundo da sociedade civil ou da OAB/DF não impede a atuação profissional perante o órgão gestor de planejamento urbano e territorial.

§8º Em deliberação em que houver conflito de interesse do representante da sociedade civil, seja pessoal ou profissional, fica vedado seu direito de voz e voto, devendo este declarar-se impedido.

CAPÍTULO II

DOS DIREITOS E RESPONSABILIDADES

Seção I

Do Executivo Distrital

Art. 11 . Compete ao Poder Executivo do Distrito Federal:

- I – analisar, aprovar e habilitar os projetos arquitetônicos;
- II – licenciar a execução de obras;
- III – certificar a conclusão de obras;
- IV – fiscalizar obras e edificações;
- V – aplicar as penalidades cabíveis;
- VI – realizar o monitoramento e controle do licenciamento de obras e edificações.



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

Parágrafo único. O Poder Executivo do Distrito Federal, no exercício das competências de que trata este artigo, deve comunicar formalmente aos conselhos profissionais dos responsáveis técnicos pelos projetos e dos responsáveis técnicos pela obra, quando verificadas irregularidades ou indícios de infração ética no exercício profissional.

Art. 12 . Compete ao órgão gestor de planejamento urbano e territorial como órgão responsável pelo licenciamento de obras e edificações:

I – analisar e habilitar projetos arquitetônicos e documentos técnicos relacionados aos projetos;

II – emitir licenças para execução de obras e certificado de conclusão de obras e edificações, segundo o disposto nesta Lei e em sua regulamentação;

III – emitir extrato informativo a cada etapa da habilitação de projeto;

IV – fornecer a planta cartográfica cadastral oficial;

V – calcular as áreas de projeto e áreas objetos de outorgas e concessões, e emitir termos de compromisso e demais instrumentos de controle urbano;

VI – prestar informações e esclarecimentos sobre o processo do licenciamento de obras e edificações ao interessado ou responsável técnico quando solicitado;

VII – manter e dar publicidade por meio de banco de dados que contenha as informações de todas as fases do licenciamento de obras e edificações;

VIII – exigir, a qualquer tempo, comprovação de pagamentos de taxas e preços públicos vinculados ao licenciamento de obras e edificações, sob pena de suspensão de seus efeitos;

IX – exigir do proprietário ou titular do direito de construir a averbação do contrato de concessão de outorgas na matrícula do imóvel respectivo;

X – realizar o monitoramento e o controle do licenciamento de obras e edificações, conforme o disposto nesta Lei;

XI – responsabilizar-se pelos atos administrativos emitidos no âmbito de suas competências.

Art. 13 . Compete ao órgão de fiscalização de atividades urbanas no exercício da vigilância do território:

I – fiscalizar as obras e edificações, inclusive paralisadas e abandonadas no exercício de seu poder de polícia administrativa, dentro dos limites de suas atribuições legais;

II – exigir o licenciamento de obras e edificações públicas ou privadas;

III – verificar a conformidade entre a execução da obra e os projetos arquitetônicos e de acessibilidade licenciados;

IV – realizar perícias técnicas e emitir laudos e pareceres em obras e edificações;



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

V – realizar auditorias em obras e edificações, conforme o disposto nesta Lei e em regulamentação específica;

VI – realizar inspeção predial em edificações conforme legislação específica;

VII – verificar o cumprimento do Plano de Gerenciamento de Resíduos da Construção Civil;

VIII – comparecer à obra ou edificação quando solicitado pelo titular do direito de construir ou seu preposto, conforme regulamentação específica.

IX – realizar vistoria para emissão de certificado de conclusão de obras;

X – solicitar perícia técnica em obras e edificações em caso de suspeita de situação de risco iminente ou necessidade de prevenção de sinistros;

XI – acionar o órgão de coordenação do Sistema de Defesa Civil do Distrito Federal quando tomar conhecimento da manifestação de fenômeno natural ou induzido que coloque em risco a vida ou o patrimônio;

XII – inspecionar as edificações para verificar irregularidades pós-ocupação;

XIII – aplicar as penalidades referentes às infrações especificadas nesta Lei;

XIV – responsabilizar-se pelos atos administrativos emitidos no âmbito de suas competências;

XV – requisitar apoio policial, quando necessário.

Parágrafo único. O cumprimento do estabelecido nos incisos IV e VI fica condicionado à prévia capacitação dos servidores do órgão de fiscalização de atividades urbanas do Distrito Federal.

Art. 14 . Cabe aos órgãos ou entidades do Distrito Federal, no âmbito de sua competência, dar anuência no projeto arquitetônico conforme regulamentação desta Lei.

Seção II

Do Proprietário ou Titular do Direito de Construir

Art. 15 . Cabe ao proprietário ou titular do direito de construir dar início ao processo de licenciamento de obras e edificações.

Art. 16 . As licenças para execução de obras e os certificados de conclusão podem ser concedidos ao proprietário ou ao titular do direito de construir após o cumprimento das condições estabelecidas por esta Lei e sua regulamentação.

Art. 17 . Constitui responsabilidade do proprietário do lote, projeção ou de unidade imobiliária autônoma, bem como do titular do direito de construir, no processo de licenciamento de obras e edificações:

I – responder pela veracidade dos documentos apresentados;

II – apresentar, obrigatoriamente, responsável técnico para:



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

- a) as fases de licenciamento de obras e edificações;
- b) a fase de execução de obras;
- b) todos os projetos complementares;
- c) utilização de grandes equipamentos na execução de obra.

III – iniciar as obras somente após a emissão de licença para execução de obras;

IV – manter placa informativa de dados técnicos do projeto e da obra, de forma visível, conforme regulamentação desta Lei;

V – oferecer apoio aos atos necessários às vistorias e fiscalização das obras;

VI – manter no local da obra, e apresentar quando solicitado, documentação de ordem técnica referente ao processo licenciamento de obras e edificações;

VII – manter a integridade e as condições de acessibilidade, estabilidade, segurança e salubridade da obra ou da edificação;

VIII – executar e manter as calçadas que permitam a acessibilidade, contíguas à projeção ou à testada do lote;

IX – manter a estabilidade do solo no canteiro de obras para a circulação de caminhões, carrinhos e outros, por meio de tratamento do solo com drenagem adequada, camada de brita, contrapiso ou demais técnicas;

X – providenciar condições de armazenamento adequadas para agregados miúdos e graúdos da obra, como forma de reduzir a umidade e impedir o carreamento desses agregados para as redes de águas pluviais, contribuindo para os alagamentos e o assoreamento dos lagos e rios;

XI – comunicar à coordenação do Sistema de Defesa Civil do Distrito Federal as ocorrências que:

- a) apresentem situação de risco;
- b) comprometam a segurança e a saúde dos usuários e de terceiros, a estabilidade da própria obra ou edificação;
- c) impliquem dano ao patrimônio público ou particular.

XII – adotar providências para prevenir ou sanar as ocorrências definidas no inciso anterior;

XIII – solicitar a retificação da licença para execução de obras e edificações quando houver alteração da responsabilidade técnica da obra;

XIV – averbar o contrato de concessão de direito real de uso na matrícula do imóvel para obtenção da carta de habite-se;

XV – manter sob sua guarda ou transmitir ao seu sucessor ou síndico, na hipótese de constituição de condomínio, a documentação do imóvel referente ao projeto, construção, manutenção e segurança da edificação;

XVI – obter o certificado de conclusão de obras após seu término;



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

XVII – conservar e manter o imóvel e suas instalações e equipamentos, para garantir o uso adequado;

XVIII – responder administrativa, civil e penalmente por alterações em obra sem autorização expressa do respectivo responsável técnico;

XIX – responder, administrativa, civil e penalmente por sua negligência, imperícia ou qualquer irregularidade na conservação, funcionamento e segurança da obra ou da edificação, observados a acessibilidade e o nível de desempenho exigido pelas normas técnicas brasileiras e legislações supervenientes.

Art. 18 . Após a concessão da carta de habite-se, constitui obrigação do proprietário, síndico ou usuário:

I – manter os usos licenciados para o imóvel sob pena de responder administrativa, civil e penalmente por alterações realizadas;

II – não realizar obra sem o devido licenciamento sob pena de responder administrativa, civil e penalmente.

Seção III

Dos Responsáveis Técnicos

Art. 19 . São considerados legalmente habilitados para projetar, construir, calcular, executar serviços técnicos, orientar e responsabilizar-se tecnicamente por obras e edificações, os profissionais que satisfaçam às exigências da legislação que trata do respectivo exercício profissional.

Parágrafo único. A eventual substituição do responsável técnico deve ser comunicada ao órgão responsável pelo licenciamento de obras e edificações.

Art. 20 . Compete aos responsáveis técnicos pela elaboração dos projetos, dentro dos limites de suas competências:

I – registrar documentação de responsabilidade técnica no conselho profissional respectivo;

II – entregar documentação de responsabilidade técnica para o licenciamento de obras e edificações;

III – informar ao proprietário ou titular do direito de construir a necessidade de nova análise, em caso de eventual alteração de parâmetros analisados no processo de licenciamento de obras e edificações;

IV – responder pelas informações técnicas fornecidas;

V – observar as disposições contidas:

a) nesta Lei;

b) nas normas técnicas brasileiras e locais;

c) na legislação de uso e ocupação do solo;

d) na legislação de acessibilidade e de gestão integrada dos resíduos da construção civil.



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

VI – observar as disposições contidas: nesta Lei, nas normas técnicas brasileiras e locais, na legislação de uso e ocupação do solo, de acessibilidade e de gestão integrada dos resíduos da construção civil;

VII – responder técnica, civil e penalmente por ato profissional praticado de forma culposa ou dolosa durante o licenciamento de obras e edificações.

Art. 21 . Constitui responsabilidade do responsável técnico pela execução da obra:

I – adotar medidas de segurança para resguardar a integridade dos bens públicos e privados que possam ser afetados pela obra até sua conclusão;

II – comunicar à coordenação do Sistema de Defesa Civil do Distrito Federal as ocorrências que:

a) apresentem situação de risco;

b) comprometam a segurança e a saúde dos usuários e de terceiros, a estabilidade da própria obra ou edificação;

c) impliquem dano ao patrimônio público ou particular.

III – adotar providências para prevenir ou sanar as ocorrências definidas no inciso anterior;

IV – comunicar ao órgão de fiscalização de atividades urbanas a paralisação da obra, conforme regulamentação específica;

V – responder pela fiel execução da obra de acordo com o projeto arquitetônico aprovado ou habilitado, com a devida licença de execução de obras, e pela gestão integrada dos resíduos da construção civil;

VI – manter no local da obra, e apresentar quando solicitado, documentação referente ao processo de licenciamento, conforme regulamentação desta Lei;

VII – atender as condições de segurança e uso de equipamentos apropriados por todo aquele que esteja presente no canteiro de obras, conforme legislação específica;

VIII – obedecer às normas técnicas e à legislação que tratam da gestão integrada dos resíduos da construção civil quanto ao despejo de resíduos de obras, inclusive de demolições;

IX – responder técnica, civil e penalmente por ato profissional praticado de forma culposa ou dolosa que lhe couber durante a execução de obras.

Parágrafo único. O responsável técnico pela execução da obra é solidariamente responsável pela comunicação à coordenação do Sistema de Defesa Civil do Distrito Federal, prevenção ou cessação das ocorrências definidas no inciso II, sendo que a ação ou omissão do proprietário do lote, projeção ou de unidade imobiliária autônoma, bem como do titular do direito de construir não o isenta de responsabilidade.



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

CAPÍTULO III

DO LICENCIAMENTO DE OBRAS E EDIFICAÇÕES

Seção I

Disposições Gerais

Art. 22 . Para cada projeção, lote ou fração em condomínio, exceto os casos discriminados na regulamentação desta Lei, deve ser constituído um processo individual o qual deve conter todos os requerimentos referentes ao imóvel, acompanhados da documentação pertinente.

Art. 23 . O licenciamento de obras e edificações é instrumento de controle urbano composto das seguintes fases:

- I – habilitação de projeto arquitetônico;
- II – emissão de licença para execução de obra;
- III – emissão de certificado de conclusão.

§1º O licenciamento de obras e edificações deve observar à legislação de uso e ocupação do solo, de recursos hídricos, de saneamento básico, de segurança, salubridade, conforto, higiene e acessibilidade.

§2º Os procedimentos do processo de licenciamento de obras e edificações são objeto da regulamentação desta Lei.

Art. 24 . Todas as obras e edificações estão sujeitas ao licenciamento, exceto aquelas previstas no art. 25 desta Lei.

Parágrafo único. As obras e edificações em área pública são licenciadas conforme o disposto nesta Lei e em legislação específica.

Art. 25 . Ficam dispensadas do licenciamento as seguintes obras e elementos da edificação realizadas dentro dos limites do lote ou projeção:

- I – cercamento de lotes e muros, inclusive os de arrimo;
- II – guarita com área máxima de construção de 15m², contendo área fechada máxima de 6m²;
- III – cobertura independente com área máxima de construção de 15 m²;
- IV – abrigo para animais domésticos com área máxima de construção de 6m²;
- V – obra de urbanização sem alteração do sistema viário ou de redes de infraestrutura;
- VI – reparos e substituição de instalações prediais;
- VII – pintura e revestimentos internos;
- VIII – pintura e revestimentos externos;



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

IX - substituição de brises, de elementos decorativos, de esquadrias e de elementos de cobertura;

X – grades e telas de proteção;

XI – abrigos para animais em imóvel rural;

XII – adaptação para acessibilidade.

§1º As obras dispensadas do processo de licenciamento listadas nos incisos I, II, III, VIII e IX devem ser comunicadas ao Poder Executivo por meio de requerimento específico.

§2º A dispensa do licenciamento de obras e edificações não exime da obrigação, por parte do interessado, da anuência de outros órgãos quando exigido por esta Lei ou por legislação específica.

Art. 26 . As fases do licenciamento de obras e edificações estão condicionadas ao pagamento de taxa, segundo o disposto nesta Lei e em sua regulamentação.

Parágrafo único. O pagamento das taxas de licenciamento não desobriga o proprietário ou titular do direito de construir do pagamento do preço público quando cabível.

Art. 27 . Somente o proprietário ou o titular do direito de construir, nos termos do *caput* do art. 15 desta Lei, pode solicitar o licenciamento de obras e edificações.

§1º É obrigatória a substituição do nome do proprietário ou do titular do direito de construir nos documentos expedidos para o licenciamento de obras e edificações, acompanhado de documentação comprobatória da alteração da propriedade.

§2º O proprietário ou titular do direito de construir pode constituir o responsável técnico como seu preposto para representá-lo em qualquer das fases do licenciamento de obras e edificações.

Art. 28 . Qualquer cidadão pode requerer ao órgão responsável pelo licenciamento de obras e edificações certidão que indique os parâmetros urbanísticos relativos a lote ou projeção, conforme regulamentação desta Lei.

Art. 29 . É objeto de rito especial o licenciamento das seguintes obras e edificações, conforme regulamentação desta Lei:

I – de interesse público;

II – canteiro de obras em área pública;

III – estande de venda em área pública;

IV – destinadas a atendimento de programas habitacionais de interesse social.

Parágrafo único. Para fins do disposto no inciso I deste artigo, são considerados de interesse público:



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

- I – Equipamentos Públicos Comunitários – EPC;
- II – Equipamentos Públicos Urbanos – EPU;
- III – obras e edificações integrantes de programas governamentais;
- IV – obras e edificações em Áreas de Gestão Específica.

Art. 30 . As atividades referentes às fases citadas nos incisos I e II do art. 23 desta Lei devem ser executadas por servidores com formação em Arquitetura e Urbanismo ou Engenharia Civil e com registro válido em seus conselhos profissionais.

§1º As atividades de habilitação de projeto arquitetônico e seu monitoramento e controle devem ser exercidas, preferencialmente, por servidores efetivos da Carreira de Planejamento e Gestão Urbana e Regional.

§2º As atividades de apoio à habilitação de projetos arquitetônicos podem ser exercidas por Técnicos em Edificações, desde que desempenhem atividades permitidas pela legislação que trata do respectivo exercício profissional.

Seção II

Da Habilitação de Projeto Arquitetônico

Art. 31 . A fase de habilitação de projeto arquitetônico, executada pelo órgão responsável pelo licenciamento de obras e edificações, é composta por três etapas subsequentes:

- I – viabilidade legal;
- II – estudo prévio;
- III – análise complementar.

§1º As etapas citadas neste artigo podem ser analisadas concomitantemente para casos específicos indicados na regulamentação desta Lei.

§2º Todas as etapas devem estar registradas pelo documento oficial de responsabilidade técnica.

§3º Após a emissão do atestado de viabilidade legal, o projeto arquitetônico para o qual seja exigida anuência em outros órgãos ou entidades deve ser:

I – encaminhado para o órgão ou entidade afetos ao processo de licenciamento de obras e edificações;

II – habilitado pelo órgão responsável pelo licenciamento de obras e edificações.

§4º A numeração predial é definida na etapa em que ocorre a habilitação do projeto, conforme definido pelo órgão gestor de planejamento urbano e territorial.



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

Art. 32 . Em caso de habilitação referente a projeto arquitetônico de modificação apenas a parte alterada e a sua implicação nos parâmetros urbanísticos e na acessibilidade são objeto de análise.

Parágrafo único. A regulamentação desta Lei deve definir o procedimento a ser adotado quando for identificada desconformidade em aprovação ou habilitação anterior, inclusive na parte inalterada.

Art. 33 . Os projetos da edificação estão sujeitos ao atendimento das condições de proteção contra incêndio e pânico, conforme determinam as normas de segurança expedidas pelo Corpo de Bombeiros Militar do Distrito Federal – CBMDF.

Art. 34 . São dispensadas da fase de habilitação de projeto arquitetônico:

I – as obras de modificação sem alteração de área, desde que não haja alteração do perímetro externo, de uso ou atividade ou do quantitativo de unidades imobiliárias;

II – as instalações temporárias em área pública;

III – as obras de demolição.

§1º Nas hipóteses deste artigo, são exigíveis:

I – a licença para execução da obra, nos termos do §3º do art. 52 desta Lei;

II – a anuência de outros órgãos ou entidades relacionados ao processo de licenciamento, quando for o caso.

§2º Os bens tombados, mesmo que enquadrados no inciso I deste artigo, não são dispensados da fase de habilitação e devem seguir rito próprio conforme art. 48 desta Lei.

Art. 35 . Em caso de indeferimento da habilitação, o projeto arquitetônico revisto pelo autor deve ser submetido à nova análise, conforme regulamentação desta Lei.

Subseção I

Da Viabilidade Legal

Art. 36 . A etapa de viabilidade legal objetiva verificar a possibilidade de habilitação do projeto arquitetônico segundo características gerais, sendo necessário apresentar:

I – memorial descritivo;

II – comprovante de titularidade do direito de construir no imóvel;

III – registro de responsabilidade técnica do autor do memorial descritivo no conselho profissional respectivo.



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

Art. 37 . O memorial descritivo deve conter o endereço e, no mínimo e quando aplicável, a previsão dos parâmetros pretendidos relativos a:

- I – uso e atividade por pavimento;
- II – área de cada atividade por pavimento;
- III – área total por pavimento;
- IV – coeficiente de aproveitamento;
- V – área total de construção;
- VI – número de unidades imobiliárias;
- VII – número de vagas para veículos;
- VIII – número de pavimentos;
- IX – altura da edificação;
- X – área pública a ser objeto de concessão de direito real de uso;
- XI – taxa de ocupação;
- XII – taxa de permeabilidade ou de área verde;
- XIII – afastamentos.

Art. 38 . O atestado de viabilidade legal emitido pelo órgão responsável pelo licenciamento de obras e edificações constitui o aceite do memorial descritivo e deve conter:

- I – as normas urbanísticas aplicáveis;
- II – os instrumentos de política urbana cabíveis;
- III – a indicação da necessidade de anuência em outros órgãos ou entidades;
- IV – a indicação da necessidade de elaboração de estudos específicos.

Parágrafo único. É permitida a solicitação de retificação do memorial descritivo, que deve ocorrer antes da solicitação da etapa de estudo prévio.

Subseção II

Do Estudo Prévio

Art. 39 . Na etapa de estudo prévio são avaliados os parâmetros urbanísticos indicados na norma específica dos lotes ou das projeções, na legislação de uso e ocupação do solo e critérios e parâmetros de acessibilidade.

Art. 40 . O estudo prévio é representado graficamente por meio do plano de massa e do estudo de acessibilidade.

§1º As informações contidas no plano de massa e no estudo de acessibilidade devem permitir a aferição de todos os parâmetros analisados.

§2º É permitida a representação gráfica do plano de massa e do estudo de acessibilidade em único desenho, conforme regulamentação desta Lei.

Art. 41 . O plano de massa deve conter, no mínimo:

- I – planta de situação;



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

- II – planta de implantação;
- III – planta de cobertura;
- IV – planta baixa dos pavimentos;
- V – cortes esquemáticos, longitudinal e transversal;
- VI – fachadas.

§1º Os desenhos previstos nos incisos IV e V deste artigo devem indicar o esquema de fluxos horizontais e verticais.

§2º As fachadas de que trata o inciso VI podem ser substituídas por perspectivas ou maquete volumétrica virtual, conforme regulamentação.

§3º Em caso de movimentação de terra é necessária a representação de cortes e aterros para verificação dos pavimentos da edificação em relação ao perfil natural do terreno.

Art. 42 . O estudo de acessibilidade deve conter:

I – rota acessível apresentada a partir do acesso à edificação, contemplando seu entorno imediato, e composta por percursos horizontais e verticais em todos os pavimentos da edificação;

II – detalhamento de banheiros e sanitários acessíveis abertos ao público ou localizados em áreas de uso comum da edificação;

III – leiaute com possibilidade de desenho universal para as unidades imobiliárias, conforme parâmetros definidos na regulamentação desta Lei.

§1º A rota acessível deve permitir o acesso aos compartimentos e ambientes abertos ao público ou que estejam localizados em áreas de uso comum da edificação e o acesso às unidades imobiliárias.

§2º A rota acessível, os banheiros e sanitários acessíveis devem seguir os critérios e parâmetros definidos nas normas técnicas brasileiras.

Art. 43 . O deferimento do estudo prévio permite:

I – a habilitação do projeto arquitetônico encerrado nesta etapa, condicionado ao depósito do projeto arquitetônico em nível de anteprojeto para arquivamento;

II – o prosseguimento para a etapa de análise complementar, condicionada à entrega do projeto arquitetônico em nível de anteprojeto para análise.

Subseção III

Da Análise Complementar

Art. 44 . A etapa de análise complementar é obrigatória para os projetos cujos empreendimentos estejam sujeitos a pelo menos um dos seguintes instrumentos urbanísticos:

- I – Outorga Onerosa do Direito de Construir – ODIR;
- II – Outorga Onerosa de Alteração de Uso – ONALT;



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

III – Concessão de Direito Real de Uso - CDRU;
IV – Polos Geradores de Viagens - PGV;
V – Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança – EIV;
VI – demais instrumentos de política urbana previstos em legislação, conforme regulamentação desta Lei.

Parágrafo único. Nesta etapa são avaliados os parâmetros necessários ao cumprimento desta Lei e da legislação referente aos instrumentos citados neste artigo, de modo complementar à etapa de estudo prévio, conforme regulamentação desta Lei.

Art. 45 . O projeto arquitetônico examinado na etapa de análise complementar deve conter, no mínimo e em nível de anteprojeto:

- I – planta de situação;
- II – planta de implantação;
- III – planta de cobertura;
- IV – planta baixa dos pavimentos;
- V – cortes longitudinal e transversal;
- VI – fachadas.

§1º As informações contidas nos projetos devem ser suficientes para a verificação dos parâmetros analisados, conforme o disposto nesta Lei e em sua regulamentação.

§2º Os projetos arquitetônicos que forem objeto de EIV são analisados somente após a emissão do Atestado de Viabilidade.

§3º Os projetos arquitetônicos que forem enquadrados como polo gerador de viagens são analisados nesta etapa após a anuência do órgão ou entidade competente.

Art. 46 . São habilitados os projetos arquitetônicos que cumpram todos os parâmetros avaliados nesta etapa, na etapa de viabilidade legal e na etapa de estudo, e que possuam as anuências dos órgãos ou entidades competentes.

Subseção IV

Da Habilitação de Projeto Arquitetônico em Bens Tombados

Art. 47 . Toda intervenção em bem tombado, protegido pelo instrumento do tombamento específico, está sujeita às normas estabelecidas pelo órgão distrital ou federal responsável pelo tombamento.

Art. 48 . Toda modificação em bem tombado isoladamente está sujeita à anuência do órgão distrital ou federal responsável pelo tombamento.

Parágrafo único. Os bens tombados por mais de um órgão devem obter a anuência de cada um deles segundo as normativas específicas do respectivo tombamento.



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

Art. 49 . O projeto arquitetônico em bem tombado isoladamente está sujeito aos seguintes procedimentos:

I – apresentação da anuência do órgão distrital ou federal responsável pelo tombamento;

II – análise na etapa de estudo prévio pelo órgão responsável pelo licenciamento de obras e edificações;

III – anuência do Conselho de Planejamento Territorial e Urbano do Distrito Federal – CONPLAN;

IV – habilitação pelo órgão responsável pelo licenciamento de obras e edificações, condicionado ao depósito do projeto arquitetônico em nível de anteprojeto para arquivamento;

V – expedição de licença específica para execução da obra.

Subseção V

Da Habilitação de Projeto Arquitetônico em Imóvel Rural

Art. 50 . A habilitação de obras e edificações em imóvel rural obedece ao seguinte:

I – o projeto arquitetônico destinado a abrigar as atividades de agricultura, pecuária, produção florestal, pesca e aquicultura, conforme a tabela de Classificação Nacional de Atividades Econômicas – CNAE e pelo órgão gestor de desenvolvimento rural;

II – o projeto arquitetônico de atividades não contempladas no inciso I deste artigo é analisado e habilitado pelo órgão responsável pelo licenciamento de obras e edificações, conforme regulamentação desta Lei.

§ 1º Estão dispensados da habilitação de que trata este artigo:

I – até 3 habitações unifamiliares na mesma gleba;

II – edificações de pequeno porte de apoio às atividades agropecuárias ou à população residente, conforme regulamentação.

§2º A dispensa do licenciamento de obras e edificações em imóvel rural não exime da obrigação, por parte do interessado, da anuência de órgãos ou entidades competentes, quando exigido por legislação específica.

Art. 51 . O órgão responsável pelo licenciamento de obras e edificações deve exigir a documentação referente à gleba ou lote, ao Plano de Utilização da Unidade de Produção – PU, ao zoneamento ambiental, ao plano de manejo e à zona de amortecimento de Unidade de Conservação – UC, conforme regulamentação desta Lei.

Seção III



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

Da Licença para Execução de Obra

Art. 52 . A fase de licença para execução de obra, expedida pelo órgão responsável pelo licenciamento de obras e edificações, é composta por etapa única e emitida na forma de:

- I – alvará de construção;
- II – licença específica.

§1º Esta fase é obrigatória para o início da execução de todas as obras e edificações sujeitas ao processo de licenciamento.

§2º O alvará de construção é expedido para a execução de obras iniciais e obras de modificação com acréscimo ou decréscimo de área.

§3º A licença específica é expedida para execução de obras de:

- I – estande de vendas em área pública;
- II – instalações temporárias;
- III – demolições;
- IV – obras de urbanização em área pública;
- V – canteiros de obras em área pública;
- VI – obras de intervenção em bens tombados;
- VII – modificação de projeto arquitetônico sem alteração de área, desde que não haja alteração do perímetro externo, de uso ou atividade ou do número de unidades imobiliárias;
- VIII – obras e edificações em Áreas de Gestão Específica.

Art. 53 . As edificações de que trata o art. 70 desta Lei, que versa sobre regularização edilícia, ficam dispensadas da fase de licença para execução de obras.

Art. 54 . A licença para execução de obras permite a implantação do canteiro de obras dentro dos limites do lote, bem como a instalação de todos os equipamentos e execução dos serviços de apoio necessários.

Parágrafo único. A documentação exigida para instalação de canteiro de obras em lote vizinho pode ser entregue juntamente com a solicitação do alvará de construção.

Subseção I

Do Alvará de Construção

Art. 55 . A expedição do alvará de construção está vinculada a um único projeto arquitetônico.

§1º A invalidação, em caso de ilegalidade ou a pedido do interessado, de projetos aprovados ou habilitados invalida, automaticamente, o alvará expedido anteriormente para a mesma obra.



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

§2º A habilitação de projeto de modificação não invalida o alvará de construção emitido anteriormente, desde que sejam mantidas a área total de construção e a área computável, o perímetro externo e o número de unidades imobiliárias.

§3º Na hipótese do §2º, deve ser feita retificação do alvará de construção válido, mantida sua numeração.

Subseção II

Da Licença Específica

Art. 56 . A licença específica para execução de obras de estande de venda em área pública ou para instalações temporárias é expedida por tempo determinado após anuência dos órgãos públicos competentes.

§1º Na hipótese deste artigo, o Poder Executivo do Distrito Federal fica isento de responsabilidade por indenização de qualquer espécie, inclusive por benfeitorias ou acessões, em caso de:

I – extinção da licença pelo término do prazo;

II – anulação em caso de ilegalidade verificada por ocasião da expedição da licença ou de descumprimento das condições estabelecidas pelo interessado após sua concessão;

III – revogação, a qualquer tempo, mediante decisão fundamentada do Poder Executivo do Distrito Federal, observado o interesse público, desde que não cause prejuízo comprovado ao interessado.

§2º Os danos e prejuízos causados por estande de venda ou instalações temporárias ao patrimônio público ou particular devem ser integralmente ressarcidos pelo proprietário ou titular do direito de construir, o qual fica responsável pela total reposição da área ao estado anterior em que se encontrava.

Art. 57 . A licença específica para demolição permite a demolição total ou parcial de edificação existente.

§1º A segurança dos operários, do público, das benfeitorias dos logradouros públicos e das propriedades deve ser garantida pelo proprietário ou pelo titular do direito de construir e pelo responsável técnico da obra.

§2º A licença específica para demolição não é exigida quando a demolição parcial for parte de projeto de modificação que possua a devida licença para execução de obras.

Art. 58 . A licença específica para obras de urbanização em área pública objetiva a sua conformidade com o planejamento urbano e não implica a responsabilidade do órgão responsável pelo licenciamento de obras e edificações pelos danos causados em razão da execução da obra.



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

Parágrafo único. Esta licença é precedida da habilitação do projeto, que deve garantir a não interferência com a circulação de pedestres, inclusive de pessoas com deficiência.

Art. 59 . A licença específica para canteiro de obras em área pública é expedida juntamente com a licença para execução de obras emitida para a respectiva obra, conforme regulamentação desta Lei.

Art. 60 . É objeto de licença específica para modificação de projeto arquitetônico sem alteração de área, nas condições previstas no inciso VII do art. 52 desta Lei, é emitida com o depósito para arquivamento dos seguintes documentos:

- I – projeto arquitetônico;
- II – projetos complementares pertinentes;
- III – responsabilidade técnica dos projetos e da obra devidamente registrados nos conselhos profissionais;
- IV – demais documentos especificados na regulamentação desta Lei.

Seção IV

Do Certificado de Conclusão

Art. 61 . A fase de emissão do certificado de conclusão, expedida pelo órgão responsável pelo licenciamento de obras e edificações, é composta por etapa única na forma de:

- I – carta de habite-se;
- II – atestado de conclusão.

Parágrafo único. Esta fase é obrigatória para as obras e edificações sujeitas ao processo de licenciamento de obras.

Art. 62 . São aceitas divergências de até 5% nas medidas lineares horizontais e verticais entre o projeto habilitado e a obra construída, desde que:

- I – a área de piso do compartimento não apresente divergência inferior ou superior a 5% da área constante do projeto habilitado;
- II – a área da edificação não exceda à área de construção constante do alvará de construção;
- III – a edificação não ultrapasse os limites do lote ou da projeção;
- IV – a edificação não avance mais do que 5% sobre os afastamentos habilitados, limitado a 20 cm;
- V – a cota de soleira não varie mais de 50 cm em relação à cota de soleira definida pelo órgão gestor de planejamento urbano e territorial.



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

§1º A divergência entre a altura do projeto habilitado e aquela verificada em obra, incluindo a variação constatada na cota de soleira, não pode ultrapassar:

I – Cinquenta centímetros para edificação com altura habilitada de até 12 m;

II – Dois por cento, limitado a 1,2 m para edificação com altura habilitada acima de 12 m.

§2º Em caso de concessão de direito real de uso prevista em legislação específica são permitidas as divergências dispostas neste artigo, desde que atenda as normas técnicas de acessibilidade e não alcance faixa *non aedificandi*.

§3º Excetuam-se do disposto no *caput* deste artigo:

I – as divergências entre a altura máxima ou a cota de coroamento verificada na edificação construída e o valor estabelecido no projeto quando a altura habilitada for resultante de cones de aproximação de aeronaves, de parâmetros estabelecidos para edificações geminadas ou em bens tombados;

II – as divergências entre o estudo de acessibilidade constante do projeto habilitado e a obra construída, que ficam limitadas a 2%.

Art. 63 . Mediante declaração do proprietário ou promitente adquirente da unidade, acompanhada de documento comprobatório, pode ser expedido certificado de conclusão sem a execução de pintura, revestimentos internos, portas internas e colocação de peças fixas em banheiro, cozinha e área de serviço na unidade imobiliária autônoma da edificação, desde que os itens não executados ou não instalados em relação ao projeto habilitado estejam especificados.

Art. 64 . A fiscalização das partes comuns de condomínio edilício ou urbanístico pode ser realizada mesmo após a concessão do certificado de conclusão de que trata esta Lei para constatar a sua conservação e utilização.

Subseção I

Da Carta de Habite-se

Art. 65 . A carta de habite-se é expedida para obras e edificações autorizadas por meio de alvará de construção e sua emissão é condicionada ao cumprimento dos seguintes requisitos:

I – conformidade da obra executada com os aspectos analisados nos projetos habilitados;

II – comprovante de Nada Consta do órgão de fiscalização de atividades urbanas;

III – apresentação de guia de controle de fiscalização de obra preenchida pelo responsável pela fiscalização com a Certidão de Alinhamento e de Cota de Soleira anexa;



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

IV – apresentação de declaração de aceite dos órgãos e entidades envolvidos no processo de licenciamento de obras e edificações e das concessionárias de serviços de infraestrutura urbana, de acordo com a finalidade do projeto e conforme legislação específica de cada órgão;

V – apresentação do relatório de vistoria do imóvel, sem exigências, encaminhado pelo órgão de fiscalização de atividades urbanas;

VI – entrega dos projetos arquitetônico, de estrutura e dos complementares conforme construídos.

Art. 66 . A carta de habite-se parcial é concedida mediante solicitação do interessado para a etapa concluída da edificação em condições de utilização e funcionamento independentes que garanta acessibilidade e segurança aos usuários, desde que cumpra os requisitos exigidos no artigo anterior.

§1º A emissão da carta de habite-se parcial não se aplica ao uso residencial.

§2º A carta de habite-se parcial somente pode ser concedida para pavimento integralmente concluído.

Art. 67 . A carta de habite-se em separado é concedida mediante solicitação do interessado para cada uma das edificações de um conjunto arquitetônico, asseguradas a acessibilidade e a segurança, desde que constituam unidades independentes e estejam em condições de serem utilizadas separadamente e cumpra os requisitos exigidos no art. 65 desta Lei.

Art. 68 . As cartas de habite-se parcial ou em separado devem ser consolidadas por uma carta de habite-se final na qual todas as cartas de habite-se expedidas anteriormente devem ser listadas.

Parágrafo único. A emissão da carta de habite-se final ocorre após a conclusão total da obra e está condicionada à conformidade integral ao projeto habilitado, conforme regulamentação desta Lei.

Subseção II

Do Atestado de Conclusão

Art. 69 . O atestado de conclusão é expedido para as obras e edificações autorizadas por meio de licença específica.

§1º O atestado de conclusão somente é expedido para as obras de infraestrutura que obtiverem, previamente, o aceite das empresas concessionárias de serviços públicos competentes, não se admitindo pendências decorrentes de vistorias parciais.

§2º O atestado de conclusão objetiva a verificação da conformidade da execução da obra ou instalação de equipamento com a licença expedida, não



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

implicando responsabilidade do Poder Executivo do Distrito Federal pelos parâmetros técnicos utilizados.

§3º Estande de venda, canteiro de obras e instalação temporária estão dispensados de obter atestado de conclusão.

Seção V

Da Regularização Edilícia

Art. 70 . As edificações ou partes de edificações sem licenciamento são passíveis de regularização edilícia mediante procedimento específico, desde que:

I – respeitem os parâmetros urbanísticos vigentes para o lote ou projeção;

II – o parcelamento do solo possua registro em cartório.

§1º O procedimento específico de regularização edilícia dispensa a fase de licença para execução de obras e somente pode ser iniciado se a documentação completa exigida no art. 65 desta Lei seja entregue por ocasião da solicitação do certificado de conclusão.

§2º Estão sujeitas ao procedimento específico citado neste artigo:

I – as edificações concluídas sem licenciamento em áreas regulares, até a data da publicação desta Lei;

II – as edificações concluídas sem licenciamento em parcelamento do solo objeto de regularização fundiária.

§3º As edificações que não atendam o inciso I deste artigo são passíveis de regularização por meio instrumento de compensação urbanística, conforme o disposto em legislação específica.

Art. 71 . As habitações unifamiliares construídas em parcelamentos do solo situados em Áreas de Regularização de Interesse Social – ARIS, registrados em cartório, necessitam apenas de laudo técnico, conforme regulamentação desta Lei.

§1º A regularização edilícia de que trata este artigo fica condicionada à entrega de laudo técnico que comprove a estabilidade da edificação ou a inexistência de risco, no prazo determinado na regulamentação específica, e à habilitação do projeto arquitetônico.

§2º Nos casos de habitação unifamiliar e bifamiliar em áreas de interesse social, o laudo técnico pode ser elaborado pelo órgão executor da política habitacional do Distrito Federal na forma prevista em programas habitacionais integrantes do Plano Distrital de Habitação de Interesse Social – PLANDHIS.

Seção VI



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

Do Monitoramento e Controle do Licenciamento de Obras e Edificações

Art. 72 . O órgão gestor de planejamento urbano e territorial deve realizar o monitoramento e o controle do licenciamento de obras e edificações, conforme regulamentação desta lei, para verificação de conformidade:

- I – do projeto habilitado;
- II – dos procedimentos estabelecidos para o licenciamento de obras e edificações.

Art. 73 . O órgão de fiscalização de atividades urbanas deve realizar auditoria em obras e edificações para verificação de conformidade entre a obra ou a edificação e o projeto arquitetônico habilitado ou depositado.

Seção VII

Dos Prazos e da Validade do Licenciamento de Obras e Edificações

Art. 74 . Os prazos para atendimento das solicitações e dos requerimentos encaminhados ao órgão do Poder Executivo do Distrito Federal competente para análise, habilitação e emissão de licença para execução de obras e certificado de conclusão, contados a partir da data do respectivo protocolo, são:

- I – viabilidade legal: 10 dias;
- II – estudo prévio: 30 dias;
- III – análise complementar: 30 dias;
- IV – fornecimento de cota de soleira: 30 dias;
- V – demarcação do lote: 8 dias;
- VI – licença para execução de obras: 30 dias;
- VII – verificação dos serviços de topografia: 8 dias;
- VIII – vistoria do imóvel para expedição da carta de habite-se: 8 dias;
- IX – emissão de carta de habite-se, após vistoria do imóvel para expedição da carta de habite-se: 8 dias;
- X – atestado de conclusão: 8 dias.

§1º Os prazos indicados nos incisos I a X deste artigo:

I – são expressos em dias úteis contados a partir do primeiro dia útil subsequente à data do respectivo protocolo;

II – podem ser prorrogados por igual período, mediante justificativa do Poder Executivo do Distrito Federal e aviso ao interessado.

§2º Em caso de solicitação retificação do memorial descritivo, o prazo de análise é o mesmo estabelecido para a viabilidade legal.



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

§3º Em caso de exigências o interessado tem o prazo de 30 dias, após ciência, para seu cumprimento, prorrogável por igual período a pedido do interessado, sob pena de arquivamento.

§4º Em caso de exigências, reinicia-se a contagem do prazo a partir da data de seu cumprimento.

Art. 75 . A habilitação do projeto arquitetônico é válida por 4 anos.

§1º É permitida a revalidação do projeto habilitado, uma única vez e por igual período, desde que não tenha havido alteração na legislação de uso e ocupação do solo e seja solicitada dentro do prazo de validade estabelecido no *caput* deste artigo.

§2º O prazo de revalidação é contado a partir da data de sua efetivação.

Art. 76 . O alvará de construção tem prazo de validade de 6 anos, contados a partir da data de sua expedição, podendo ser renovado uma única vez e por igual período.

§1º Caso haja mudança nos parâmetros urbanísticos, o alvará de construção não pode ser renovado.

§2º O alvará de construção tem prazo de validade imprescritível após a conclusão das fundações.

§3º A conclusão das fundações deve ser comprovada por laudo técnico registrado no conselho profissional.

Art. 77 . As licenças específicas têm os seguintes prazos de validade, contados a partir da data de expedição:

I – estande de venda: 1 ano;

II – instalações temporárias em área pública: conforme a duração do evento, desde que não ultrapasse o período de 90 dias;

III – demolições: 1 ano;

IV – obras de urbanização em área pública: 6 anos;

V – canteiros de obras em área pública: 2 anos;

VI – obras de intervenção em bens tombados: 6 anos;

VII – modificação de projetos sem alteração de área: 3 anos;

VIII – obras e edificações em Áreas de Gestão Específica: 6 anos.

§1º As licenças específicas para canteiro de obras em área pública e para estande de venda perdem a validade em caso de obras paralisadas, conforme regulamentação desta Lei.

§2º Todas as licenças específicas podem ser renovadas por iguais períodos, resguardado o interesse público, conforme regulamentação desta Lei.

Seção VIII



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

Da Anulação, Revogação e Convalidação dos Atos de Licenciamento de Obras e Edificações

Art. 78 . Os atos administrativos de licenciamento de obras e edificações, representados pela habilitação do projeto arquitetônico, pela licença para execução de obras e pela emissão do certificado de conclusão, podem ser:

- I – anulados;
- II – convalidados;
- III – revogados.

§1º A anulação é aplicável a qualquer ato, desde que comprovada a ilegalidade, e opera retroativamente impedindo os efeitos jurídicos que ele, ordinariamente, deveria produzir, além de desconstituir os já produzidos.

§2º A convalidação é aplicável aos atos que apresentem defeitos sanáveis, desde que:

- I – não haja a participação fraudulenta do interessado;
- II – não acarrete lesão ao interesse público, nem prejuízo a terceiros;
- III – haja pagamento de contrapartida financeira por parte do interessado, quando o ato convalidado gerar benefício obtido, conforme lei específica.

§3º A revogação pode ser aplicada em caso de relevante interesse público superveniente, a qualquer tempo, e não exonera a Administração do dever de indenizar os prejuízos efetivamente causados ao particular.

§4º Compete ao titular do órgão responsável pelo licenciamento de obras e edificações formalizar os atos de anulação e convalidação, bem como decidir sobre a revogação de atos administrativos relativos ao licenciamento de obras e edificações.

Art. 79 . Na hipótese de dúvida acerca da legalidade dos atos administrativos expedidos, deve ser instaurado, pela autoridade concedente do ato, processo específico para apuração das responsabilidades pela sua prática e indicação da necessidade de anulação ou da possibilidade de convalidação.

§1º Constatada a possível ilegalidade, o interessado deve ser formalmente notificado, conforme regulamentação desta Lei.

§2º O Poder Executivo do Distrito Federal deve:

- I – sustar a expedição dos atos subsequentes ao ato questionado pelo prazo máximo de 180 dias;
- II – exigir a paralisação da obra pelo prazo máximo de 60 dias.

§3º Caso haja indícios de participação fraudulenta do interessado devidamente apontados e justificados, os prazos estabelecidos no parágrafo anterior podem ser prorrogados por igual período para a conclusão do processo específico para apuração das responsabilidades.



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

§4º Após o decurso dos prazos sem conclusão do processo, os atos constantes do §2º perdem seus efeitos, sem prejuízo da continuidade da apuração e posterior aplicação demais sanções ou penalidades cabíveis.

§5º A apuração deve obedecer ao devido processo legal, assegurado o direito à ampla defesa e ao contraditório, garantida instância recursal.

Art. 80 . Nos casos passíveis de anulação do licenciamento de obras e edificações, considera-se a interpretação da norma utilizada na data da aprovação ou habilitação.

Art. 81 . O direito da administração pública de anular os atos administrativos de que decorram efeitos favoráveis para os destinatários decai em cinco anos, contados da data em que foram praticados, salvo comprovada participação fraudulenta do interessado.

Parágrafo único. Comprovada a participação fraudulenta do interessado na prática do ato administrativo, não se aplica o prazo decadencial.

CAPÍTULO IV

DA EXECUÇÃO E DO DESEMPENHO DAS OBRAS E EDIFICAÇÕES

Seção I

Do Início das Obras

Art. 82 . As obras ou demolições somente podem ser iniciadas após a expedição da licença para execução de obra.

Art. 83 . É obrigatória a previsão de local para a instalação de canteiro de obras, para a execução de obras ou demolições.

Parágrafo único. A placa de identificação da obra é obrigatória e deve ser instalada em posição visível a partir do logradouro público.

Art. 84 . O canteiro de obras deve ser cercado e pode ser instalado:

- I – dentro dos limites do lote;
- II – ocupando lotes ou projeções vizinhos, mediante expressa autorização do proprietário ou titular do direito de construir;
- III – em área pública.

§1º É permitido o estande de vendas dentro do lote desde que vinculado ao canteiro de obras.

§2º O canteiro de obras e o estande de vendas devem ser imediatamente removidos após o término da execução da obra, exceto nos casos de carta de habite-se parcial e carta de habite-se em separado, hipóteses em que



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

podem permanecer até a conclusão total das obras, desde que não interfiram no funcionamento das edificações, observado o §2º do art. 77 desta Lei.

§3º Expirado o prazo definido na regulamentação desta Lei sem que a notificação de desocupação de área pública tenha sido cumprida, cabe ao Poder Executivo do Distrito Federal providenciar a desobstrução e recuperação da área, arcando o proprietário com o ônus decorrente da medida.

§4º A licença para canteiro de obras e estande de venda em área pública é onerosa, exceto para a faixa de segurança, conforme regulamentação desta Lei.

§5º A instalação de canteiro de obras em lotes ou projeções vizinhos está condicionada à comprovação do licenciamento do projeto.

Art. 85 . A área do canteiro de obras deve contar com sistema de drenagem das águas pluviais projetado, executado, operado e mantido de modo a prevenir o alagamento ou a erosão de quaisquer vias, logradouros públicos ou terrenos a jusante, bem como o transporte ou carreamento de solo, outros resíduos ou materiais de construção.

Art. 86 . O canteiro de obras e o estande de venda que estejam em área pública devem garantir:

I – os parâmetros de acessibilidade, conforme nas normas técnicas brasileiras, do espaço urbano lindeiro ao lote ou projeção;

II – a livre e segura circulação de pedestres e veículos;

III – a manutenção das condições de salubridade e urbanidade do espaço público;

IV – que não seja depositado qualquer material de construção nas vias e nos logradouros públicos;

V – a manutenção das condições de iluminação pública, de visibilidade de placas, avisos ou sinais de trânsito e de outras instalações de interesse público.

§1º A área pública deve ser recuperada em até 30 dias após a remoção do canteiro de obras ou do estande de venda.

§2º Deve ser verificada a existência de redes de equipamentos públicos urbanos e de outros elementos que possam ser comprometidos com a instalação do canteiro de obras ou do estande de venda.

Art. 87 . O movimento de terra deve ser executado mediante:

I – adoção de medidas técnicas de segurança que garantam a estabilidade e integridade das edificações, das propriedades vizinhas, das áreas públicas e das redes de infraestrutura urbana;

II – armazenamento e proteção para o material retirado, de modo a evitar sua dispersão e o comprometimento dos cursos d'água e das redes de saneamento básico;

III – acompanhamento por responsável técnico;

IV – emissão de licença para execução de obras e edificações.



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

Parágrafo único. O eventual afloramento do subsolo em relação ao perfil natural do terreno, decorrente de movimento de terra, é objeto da regulamentação desta Lei.

Art. 88 . Os riscos de instabilidade e erosão de taludes devem ser minimizados pela adoção das melhores práticas de execução e de proteção do solo.

Art. 89 . A gestão dos resíduos da construção civil deve obedecer ao Plano de Gerenciamento de Resíduos da Construção Civil.

Parágrafo único. Os solos e terras provenientes de escavações, desaterros e terraplenagens são resíduos de construção civil e estão sujeitos às disposições do *caput*.

Art. 90 . A poluição e o assoreamento de talvegues, de cursos e espelhos d'água e dos sistemas de drenagem urbana e de drenagem de rodovias devem ser prevenidos com a utilização:

I – de estocagem de solos e agregados de modo a prevenir o arraste por chuva e vento de materiais para vias e demais logradouros públicos ou diretamente para o sistema de drenagem de águas pluviais;

II – de manejo e depósito adequados para a remoção de vegetação;

III – das normas aplicáveis para o armazenamento de materiais tóxicos, de resíduos perigosos e de todo material potencialmente poluidor, de modo a prevenir carreamentos ou vazamentos.

§1º A camada de terra orgânica e de outras terras férteis provenientes de escavações deve ter estocagem protegida e classificada de acordo com suas aplicações posteriores.

§2º É vedado o transporte ou espalhamento de lama ou de solo para vias, logradouros públicos e áreas internas ou externas desprotegidas na circulação de equipamentos, veículos e máquinas.

Seção II

Das Obras de Infraestrutura e Intervenções em Área Pública

Art. 91 . Qualquer obra de infraestrutura externa ao lote ou projeção deve ser previamente licenciada, conforme legislação específica.

§1º As intervenções promovidas por concessionárias ou permissionárias de serviços públicos para reparo emergencial ficam dispensadas da licença de que trata o *caput* deste artigo.

§2º As intervenções no meio urbano devem garantir a segurança, a acessibilidade e a integridade dos operários, da população, dos veículos, do



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

patrimônio público, dos recursos hídricos, do saneamento básico e do meio ambiente.

Art. 92 . Além do cumprimento de legislações específicas, as intervenções em área pública devem:

- I – demarcar e proteger o perímetro da intervenção com material seguro ao trânsito de pessoas e veículos;
- II – instalar percurso alternativo para veículos e pedestres, desimpedido, limpo e acessível;
- III – manter material de obra organizado e estocado;
- IV – recompor o logradouro público ao estado original, observada a acessibilidade conforme normas técnicas brasileiras;
- V – remover todo material remanescente das obras;
- VI – limpar o local em até 30 dias após a conclusão.

Seção III

Da Implantação do Edifício no Terreno e seus Acessos

Art. 93 . Os acessos a lotes ou projeções, de veículos e de pedestres, localizados em área pública devem respeitar os projetos de urbanismo e de paisagismo previstos pelo órgão gestor de planejamento urbano e territorial.

Parágrafo único. Na hipótese de inexistência dos projetos de que trata o *caput* ou apresentação pelo interessado de acessos diferentes dos previstos, o órgão responsável pelo licenciamento de obras e edificações deve examinar e se pronunciar sobre as soluções propostas.

Art. 94 . Os padrões de projetos estabelecidos para calçadas pelo Poder Executivo do Distrito Federal devem:

- I – criar e consolidar um sistema de rotas acessíveis na cidade;
- II – garantir conforto e segurança aos pedestres e ciclistas;
- III – garantir acessibilidade conforme definido nas normas técnicas brasileiras.

Art. 95 . Os níveis referentes ao perfil natural do terreno nas divisas dos lotes devem ser mantidos, conforme regulamentação desta Lei.

§1º Todos os acessos à edificação devem ser resolvidos dentro do lote.

§2º Os acessos à edificação podem desenvolver-se fora do lote, desde que garantida a livre circulação de pedestres, para:

- I – edificações em projeções ou em lotes com 100% de ocupação;
- II – modificação de projeto em situações urbanas consolidadas.

§3º Deve ser assegurada a concordância entre as calçadas de acesso à edificação e o passeio adjacente de modo a garantir a acessibilidade.



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

Art. 96 . A cota de soleira é fornecida pelo órgão gestor de planejamento urbano e territorial.

§1º O órgão gestor de planejamento urbano e territorial pode determinar valor da cota de soleira, com variação de 50 cm, desde que solicitado pelo interessado.

§2º A altura máxima ou cota de coroamento da edificação é medida a partir da cota de soleira indicada no projeto arquitetônico.

Art. 97 . Os acessos são definidos de acordo com as características do terreno.

Parágrafo único. O acesso de veículos deve ocorrer conforme previsto na legislação de uso e ocupação do solo ou na legislação específica.

Seção IV

Da Qualidade do Ambiente Construído

Art. 98 . Os novos projetos de edificações particulares podem ser objeto de programa de incentivo à qualidade do ambiente construído, conforme legislação específica.

§1º Para o programa de incentivo deve ser utilizado, no mínimo, um dos seguintes critérios:

- I – eficiência energética;
- II – impacto na paisagem e no meio ambiente;
- III – eficiência hídrica;
- IV – uso de fontes renováveis de energia.

§2º As obras de modificação de edificações que tenham aderido ao programa citado no *caput* deste artigo, com ou sem alteração de área, devem ter seu enquadramento no programa reavaliado para garantir a manutenção dos parâmetros previstos no programa de incentivo à qualidade do ambiente construído.

Art. 99 . As edificações públicas distritais licenciadas a partir da publicação desta Lei têm prazo de até 2 anos para obtenção da Etiqueta Nacional de Conservação de Energia – ENCE Geral de Projeto classe A e ENCE Geral da Edificação Construída classe A.

Parágrafo único. Em caso de alteração da nomenclatura da ENCE, ou da metodologia de etiquetagem, o órgão gestor de planejamento urbano e territorial deve editar ato com a indicação da nova nomenclatura oficial da etiquetagem ou da nova opção metodológica.



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

Art. 100 . As obras de reforma ou de requalificação das edificações públicas distritais devem obter a ENCE Parcial de Edificação Construída classe A, segundo o sistema modificado.

§1º Em caso de inviabilidade técnica ou econômica, devidamente justificadas, de obtenção da ENCE Parcial de Edificação Construída classe A, deve-se obter a maior classe de eficiência energética possível.

§2º Edifícios públicos tombados não estão obrigados a obter ENCE.

Art. 101 . A obrigação da implantação de reservatório destinado à eficiência hídrica deve obedecer à legislação específica.

Seção V

Dos Parâmetros Edilícios Gerais e dos Usos da Edificação

Art. 102 . A concepção, a aprovação, a habilitação e a implantação dos projetos arquitetônicos e urbanísticos devem atender aos princípios do desenho universal, tendo como referências básicas esta Lei, as normas técnicas brasileiras de acessibilidade, legislação específica e a regulamentação desta Lei.

Art. 103 . A legislação de uso e ocupação do solo determina os usos e atividades permitidos na edificação, podendo prever a possibilidade de ocorrência simultânea de diversos usos e atividades na mesma edificação.

Parágrafo único. O uso residencial multifamiliar deve ter acesso exclusivo e isolado dos demais.

Art. 104 . As fundações e estruturas devem ficar inteiramente dentro dos limites do lote e garantir a segurança das pessoas, das edificações vizinhas e dos logradouros públicos.

Parágrafo único. É permitido que fundações e estruturas situem-se fora dos limites dos lotes ou projeções quando previsto em legislação específica.

Art. 105 . Os telhados e marquises que atinjam os limites do lote ou da projeção devem possuir canalizações ligadas às sarjetas ou à rede pública de águas pluviais.

Parágrafo único. O escoamento de águas pluviais pode ocorrer fora dos limites do lote ou projeção desde que direcionado para a sarjeta e não se precipite sobre calçadas, passagens de pedestres e lotes ou projeções vizinhas.

Art. 106 . Os compartimentos ou ambientes de uso comum das edificações devem obedecer aos parâmetros de dimensionamento relacionados às funções neles desempenhadas, conforme regulamentação desta Lei e normas técnicas brasileiras e locais.



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

Art. 107 . Os ambientes de permanência prolongada, de permanência transitória e de utilização especial devem ser ventilados e iluminados conforme regulamentação desta Lei.

Parágrafo único. As unidades residenciais devem possuir todos os ambientes de permanência prolongada com iluminação e ventilação natural, conforme regulamentação desta Lei.

Art. 108 . A distância de piso a piso:

I – em unidade autônoma deve ser de, no máximo, 4,5 m;

II – em área de uso comum não é limitada e deve se adequar ao partido arquitetônico.

§1º Nos casos de edificação com um único pavimento e no caso do último pavimento das edificações a distância citada no inciso I é medida na face superior da laje de cobertura.

§2º A distância estabelecida no inciso I deste artigo é aplicável a qualquer pavimento, inclusive subsolo.

Art. 109 . Quando a distância de piso a piso ultrapassar 4,5 m considera-se a existência de um novo pavimento e implica no acréscimo de 100% na área de construção do compartimento ou ambiente.

§1º A área acrescida deve ser incluída na área total de construção e no cálculo da área permitida pelo coeficiente de aproveitamento

§2º Excetua-se do disposto neste artigo, desde que atendida a legislação de uso e ocupação do solo:

I - unidade residencial do tipo casa;

II - edificações destinadas a:

- a) arte;
- b) cultura;
- c esporte;
- d) recreação;
- e) templo religioso;
- f) terminais de transporte;
- g) supermercado;
- h) hipermercado;
- i) armazéns;
- j) comércio atacadista.

§3º A unidade autônoma cujas atividades demandem uma distância de piso a piso acima do disposto no *caput* deste artigo devem ser justificadas por memorial técnico, conforme regulamentação desta Lei.

Art. 110 . Os ambientes obrigatórios para cada uso, o mobiliário e os equipamentos mínimos para cada ambiente devem obedecer ao disposto nesta Lei e às normas técnicas brasileiras, conforme regulamentação desta Lei.



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

Art. 111 . Os projetos arquitetônicos devem obedecer às disposições previstas na legislação federal, distrital e normas técnicas brasileiras e locais, referente à acessibilidade de pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida.

Art. 112 . As unidades imobiliárias devem ser adaptáveis ao desenho universal em todos os seus ambientes.

Art. 113 . A quantidade de sanitários e banheiros e os parâmetros para sua construção, conforme o uso, devem seguir o estabelecido na regulamentação desta Lei.

Parágrafo único. A quantidade de sanitários ou banheiros acessíveis devem atender ao disposto na ABNT NBR 9050 e nas suas atualizações.

Art. 114 . Os locais para armazenamento de resíduos sólidos, para permanência até o momento da coleta, devem ser previstos no projeto arquitetônico.

Art. 115 . As obras complementares das edificações devem ser executadas de acordo com as normas técnicas brasileiras, com a legislação pertinente e o disposto nesta Lei.

Subseção I

Das Áreas de Construção

Art. 116 . A área total de construção é calculada pela soma da área de construção de cada pavimento.

Art. 117 . Todas as áreas cobertas, contidas pelo perímetro externo da edificação, são áreas construídas.

Art. 118 . A área computável deve ser igual ou inferior à permitida pelo coeficiente de aproveitamento ou pela taxa máxima de construção, do lote ou projeção, conforme definido na legislação de uso e ocupação do solo.

Art. 119 . A área computável é calculada subtraindo-se da área total de construção:

I – as áreas de brises, com largura máxima correspondente a 1,5 m, desde que projetados exclusivamente para proteção solar;

II – as áreas de beirais, marquises em balanço e platibanda que se projetem em até 1,5 m a partir do limite externo da edificação;

III – as áreas de reservatórios subterrâneos de água para qualquer tipo de uso;

IV – as áreas de subestação de energia elétrica;

V – as áreas de central de gás subterrânea;

VI – cinco por cento da área permitida pelo coeficiente de



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

aproveitamento máximo determinado para o lote ou projeção para demais elementos construtivos;

VII – as áreas utilizadas exclusivamente para garagem;

VIII – as áreas decorrentes de concessão de direito real de uso, salvo em caso de compensação de área.

§ 1º O cálculo da área computável deve atender às disposições da legislação de uso e ocupação do solo cumulativamente ao disposto nesta Lei.

§2º Caso as legislações mencionadas no § 1º disponham de forma conflitante, aplica-se a legislação de uso e ocupação do solo.

§3º Os elementos citados nos incisos I e II do *caput* deste artigo podem avançar até metade do afastamento mínimo obrigatório, até o limite de 1,5m e garantida a altura livre sob eles de 2,5m.

§4º Os elementos citados nos incisos III, IV e V do *caput* deste artigo podem situar-se em subsolo nas áreas de afastamento mínimo obrigatório, desde que as normas de uso e ocupação do solo definidas para o lote não disponham em contrário e garantidas as exigências de segurança conforme legislação específica.

Subseção II

Da Segurança da Edificação e da Proteção Contra Incêndio e Pânico

Art. 120 . A segurança da edificação e a proteção contra incêndio e pânico devem ser asseguradas pelo correto emprego, dimensionamento e aplicação de materiais e elementos construtivos, conforme exigido nesta Lei nas normas técnicas brasileiras e locais.

§1º Os projetos de edificações devem prever condições de proteção contra incêndio e pânico, conforme determina o Regulamento de Segurança contra Incêndio e Pânico, e as normas técnicas expedidas pelo Corpo de Bombeiros Militar do Distrito Federal – CBMDF.

§2º A edificação construída deve manter as condições de segurança, de proteção contra incêndio e pânico, conforme Regulamento de Segurança contra Incêndio e Pânico, as normas técnicas expedidas pelo CBMDF e aquelas expedidas pelo Sistema de Defesa Civil do Distrito Federal.

Subseção III

Do Uso Residencial



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

Art. 121 . As edificações de habitação unifamiliar, bifamiliar ou multifamiliar devem atender aos requisitos e critérios das normas de desempenho em toda a edificação e de acessibilidade nas áreas de uso comum conforme estabelecido na legislação federal, distrital e normas técnicas brasileiras e locais.

§1º O atendimento ao estabelecido nas normas técnicas brasileiras e locais não desobriga o atendimento aos parâmetros edilícios estabelecidos nesta Lei ou em sua regulamentação.

§2º O atendimento aos requisitos e critérios da norma de desempenho é de responsabilidade do responsável técnico pelo projeto arquitetônico e sua comprovação ocorre por meio de declaração.

§3º É dispensado o leiaute com possibilidade de desenho universal para unidade residencial do tipo casa, exceto para aquela incluída em programa habitacional de interesse social.

§4º As edificações de habitação multifamiliar, seja casa, seja apartamento, devem atender aos critérios e parâmetros de acessibilidade nas áreas de uso comum.

Art. 122 . As áreas mínimas de uso privativo principal para as unidades residenciais são:

- I – Vinte e seis metros quadrados, quando os ambientes forem conjugados;
- II – Trinta e dois metros quadrados, quando possuírem um dormitório;
- III – Quarenta e oito metros quadrados quando possuírem dois dormitórios;
- IV – Sessenta metros quadrados quando possuírem três dormitórios;
- V – Noventa metros quadrados quando possuírem quatro dormitórios ou mais.

Parágrafo único. As áreas referentes às áreas de vagas de garagem são desconsideradas para o cálculo das áreas de uso privativo principal de que dispõe este artigo.

Art. 123 . As unidades residenciais devem ser compostas de, no mínimo, dormitório, sala de estar, cozinha, área de serviço e banheiro.

§1º A área de serviço é facultativa em caso de fornecimento de serviços coletivos de lavagem e limpeza no mesmo lote ou projeção, desde que a unidade imobiliária possua, no mínimo, um tanque de lavar roupa.

§2º É permitida a conjugação de dormitório, sala de estar, cozinha e área de serviço em ambiente único ou parcialmente compartimentado.

§3º Todos os ambientes residenciais devem possibilitar a adaptação ao desenho universal, inclusive a área de serviço, quando existente.

§4º Nas unidades residenciais que possuam mais de um banheiro, apenas um está obrigado a atender as dimensões mínimas para a adaptação ao desenho universal.



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

Subseção IV

Do Uso Comercial e do Uso Prestação de Serviços

Art. 124 . A edificação destinada ao uso comercial e do uso prestação de serviços deve atender aos critérios e parâmetros de acessibilidade para as áreas abertas ao público e de uso comum da edificação, conforme estabelecido nas normas técnicas brasileiras.

Art. 125 . As unidades imobiliárias para uso comercial e do uso prestação de serviços ficam desobrigadas da exigência de banheiro, quando houver acesso a banheiros coletivos no pavimento respectivo, conforme parâmetros estabelecidos na regulamentação desta Lei.

Art. 126 . As áreas mínimas de uso privativo principal para as unidades imobiliárias destinadas ao uso comercial e do uso prestação de serviços são:

I – Vinte e seis metros quadrados para unidades imobiliárias com banheiro ou sanitário no seu interior;

II – Vinte metros quadrados para unidades imobiliárias sem banheiro ou sanitário no seu interior.

Parágrafo único. As áreas referentes às áreas de vagas de garagem não entram no cálculo das áreas de uso privativo principal.

Art. 127 . As unidades imobiliárias destinadas a serviços de hospedagem e alojamento devem obedecer à regulamentação desta Lei.

Subseção V

Do Uso Institucional

Art. 128 . A edificação destinada ao uso institucional deve atender aos critérios e parâmetros de acessibilidade, para as áreas abertas ao público e de uso comum da edificação, conforme estabelecido nas normas técnicas brasileiras.

Subseção VI

Do Uso Industrial

Art. 129 . A edificação destinada ao uso industrial deve atender aos critérios e parâmetros de acessibilidade para as áreas abertas ao público, conforme estabelecido nas normas técnicas brasileiras.



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

Art. 130 . O pé-direito de atividades industriais será definido pelo responsável técnico pela elaboração de projeto arquitetônico e justificado no memorial descritivo.

Subseção VII

Das Garagens e Estacionamentos

Art. 131 . Para os efeitos desta Lei, o local destinado a acesso, guarda e circulação de veículos motorizados e não motorizados denomina-se garagem ou abrigo quando coberto e, estacionamento quando descoberto, independente do pavimento em que se encontra.

Art. 132 . Os ambientes destinados à garagem devem ter iluminação e ventilação que garantam segurança, higiene e salubridade, conforme regulamentação desta Lei.

Parágrafo único. A altura em garagens deve ser de 2,25m.

Art. 133 . As dimensões, as circulações e os tipos de vagas e de rampas devem obedecer à regulamentação desta Lei.

§1º É permitido o uso de vagas presas.

§2º Em casos de edificações residenciais as vagas presas devem estar vinculadas a mesma unidade imobiliária.

§3º É permitido o uso de tecnologias que permitam otimizar o uso de garagens e estacionamentos, como *pallets*, elevadores para automóveis ou outras, desde que entregue laudo técnico que comprove o atendimento ao número exigido de vagas.

Art. 134 . O patamar de acomodação e as rampas devem situar-se no interior do lote, facultada a sua localização em áreas de afastamento obrigatório, salvo exceções previstas na legislação de uso e ocupação do solo, desde que garantida a livre circulação de pedestre.

§1º É admitida a localização em área pública da rampa e do patamar de acomodação para projeção e lote com ocupação obrigatória de 100%, desde que adequados ao sistema viário e à circulação de pedestre.

§2º A legislação de uso e ocupação do solo pode autorizar a localização em área pública da rampa e do patamar de acomodação, desde que adequados ao sistema viário e à circulação de pedestre.

Subseção VIII

Do Estande de Venda



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

Art. 135 . O estande de venda em área pública fica condicionado à habilitação do projeto arquitetônico, à disponibilidade de área e às limitações urbanísticas, ambientais, de preservação, referentes ao zoneamento, à segurança da edificação, observada a livre circulação de pedestres, a conservação dos equipamentos e das redes de serviços públicos, priorizados os interesses público e coletivo no uso da área.

Art. 136 . O estande de venda pode ser implantado:

I – em lotes ou projeções, mediante expressa autorização do proprietário ou titular do direito de construir;

II – em área pública, mediante autorização do Poder Público e, quando devido, pagamento de preço público.

CAPÍTULO V

DA FISCALIZAÇÃO, DAS SANÇÕES E PENALIDADES

Seção I

Da Fiscalização

Art. 137 . Compete ao órgão de fiscalização de atividades urbanas, no exercício do poder de polícia administrativa, fiscalizar obras e edificações por meio de instrumentos necessários ao acompanhamento da execução, monitoramento e verificação da conformidade entre projetos e obras licenciadas.

Parágrafo único. O responsável pela fiscalização, no exercício de suas funções, tem livre acesso onde houver execução de obras e edificações no Distrito Federal, em cumprimento ao disposto nesta Lei.

Art. 138 . São instrumentos que integram o exercício da ação fiscal de atividades urbanas no processo de execução de obras e edificações:

I – vistoria

II – auditoria;

III – perícia;

IV – inspeção predial.

Parágrafo único. Os instrumentos da ação fiscal para obras e edificações são objeto de regulamentação específica.

Art. 139 . A vistoria do órgão de fiscalização de atividades urbanas verifica:

I – a conformidade da obra com os aspectos analisados do projeto licenciado;

II – a área interna do lote e as calçadas circundantes;

III – o cumprimento das condições de acessibilidade a todos os níveis das áreas de uso comum da edificação e no espaço público de acesso contíguo ao



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

lote ou projeção, conforme os padrões estabelecidos nesta Lei, em legislação específica e nas normas técnicas brasileiras e locais.

§1º No caso de bens tombados, a vistoria verifica apenas a conformidade da obra com os aspectos do projeto licenciado segundo critérios analisados e aprovados pelos órgãos competentes.

§2º A área externa do lote deve ser objeto de vistoria quando caracterizada a ocupação irregular de área pública pela construção contígua a vistoriada.

§3º As demais ocupações irregulares de área pública são objeto de ação fiscal específica de acordo com a política de fiscalização do Distrito Federal.

§4º O órgão de fiscalização de atividades urbanas pode estabelecer vistorias especiais com o objetivo de instruir procedimentos de auditoria e perícia.

Art. 140 . A auditoria do órgão de fiscalização de atividades urbanas, no âmbito de suas atribuições, deve verificar nas obras e edificações licenciadas:

I - a veracidade das informações prestadas;

II - o cumprimento das normas técnicas brasileiras e locais, conforme regulamentação específica;

III - o cumprimento dos parâmetros edilícios e urbanísticos previstos na legislação vigente.

§1º A auditoria deve ser amostral e seus critérios, objeto de regulamentação específica.

§2º A falsidade das informações declaradas acarreta na aplicação das penalidades previstas nesta Lei, sem prejuízo das demais sanções civis, penais e administrativas.

§3º As obras e edificações definidas na amostragem podem ser auditadas a qualquer tempo.

Art. 141 . O responsável pela fiscalização pode exigir, para efeito de esclarecimento técnico, em qualquer etapa da execução da obra, a apresentação de memorial descritivo, projetos executivos de arquitetura, de engenharia e respectivos detalhes, bem como convocar o responsável técnico pelo projeto arquitetônico ou pela execução da obra.

Art. 142 . O órgão responsável pela fiscalização dos recursos hídricos e do saneamento básico pode, no âmbito de suas competências e a qualquer tempo, realizar fiscalizações nas obras e edificações, especialmente para verificação do adequado manejo de águas pluviais e da existência de erosão do solo, de assoreamento de rios e lagos e de sedimentação de corpos hídricos.

Seção II

Das Infrações e Penalidades



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

Art. 143 . Considera-se infração:

I – inobservar, mediante ação ou omissão, os preceitos desta Lei e demais instrumentos legais afetos;

II – impedir ou criar embaraço à atividade de fiscalização;

III – apresentar documentos e declarações falsas.

Parágrafo único. O órgão ou entidade responsável pela constatação da falsidade na declaração deve comunicar aos respectivos conselhos profissionais e aos demais órgãos ou entidades responsáveis pelas apurações civis e penais, conforme regulamentação específica.

Art. 144 . Para fins desta Lei, considera-se infrator a pessoa física ou jurídica, de direito público ou privado, que se omitir ou praticar ato em desacordo com a legislação vigente, ou induzir, auxiliar ou constranger alguém a fazê-lo.

§1º A omissão caracteriza infração quando o omitente devia e podia agir para evitar a ocorrência da infração.

§2º O dever de agir incumbe a quem tenha esta obrigação expressa em lei, ou tenha assumido a responsabilidade de evitar a ocorrência da infração.

Art. 145 . Os responsáveis por infrações decorrentes da inobservância aos preceitos desta Lei devem ser punidos, de forma isolada ou cumulativa, sem prejuízo das sanções civis e penais cabíveis, com as seguintes penalidades:

I – advertência;

II – multa;

III – embargo parcial ou total da obra;

IV – interdição parcial ou total da obra ou da edificação;

V – intimação demolitória;

VI – demolição parcial ou total da obra ou da edificação;

VII – apreensão de materiais, equipamentos e documentos.

Art. 146 . A advertência deve ser aplicada pelo responsável pela fiscalização por meio de auto de notificação ao infrator que é instado a regularizar sua obra no prazo determinado, cabendo recurso, conforme legislação específica.

§1º O prazo referido neste artigo deve ser de, no máximo, 30 dias, prorrogáveis por igual período.

§2º Para os casos de ocupação irregular de área pública e de obras em desacordo com as normas e parâmetros urbanísticos vigentes não passíveis de regularização deve ser aplicada a multa, dispensada a advertência sem prejuízo de outras penalidades cabíveis.

Art. 147 . A multa deve ser aplicada ao infrator pelo responsável pela fiscalização, precedida de auto de infração, nos seguintes casos:

I – por descumprimento do disposto nesta Lei, observados os casos em que cabe prévia advertência;



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

II – por descumprimento dos termos da advertência no prazo estipulado;

III – por falsidade de declarações apresentadas no processo de licenciamento e fiscalização;

IV – por impedir ou criar embaraço à atividade de fiscalização;

V – por descumprimento do embargo, da interdição ou da intimação demolitória.

Art. 148 . As multas são caracterizadas conforme a seguinte gradação:

I – gravíssima, que corresponde ao valor de R\$ 5.000,00 se infringidos os dispositivos desta Lei referentes à:

- a) apresentação de declarações ou de documentos falsos;
- b) obra ou edificação com risco iminente;
- c) obra ou edificação não passível de regularização, localizadas em área pública, sem licença ou em desacordo com o projeto habilitado;
- d) obra sem o acompanhamento e registro do profissional habilitado;
- e) obra abandonada.

II – grave, que corresponde ao valor de R\$ 2.000,00 se infringidos os dispositivos desta Lei referentes à:

- a) obra ou edificação passível de regularização, localizadas em área pública, sem licença ou em desacordo com o projeto habilitado;
- b) obra ou edificação não passível de regularização, localizadas em área privada, sem licença ou em desacordo com o projeto habilitado;
- c) obra ou edificação com indício inequívoco de desvirtuamento da atividade ou uso licenciados.

III – média, que corresponde ao valor de R\$ 1.000,00 se infringidos os dispositivos desta Lei referentes à obra ou edificação passível de regularização, localizadas em área privada, sem licença ou em desacordo com o projeto habilitado;

IV – leve, que corresponde ao valor de R\$ 300,00 se infringidos os demais dispositivos desta Lei não discriminados nos incisos I a III deste artigo.

§1º As multas podem ser impostas em dobro ou de forma cumulativa, se ocorrer reincidência ou infração continuada, sendo a multa calculada em dobro sobre o valor da multa imediatamente anterior.

§2º Considera-se infração continuada a manutenção ou omissão do fato que gerou a autuação dentro do período de 30 dias, o que torna o infrator incurso em multas cumulativas mensais, impostas pelo responsável pela fiscalização.

§3º Considera-se reincidência quando o infrator for autuado mais de uma vez por qualquer infração ao disposto nesta Lei em um período de 12 meses, sendo a multa calculada em dobro do valor da multa original.

Art. 149 . O descumprimento do embargo, da interdição ou da intimação demolitória torna o infrator incurso em multa cumulativa, calculada em dobro sobre a multa anterior.



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

Art. 150 . As multas devem ser aplicadas tomados por base os valores previstos no art. 148 multiplicados pelo índice "k" proporcional à área da obra objeto da infração, de acordo com o seguinte:

- I – até 500 m², k = 1;
- II – acima de 500 m² até 1.000 m², k = 3;
- III – acima de 1.000 m² até 5.000 m², k = 5;
- IV – acima de 5.000 m², k = 10.

Parágrafo único. A área da unidade imobiliária a que se refere este artigo corresponde à área especificada no licenciamento e, caso inexistente, à área constatada no local.

Art. 151 . As multas por inobservância às disposições desta Lei e da legislação pertinente referentes às obras ou edificações localizadas no Conjunto Urbanístico de Brasília, no âmbito da Região Administrativa do Plano Piloto - RA I, equivalem a duas vezes o valor previsto nos artigos art. 148 e Art. 150 desta Lei.

Parágrafo único. Para as edificações tombadas individualmente, em todo o Distrito Federal, aplica-se o disposto no *caput* deste artigo.

Art. 152 . Caso sejam verificadas divergências entre os usos e atividades permitidos na legislação de uso e ocupação do solo e sua respectiva utilização ou comercialização devem ser aplicadas aos responsáveis multas previstas nesta Lei, além das sanções civis e penais cabíveis.

Art. 153 . O pagamento da multa não isenta o infrator de cumprir as obrigações necessárias para sanar as irregularidades que deram origem à infração e aquelas de outra natureza previstas na legislação vigente.

Art. 154 . Deve ser aplicada ao responsável técnico da obra, multa em valor equivalente ao arbitrado ao proprietário ou titular do direito de construir.

Parágrafo único. A multa prevista neste artigo fica dispensada nos casos em que o responsável técnico comunicar previamente ao órgão de fiscalização de atividades urbanas a irregularidade da obra ou edificação objeto da multa aplicada.

Art. 155 . Os valores das multas devem ser atualizados anualmente pelo índice Nacional de Preços ao Consumidor – INPC, calculado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE, ou índice que venha substituí-lo, publicado em ato administrativo, pelo órgão de fiscalização de atividades urbanas, em conformidade com a Lei Complementar nº 435, de 27 de dezembro de 2001.

Art. 156 . As multas não quitadas devem ser inscritas na dívida ativa.

Art. 157 . O embargo parcial ou total é aplicado pelo responsável pela fiscalização sempre que a infração corresponder à execução de obras em



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

desacordo com o projeto licenciado ou com o disposto nesta Lei e após expirado o prazo consignado para a correção das irregularidades que originaram a penalidade de advertência e de multa.

§1º O prazo referido neste artigo é o consignado nas penalidades de advertência previsto no art. 146

§2º A obra não passível de regularização deve ser embargada imediatamente.

§3º É admitido embargo parcial da obra, desde que não acarrete prejuízos ao restante da obra e risco aos operários e terceiros.

Art. 158 . A interdição parcial ou total é aplicada imediatamente pelo responsável pela fiscalização por suspeita de que a obra ou edificação apresente situação de risco iminente para operários e terceiros ou em caso de descumprimento de embargo.

Parágrafo único. Em obra que venha a ser interditada, seja total ou parcialmente, o ocupante deve ser notificado a apresentar laudo técnico que comprove a estabilidade da edificação ou a inexistência de risco, no prazo determinado na regulamentação específica.

Art. 159 . O órgão de fiscalização de atividades urbanas deve manter vigilância sobre a obra e, ocorrendo o descumprimento do embargo ou interdição, adotar providências administrativas e judiciais cabíveis.

§1º A representação criminal contra o infrator, com base no Código Penal, ocorre após esgotados os procedimentos administrativos cabíveis.

§2º Cabe à Polícia Militar, após comunicação do órgão de fiscalização de atividades urbanas, a manutenção do embargo ou da interdição, nos termos da Lei Orgânica do Distrito Federal.

§3º Verificada a continuidade da obra embargada, o órgão responsável pela fiscalização deve providenciar os equipamentos e materiais necessários à demolição da parte acrescida posteriormente ao ato.

Art. 160 . A demolição total ou parcial de obra ou edificação é imposta ao infrator quando se tratar de construção em desacordo com a legislação e não for passível regularização conforme legislação vigente.

§1º O infrator é intimado a efetuar a demolição no prazo de até 30 dias, exceto quando a construção ocorrer em área pública, na qual cabe ação demolitória imediata por parte do órgão de fiscalização de atividades urbanas.

§2º Caso o infrator não proceda à demolição no prazo estipulado, esta deve ser efetuada pelo órgão responsável pela fiscalização.

§3º As obras ou edificações em ruínas, condenadas, incendiadas ou abandonadas, não passíveis de regularização podem ser objeto de demolição, conforme regulamentação específica.



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

§4º O infrator deve realizar o pagamento relativos aos serviços de demolição efetuados pelo órgão de fiscalização de atividades urbanas, sob pena de ter o valor inscrito em dívida ativa.

§5º Os valores referentes aos serviços de demolição previstos nos parágrafos anteriores são cobrados conforme tabela de preço unitário, publicizada em ato administrativo, pelo órgão responsável pela fiscalização.

Art. 161 . A apreensão de materiais ou equipamentos provenientes de construções irregulares é efetuada pelo responsável pela fiscalização, que deve providenciar a respectiva remoção para depósito público ou para local determinado pelo órgão de fiscalização de atividades urbanas.

§1º A devolução dos materiais e equipamentos apreendidos condiciona-se concorrentemente:

I - à comprovação de propriedade;

II - ao pagamento das despesas de apreensão, constituídas pelos gastos efetivamente realizados com remoção, transporte e depósito.

§2º Os gastos efetivamente realizados com a remoção, transporte e permanência em depósito dos materiais e equipamentos apreendidos, devem ser ressarcidos ao órgão de fiscalização de atividades urbanas, mediante pagamento de valor calculado com base em tabela de preços unitários definidos na regulamentação específica.

§3º O proprietário deve arcar com o ônus decorrente do eventual perecimento natural, danificação ou perda de valor dos materiais e equipamentos apreendidos.

Art. 162 . Os materiais e equipamentos apreendidos e não retirados, nos termos da regulamentação específica, devem ser incorporados ao patrimônio do Distrito Federal, doados ou alienados, a critério do responsável pelo órgão de fiscalização de atividades urbanas.

Art. 163 . Os profissionais responsáveis que incorrerem nas infrações previstas nesta Lei são sujeitos à representação junto aos respectivos conselhos profissionais pelo órgão de fiscalização de atividades urbanas sem prejuízo das sanções administrativas, civis e penais cabíveis.

Art. 164 . Quando o infrator se recusar a assinar documento referente às penalidades previstas nesta Lei, o responsável pela fiscalização deve fazer constar a ocorrência no próprio documento.

Art. 165 . No caso de não ser encontrado o infrator o órgão de fiscalização de atividades urbanas deve notificá-lo na forma definida pela regulamentação específica.



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

Art. 166 . Eventuais omissões ou incorreções nos documentos referentes a penalidades não geram sua nulidade na esfera administrativa, quando constarem elementos suficientes para a identificação do agente responsável pela emissão do auto, da capitulação legal, da data da infração, do endereço da obra, da descrição da infração e do infrator.

Art. 167 . O processo administrativo referente às infrações e penalidades disciplinadas por esta Lei deve observar a legislação específica, ou, na falta desta, por aplicação subsidiária de legislação correlata, garantido o direito ao contraditório e à ampla defesa.

CAPÍTULO VI

DAS TAXAS E DO PREÇO PÚBLICO

Art. 168 . Ficam criadas as seguintes taxas para o licenciamento de obras e edificações:

I – taxa de viabilidade legal a ser cobrada nos seguintes valores:

a) projeto até 200 m² - R\$ 100,00;

b) para cada metro quadrado que exceder 200 m², deve ser acrescido R\$ 0,10 por metro quadrado;

II – taxa de habilitação de projeto arquitetônico a ser cobrada nos seguintes valores:

a) projeto até 200 m² - R\$ 150,00;

b) para cada metro quadrado que exceder 200 m², deve ser acrescido R\$ 0,50 por metro quadrado.

III – taxa para emissão do certificado de conclusão no valor de R\$ 250,00.

IV – taxa de verificação de alinhamento e cota de soleira da edificação no valor de R\$ 500,00.

V – taxa de retificação de licença para execução de obra (alvará de construção ou de licença específica) e certificado de conclusão no valor de R\$ 250,00.

§1º Em caso de modificação com acréscimo de área deve ser cobrada a respectiva taxa apenas sobre a área acrescida.

§2º Não são cobradas as taxas previstas neste artigo para o licenciamento de obras e edificações das habitações unifamiliares localizadas nas ARIS ou que sejam oriundos de programas habitacionais de interesse social.

§3º Os órgãos e entidades do Governo do Distrito Federal são isentos das taxas previstas neste artigo.



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

§4º O pagamento das taxas citadas neste artigo não dispensa o pagamento de demais taxas existentes.

§5º Os valores das taxas de que trata este artigo devem ser atualizados anualmente pelo Índice Nacional de Preços ao Consumidor – INPC, calculado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE, ou índice que venha a substituí-lo, publicado em ato administrativo, pelo órgão gestor de planejamento urbano e territorial, em conformidade com a Lei Complementar nº 435, de 27 de dezembro de 2001.

Art. 169 . As taxas para licenciamento de obras e edificações destinam-se à fonte específica a ser gerida pelo Fundo de Desenvolvimento Urbano do Distrito Federal – FUNDURB.

CAPÍTULO VII

DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Seção I

Da Transitoriedade dos Parâmetros Urbanísticos

Art. 170 . As disposições contidas nesta Seção são aplicadas até que sejam editados na Lei de Uso e Ocupação do Solo – LUOS e no Plano de Preservação do Conjunto Urbanístico de Brasília – PPCUB, aos quais cabe a indicação definitiva de tais parâmetros.

Art. 171 . As Áreas de Gestão Específica, sujeitas a rito especial de licenciamento, são indicadas pelos instrumentos de planejamento de que trata o artigo anterior e, transitoriamente, pela regulamentação desta Lei.

Art. 172 . Os parâmetros de número mínimo de vagas para veículos são aqueles definidos pela legislação de uso e ocupação do solo para o lote ou projeção.

Parágrafo único. Para os casos não estabelecidos na legislação de uso e ocupação do solo, aplicam-se os parâmetros estabelecidos na regulamentação desta Lei.

Art. 173 . As instalações técnicas, caixa d'água superior e casas de máquinas podem situar-se acima da cota de coroamento ou altura máxima permitida para a edificação, quando facultado na legislação de uso e ocupação do solo.

Parágrafo único. Nos casos em que a legislação de uso e ocupação do solo for omissa em relação às instalações admitidas acima da cota de coroamento, é tolerada uma altura máxima total de 3,50 m em relação à face superior da laje



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

de cobertura do último pavimento para as instalações de que trata o *caput* deste artigo.

Art. 174 . O número de pavimentos de uma edificação, quando determinado na legislação de uso e ocupação do solo, deve ser contabilizado a partir do pavimento térreo.

Art. 175 . As galerias obrigatórias, previstas na legislação de uso e ocupação do solo, voltadas para logradouro público não são computadas para fins do cálculo do coeficiente de aproveitamento ou taxa máxima de construção.

Art. 176 . A área abrangida pelo tombamento do Conjunto Urbanístico de Brasília – CUB compreende o conjunto urbano construído em decorrência do projeto do plano piloto de Brasília, vencedor do concurso nacional para a nova capital do Brasil, de autoria do arquiteto Lucio Costa, cujo perímetro é delimitado pela legislação específica de tombamento.

Art. 177 . Os projetos arquitetônicos de obras e edificações localizadas na área do Conjunto Urbanístico de Brasília, referido no artigo anterior desta Lei, são licenciados pela unidade competente do órgão gestor de planejamento urbano e territorial.

Parágrafo único. O licenciamento de obras e edificações localizadas na área mencionada no *caput* deste artigo, deve respeitar as determinações e critérios de preservação estabelecidos em legislação específica de tombamento, além do disposto na legislação de uso e ocupação do solo e nesta Lei.

Art. 178 . Os edifícios e monumentos localizados no Eixo Monumental, desde a Praça dos Três Poderes até a Praça do Buriti, integram a Zona Cívico-Administrativa do CUB, que compreende o conjunto de setores, parques, praças, jardins e edifícios, ao qual foi atribuído um caráter monumental em sua solução arquitetônica e urbanística, abrange os seguintes locais:

- I – Setor Palácio Presidencial – SPP;
- II – Área Verde de Proteção e Reserva – AVPR;
- III – Praça dos Três Poderes – PTP;
- IV – Esplanada dos Ministérios – EMI;
- V – Setor Cultural Norte e Sul – SCTN e SCTS;
- VI – Plataforma da Rodoviária – PFR;
- VII – Esplanada da Torre – ETO;
- VIII – Setor de Divulgação Cultural – SDC;
- IX – Praça Municipal – PMU;
- X – Eixo Monumental – EMO.

§1º Os projetos arquitetônicos, tanto os de obra inicial, quanto os de reforma dos edifícios que integram a Zona Cívico-Administrativa tratada no *caput*



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

deste artigo, devem ser apreciados pelos órgãos de proteção ao patrimônio histórico e artístico nacional e do Distrito Federal e pelo CONPLAN.

§2º A unidade competente do órgão gestor de planejamento urbano e territorial deve proceder, previamente ao envio ao CONPLAN, a avaliação preliminar do projeto arquitetônico, no que se refere às questões urbanísticas, de dimensionamentos e de acessibilidade e segurança, estabelecidas neste COE.

§3º Os procedimentos explicitados nos §§1º e §2º deste artigo são aplicados nos projetos arquitetônicos das demais áreas ao longo do Eixo Monumental, desde a Praça do Buriti até a via EPIA – DF 003, conforme regulamentação específica.

Art. 179 . O perímetro dos pilotis de habitações multifamiliar em projeções localizadas nas áreas indicadas na legislação de tombamento não pode ser cercado, salvo quando houver diferença de nível entre a soleira do edifício e o passeio adjacente maior ou igual a 60 cm, onde é permitido o emprego de elementos de proteção, desde que apresentem, no mínimo, 70% de permeabilidade ou transparência visual, com altura máxima de 1,20 m.

Parágrafo único. O cercamento e elementos de proteção de que trata o *caput* deste artigo não podem obstruir o livre trânsito de pedestres.

Seção II Das Disposições Finais

Art. 180 . As aprovações que tenham sido licenciadas até a data de vigência desta Lei, sem prejuízo das áreas computáveis aprovadas conforme a legislação vigente à época da aprovação, permanecem válidas.

Art. 181 . Os projetos protocolados até 120 dias contados a partir da data da vigência da regulamentação desta Lei podem ser examinados com base na legislação anterior, a critério do requerente.

Art. 182 . É facultado aos interessados que tenham processos administrativos em tramitação para licenciamento de obras e edificações optarem, no prazo improrrogável de 120 dias, a partir da vigência desta Lei, pela aplicação da Lei nº 2.105, de 08 de outubro de 1998.

Parágrafo único. A opção de que trata o *caput* deste artigo deve ser formalizada por intermédio de requerimento específico, e anexado ao respectivo processo administrativo devidamente assinado pelo proprietário ou titular do direito de construir ou responsável técnico pela elaboração de projeto arquitetônico.

Art. 183 . O projeto submetido à habilitação perante o órgão responsável pelo licenciamento de obras e edificações é avaliado segundo a



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

legislação vigente na data de emissão do atestado de viabilidade legal, desde que contenha, no mínimo, toda a documentação exigida para a habilitação conforme estabelecido nesta Lei e em sua regulamentação.

§1º Até a habilitação do projeto arquitetônico, o interessado pode optar pela aplicação integral da legislação que passou a vigor após a data do requerimento da etapa de estudo prévio.

§2º Até a habilitação do projeto arquitetônico, o interessado pode optar pela aplicação integral de normas técnicas brasileiras e locais que passaram a vigor após a data do requerimento da etapa de estudo prévio.

§3º Na opção dos casos previstos nos §§1º ou §2º é necessária nova viabilidade legal.

§4º As opções de que tratam os §§1º e §2º deste artigo devem ser formalizadas no prazo improrrogável de 30 dias contados da vigência da nova legislação.

§5º O disposto no *caput* não se aplica quando o processo referente ao licenciamento de obras e edificações tiver sido arquivado sem habilitação, caso em que a legislação aplicada é a vigente no momento do novo requerimento de habilitação.

Art. 184 . Em caso de dúvida de interpretação de legislação, resguardadas as competências e atribuições do CONPLAN, CPCOE e outras instâncias, cabe ao órgão gestor de planejamento urbano e territorial formalizar o entendimento a ser adotado mediante publicação no Diário Oficial do Distrito Federal.

Art. 185 . Cabe ao proprietário ou titular do direito de construir a manutenção periódica nos aspectos essenciais de acessibilidade, inclusive nas calçadas contíguas ao lote ou projeção, segurança estrutural, instalações em geral, equipamentos e elementos componentes e nas questões de higiene e conforto das edificações, públicas ou particulares.

Art. 186 . O órgão gestor de planejamento urbano e territorial deve manter cadastro atualizado dos bens tombados.

Art. 187 . É direito de qualquer cidadão comunicar à autoridade responsável a ocorrência de irregularidades relacionadas a obras e edificações.

Parágrafo único. A autoridade responsável tem o prazo máximo de 30 dias para responder ao comunicante.

Art. 188 . Os incorporadores, construtores ou empreiteiras ficam obrigados, após a conclusão das obras e instalações prediais, a entregarem ao responsável pelo imóvel edificado todos os projetos relativos à edificação, acompanhados dos nomes e números dos registros dos responsáveis técnicos.

§1º O responsável pelo imóvel edificado deve entregar, após o recebimento da carta de habite-se, o Manual do Proprietário para o proprietário da



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

unidade imobiliária, e o Manual das Partes Comuns do Prédio ao síndico, contendo informações sobre o desempenho da edificação.

§2º Deve ser entregue o Plano de Manutenção Predial que deve indicar as providências necessárias para o alcance da vida útil do edifício.

Art. 189 . Os alvarás de construção e as licenças de obras emitidos na vigência da lei anterior continuam válidos pelo prazo indicado no respectivo instrumento.

Parágrafo único. A renovação a pedido do interessado, com a manutenção dos mesmos parâmetros da época da emissão, pode ser feita uma única vez, com prazo de validade de 04 anos.

Art. 190 . Esta Lei entra em vigor, inclusive os procedimentos administrativos, 45 dias após a sua publicação.

Art. 191 . Revogam-se as Leis nº 1.172, de 24 de julho de 1996, nº 2.105, de 08 de outubro de 1998, e demais disposições em contrário.

ANEXO ÚNICO – GLOSSÁRIO

Adaptação para acessibilidade – adaptação que não provoque alteração de áreas de compartimentos e não se situem em área pública.

Altura máxima – altura medida entre a cota de soleira e o ponto mais alto do telhado ou platibanda quando a norma urbanística permitir a exclusão das áreas técnicas em cobertura, ou até o último elemento edificado quando a norma urbanística assim determinar.

Ambiente – espaço arquitetônico relacionado a uma ou mais funções.

Anteprojeto – etapa do projeto arquitetônico representada com os elementos edílios definidores dos espaços internos e externos, com leiautes, indicação dos cômodos, cotas dos elementos bastantes para determinar o tamanho e altura dos cômodos, aberturas de portas e esquadrias em suas paredes, com definição dos equipamentos ou elementos de circulação horizontal e vertical, nomenclaturas, definições básicas de sistemas e elementos construtivos, notas técnicas, comumente representados em escala 1:50 a 1:200 a depender da relação entre edificação e tamanho máximo da prancha de desenho.



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

Áreas de Gestão Específica – são aquelas sujeitas a regramentos específicos de uso e ocupação do solo, conforme aprovado pelo órgão gestor de planejamento urbano e territorial indicadas na Lei de Uso e Ocupação do Solo – LUOS e no Plano de Preservação do Conjunto Urbanístico de Brasília – PPCUB.

Área de trabalho – local onde se executa determinada função, atividade, tarefa.

Áreas de uso comum – áreas de acesso e uso coletivo no interior do lote, projeção ou da edificação.

Áreas de uso privativo – áreas que definem o conjunto de dependências e instalações de uma unidade autônoma, cuja utilização é privativa do proprietário ou titular do direito de construir.

Área de uso privativo acessório – área da unidade autônoma de uso exclusivo, situada fora dos limites físicos de sua área privativa principal, destinada a usos acessórios, como, por exemplo, depósitos, box de lavanderia e vagas de garagem.

Área de uso privativo principal – área da unidade autônoma de uso exclusivo, destinada à moradia, atividade ou uso principal, situada em um ou mais pavimentos desde que interligados por acesso também privativo.

Área mínima de uso privativo principal – menor área admitida na habilitação do projeto arquitetônico para a área privativa principal da unidade autônoma.

Área de construção – o mesmo que área construída.

Área técnica – poço, ambiente ou compartimento destinado a abrigar instalações prediais ou equipamentos técnicos destinados ao perfeito funcionamento da edificação, tais como poços de elevadores, poços técnicos, centrais de ar condicionado, subestações, grupos geradores, bombas, casa de máquinas e demais instalações técnicas localizadas em área comum ou em área privativa.

Atestado de Viabilidade – documento pré-requisito para licenciamento de empreendimento que autoriza e orienta a aprovação de projetos, emissão de autorização ou licença para instalação, construção, ampliação ou funcionamento para os casos previstos em lei relativos ao EIV.

Atestado de viabilidade legal – documento que atesta a possibilidade da habilitação dentro dos parâmetros definidos no memorial descritivo e que indica as demais fases necessárias para habilitação de projeto arquitetônico.



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

Beiral – prolongamento da cobertura em balanço que sobressai dos limites externos da edificação.

Brise – Quebra-sol composto de peças de madeira, concreto, plástico ou metal. Instalado vertical ou horizontalmente diante de fachadas para impedir a ação do sol sem perder a ventilação. Normalmente caracterizam-se como uma série de lâminas, móveis ou não, localizadas em frente às aberturas dos edifícios.

Calçadas – Largura entre os limites de um lote ou projeção e a via pública mais próxima, incluindo passeios, áreas verdes e de paisagismo, mobiliário urbano e redes de infraestrutura.

Certificado de conclusão – documento que atesta a conclusão, total ou parcial, de obra ou edificação em conformidade com o alvará de construção ou de licença específica, composto de carta de habite-se ou de atestado de conclusão.

Compartimentos ou ambientes de permanência prolongada – são aqueles utilizados para, pelo menos, uma das seguintes funções: repouso, estar ou lazer, preparo ou consumo de alimentos, trabalho, ensino ou estudo, reunião ou recreação, prática de esporte ou exercício físico, tratamento ou recuperação de saúde, serviços de lavagem e limpeza.

Controle urbano – monitoramento do cumprimento dos requisitos legais de ordenamento, uso, parcelamento e ocupação do solo, bem como atos e procedimentos administrativos de licenciamento de obras e edificações e atividades econômicas.

Cota de soleira – referência altimétrica onde se determina o piso do pavimento térreo, a partir da qual se mede a altura máxima da edificação para fins de cumprimento dos índices urbanísticos.

Cota de coroamento – corresponde ao ponto mais alto da edificação conforme permitido pela legislação de uso e ocupação do solo específica para o lote ou projeção.

Demolição – processo utilizado na construção civil que visa à derrubada controlada de obra ou edificação. Existem inúmeros formas de realizar uma desconstrução, por meio de: equipamentos mecânicos, processos térmicos, explosivos (implosão ou explosão), abrasão e processos eletroquímicos.

Desenho universal – concepção de produtos, ambientes, programas e serviços a serem usados por todas as pessoas, sem necessidade de adaptação ou de



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

projeto específico, incluindo os recursos de tecnologia assistiva, conforme disposto na Lei nº 13.146/15 – Estatuto da Pessoa com Deficiência.

Edificação – construção destinada a abrigar qualquer atividade humana, materiais ou equipamentos.

Edificação abandonada – considera-se edificação abandonada aquela sem sinal de uso, sem manutenção das condições de salubridade e segurança, cujo proprietário ou titular do direito de construir não esteja contatável por mais de 180 dias.

Estande de venda – construção não residencial licenciada por tempo determinado que utiliza materiais construtivos adequados à finalidade proposta, com características transitórias e de fácil remoção; vinculado a pelo menos uma obra em execução.

Equipamento público comunitário – equipamentos públicos de educação, cultura, saúde, lazer, esporte, ambiental, segurança, transporte, serviço social, judicial e ministério público para desempenho da atividade fim.

Equipamento público urbano – equipamentos públicos de abastecimento de água, serviços de esgotos, energia elétrica, coletas de águas pluviais, rede telefônica, gás canalizado e demais serviços de infraestrutura urbana sujeitos a concessão pública.

Estudo preliminar – etapa do projeto destinada à concepção e representação das informações técnicas iniciais e aproximadas, necessários à compreensão da configuração da edificação, podendo incluir soluções alternativas.

Estudo de acessibilidade – Estudo contendo as rotas acessíveis da edificação, o detalhamento dos banheiros e sanitários acessíveis localizados em áreas abertas ao público ou em áreas de uso comum da edificação e o leiaute da unidade imobiliária que demonstre a possibilidade da adequação ao desenho universal.

Habilitação de Projeto – Ato administrativo do Poder Executivo do Distrito Federal que considera o projeto apto para licenciamento de execução da obra pretendida com as devidas anuências e documentos necessários e suficientes, após análise e eventual cumprimento de exigências ou alterações.

Habitação unifamiliar – uso permitido para o lote, constante da Tabela de Classificação de Usos e Atividades Urbanas e Rurais do Distrito Federal, em que é admitida uma única unidade residencial.



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

Habitação bifamiliar – uso permitido para o lote, constante da Tabela de Classificação de Usos e Atividades Urbanas e Rurais do Distrito Federal, em que são admitidas duas unidades residenciais sem área de uso comum.

Habitação multifamiliar – uso permitido para o lote, constante da Tabela de Classificação de Usos e Atividades Urbanas e Rurais do Distrito Federal, em que são admitidas duas ou mais unidades residenciais com área de uso comum.

Instalação temporária – estrutura instalada para garantir o funcionamento, em caráter transitório, licenciada por tempo determinado, como parques de exposições, parques de diversões, circos e eventos; o mesmo que edificação efêmera.

Movimento de terra – conjunto de operações de escavações, nivelamento, carga, transporte, descarga, compactação e acabamento executados a fim de passar-se de um terreno em seu estado natural para uma nova configuração desejada.

Normas técnicas brasileiras – Normas Técnicas brasileiras são aquelas exaradas pela Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT em documento estabelecido por consenso em processo técnico participativo, que fornece regras, diretrizes ou características mínimas para atividades ou para seus resultados, visando à obtenção de um grau ótimo de ordenação em um dado contexto.

Normas técnicas locais – Normas técnicas locais são aquelas exaradas pelo Poder Executivo Local e Federal em documentos legais cabíveis a cada entidade governamental, por exemplo, leis, decretos, portarias, instruções normativas, notas técnicas, etc.

Numeração predial – definição da sequência numérica, lógica e compreensível das unidades imobiliárias seguindo parâmetros gerais exarados pelo órgão gestor de planejamento urbano e territorial.

Obra abandonada – considera-se obra abandonada aquela sem sinal de atividade ou vigilância, inviolável ou não por mais de 90 dias, sem comunicado de paralisação junto ao Poder Público.

Obra ou edificação passíveis de regularização – são aquelas executadas sem licenciamento ou em desacordo com este, que tenham condições de se adequar à legislação edilícia, ambiental e de uso e ocupação do solo ou aos parâmetros de regularização fundiária estabelecidos pelo poder público.



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

Pallet – Plataforma móvel de veículos para otimização de espaço destinado a vaga de garagem, no sentido horizontal ou vertical.

Pavimento – Espaço da edificação, fechado ou vazado, compreendido entre os planos de dois pisos sucessivos ou entre o piso e a cobertura respectiva.

Pé-direito – Medida vertical de um pavimento da edificação, do piso ao teto acabado ou do piso ao forro.

Plano de massa – representação gráfica simplificada do projeto arquitetônico.

Projeção – unidade imobiliária peculiar do Distrito Federal que constitui parcela autônoma de parcelamento caracterizada por possuir, no mínimo, três de suas divisas voltadas para área pública e taxa de ocupação de cem por cento de sua área e com espaço livre de uso público sob a área privativa conhecida pelo nome de “pilotis”.

Relatório específico para bens tombados – Relatório circunstanciado, específico e exclusivo para bens tombados em que constarão as observações do órgão gestor de planejamento urbano e territorial a ser submetido ao proprietário ou titular do direito de construir, que pode proceder a alterações visando a atender às observações, para posterior envio do projeto ao órgão responsável pelo tombamento.

Requalificação – Remodelação, modernização ou atualização da edificação, por meio da incorporação de novas tecnologias e conceitos, normalmente visando à valorização do imóvel, mudança de uso, aumento da vida útil, sustentabilidade ambiental, eficiência operacional ou energética.

Salubridade – Condição que uma obra ou edificação deve proporcionar a fim de garantir a saúde de seus ocupantes, por meios adequados de ventilação, iluminação, conforto higrotérmico, manutenção e segurança.

Subsolo – qualquer pavimento da edificação situado abaixo do pavimento térreo.

Titular do direito de construir – todo aquele que possua propriedade, título de posse, cessão, procuração ou exerça mandato eletivo diretivo de organizações coletivas de gestão de imóveis condominiais ou de entidades proprietárias de bem imóvel.

Topografia cadastral oficial – conjunto de operações com a finalidade de determinar a posição relativa de pontos na superfície de terrenos, bem como as respectivas cotas altimétricas.



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

Unidade autônoma – parte da edificação vinculada a uma fração ideal de terreno e áreas de uso comum, sujeita às limitações da lei, constituída de dependências e instalações de uso privativo e de parcela das dependências e instalações de uso comum da edificação.

Unidade residencial – conjunto de compartimentos ou ambientes destinados a estar, repouso, preparo de alimentos, higiene pessoal e serviços de lavagem e limpeza, de uso privativo em habitação unifamiliar, bifamiliar ou multifamiliar.

Vaga presa – vaga com acesso por meio de outra vaga e não pela circulação de veículos.