

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

A CÂMARA DO DISTRITO FEDERAL DECRETA:

CAPÍTULO I

DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º O Código de Obras e Edificações do Distrito Federal – COE é o instrumento fundamental e básico que regula obras e edificações em área urbana e rural nesta unidade da Federação e disciplina procedimentos de controle urbano, licenciamento e fiscalização de obras.

Art. 2º O COE é parte integrante da política urbana do Distrito Federal e tem como princípios norteadores:

- I – articulação aos demais instrumentos de política urbana do Distrito Federal;
- II – qualificação dos espaços público e privado;
- III – imputação aos proprietários ou titulares do direito de construir, responsáveis técnicos autores de projetos e aos executores de obras a obrigação de responder pelos atos, ações e omissões regulados por esta Lei e legislação superveniente;
- IV – vínculo às normas técnicas brasileiras e locais;
- V – fomento de práticas sustentáveis na construção civil.

Art. 3º O COE tem por objetivo:

- I – enfocar as ações e investimentos do Estado 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, dos profissionais responsáveis técnicos, proprietários e demais cidadãos;
- III – reger as edificações, seus acessos e espaços lindeiros com especial enfoque nos espaços coletivos, privados ou públicos;
- IV – constituir-se em instrumento eficaz e eficiente de desburocratização, de fácil acesso e aplicação;
- V – garantir a habitabilidade, a segurança e a acessibilidade das edificações;
- VI – manter a integridade e as condições de acessibilidade, conforto, higiene e salubridade do espaço construído.

Art. 4º Adotam-se as normas técnicas brasileiras e locais, e suas atualizações, como parâmetros oficiais a serem seguidos pelas obras e edificações situadas no território do Distrito Federal.

§1º Em caso de conflito, prevalece o disposto nesta Lei e regulamentação posterior em relação ao disposto nas normas da ABNT.

§2º As normas técnicas adotadas devem estar dispostas na regulamentação desta Lei.

§3º A atualização das normas técnicas adotadas deve ser precedida de deliberação da Comissão Permanente de Monitoramento do Código de Obras e Edificações do Distrito Federal – CPCOE.

Art. 5º As definições adotadas nesta Lei são as constantes do Anexo I.

§1º Adota-se, de forma subsidiária, o disposto nas normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT e normas técnicas locais.

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

§3º Compete ao órgão gestor de planejamento urbano e territorial complementar o glossário mediante ato do Poder Executivo do Distrito Federal.

Art. 6º Fica criada a Comissão Permanente de Monitoramento do Código de Obras e Edificações do Distrito Federal – CPCOE.

Parágrafo único. As atribuições, competências, e forma de organização da CPCOE devem ser estabelecidas por ato do Poder Executivo do Distrito Federal.

CAPÍTULO II

DOS DIREITOS, OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES

Seção I

Do Executivo Distrital

Art. 7º É competência do Poder Executivo do Distrito Federal:

- I – analisar e habilitar os projetos;
- II – licenciar a execução de obras;
- III – certificar a conclusão de obras;
- IV – fiscalizar obras e edificações;
- V – aplicar as penalidades cabíveis;
- VI – realizar auditorias visando ao cumprimento da legislação vigente.

Art. 8º Constitui obrigação do Poder Executivo do Distrito Federal, no exercício das competências de que trata o Art. 7º, comunicar formalmente os conselhos profissionais dos responsáveis técnicos autores de projeto e executores de obras, quando verificadas irregularidades ou indícios de falta ética no exercício profissional.

Art. 9º Constitui obrigação do órgão gestor de planejamento urbano e territorial no processo de licenciamento de obras e edificações:

- I – analisar e habilitar projetos e documentos técnicos, emitir licenças e certificados em todas as fases do licenciamento, segundo o disposto nesta Lei e em sua regulamentação;
- II – fornecer a topografia cadastral oficial;
- III – emitir cálculos finais das áreas objetos de outorgas, concessões, termos de compromisso e demais instrumentos de controle urbano;
- IV – prestar informações e esclarecimentos ao interessado ou responsável técnico quando solicitado;
- V – emitir extrato informativo a cada etapa da análise e aprovação de projeto;
- VI – manter e dar publicidade ao banco de dados com as informações de todas as fases do licenciamento de obras e edificações;
- VII – exigir, a qualquer tempo, comprovação de pagamentos de preços públicos vinculados ao processo de licenciamento de obras e edificações, sob pena de suspensão dos efeitos do licenciamento;
- VIII – exigir do titular do direito de construir a averbação do contrato de concessão de outorgas na matrícula do imóvel respectivo;
- IX – realizar auditoria do processo de licenciamento de obras e edificações.

Art. 10. Constitui obrigação do órgão de fiscalização de atividades urbanas do Distrito Federal no exercício da vigilância do território:

- I – exercer o poder de polícia administrativa averiguando o cumprimento do disposto nesta Lei, 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 o projeto licenciado;
- IV – realizar perícias técnicas, auditorias, laudos e pareceres em obras e edificações;
- V – auditar, por amostragem, a execução de obras e edificações;
- VI – inspecionar as edificações para verificar irregularidades pós-ocupação;
- VII – realizar inspeção predial em edificações conforme legislação específica;
- VIII – fiscalizar obras e edificações em área pública;
- IX – verificar o cumprimento do Plano de Gerenciamento de Resíduos da Construção Civil;

- X – solicitar perícia técnica em obras e edificações, no 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 – fiscalizar obras e edificações abandonadas;
- XIII – realizar vistoria para emissão de certificado de conclusão de obras;
- XIV – comparecer à obra ou edificação quando solicitado pelo titular do direito de construir ou seu preposto, conforme regulamentação desta Lei;
- XV – aplicar as penalidades referentes às infrações especificadas nesta Lei.

Art. 11. Constitui obrigação dos demais órgãos do Poder Executivo do Distrito Federal aprovar ou habilitar o projeto arquitetônico, no âmbito de sua competência e conforme legislação específica.

Seção II

Do Proprietário ou Titular do Direito de Construir

Art. 12. As licenças para execução de obras e os certificados de conclusão são outorgados ao proprietário ou ao titular do direito de construir, conforme o Código Civil Brasileiro, após o cumprimento das condições estabelecidas pelo Distrito Federal.

Art. 13. É direito do proprietário ou titular do direito de construir dar início ao processo de licenciamento de obras e edificações.

§1º O início de cada fase do licenciamento de obras e edificações deve ser requerido pelo proprietário ou titular do direito de construir.

§2º O requerimento de reanálise do projeto arquitetônico em etapa distinta da qual o projeto se encontra, quando necessária, pode ser feito pelo responsável técnico pelo projeto.

Art. 14. Constitui obrigação do proprietário ou o 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 todas as etapas do licenciamento de obras e edificações;
- III – iniciar as obras somente após a emissão de licença para execução de obras;
- IV – oferecer apoio aos atos necessários às vistorias e fiscalização das obras;
- V – manter no local da obra, e apresentar quando solicitado, documentação de ordem técnica referente ao processo licenciamento de obras e edificações;
- VI – averbar o contrato de concessão de outorgas na matrícula do imóvel respectivo para obtenção da carta de habite-se;
- VII – manter placa informativa de dados técnicos do projeto e da obra, de forma visível, conforme regulamentação específica;
- VIII – manter a integridade e as condições de acessibilidade, estabilidade, segurança e salubridade da obra ou da edificação;
- IX – executar as calçadas contíguas à projeção ou à testada do lote e zelar por sua conservação;
- X – responder civil e criminalmente por alterações em obra sem autorização expressa do respectivo responsável técnico;
- XI – responder civil e criminalmente por alterações de uso licenciado para o respectivo imóvel;
- XII – comunicar à coordenação do Sistema de Defesa Civil do Distrito Federal as ocorrências que apresentem situação de risco, que comprometam a segurança e a saúde dos usuários e de terceiros, a estabilidade da própria obra ou edificação ou impliquem dano ao patrimônio público ou particular, bem como adotar providências para saná-las;
- XIII - solicitar a retificação da licença para execução de obras e edificações quando houver alteração da responsabilidade técnica da obra.

Seção III Dos Responsáveis Técnicos

Art. 15. Constitui obrigação dos responsáveis técnicos no processo de licenciamento de obras e edificações, dentro dos limites de suas respectivas competências:

- I – registrar documentação de responsabilidade técnica no respectivo conselho profissional;
- 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 – responsabilizar-se pelas informações técnicas fornecidas;
- V – adotar medidas de segurança para resguardar a integridade dos bens públicos e privados que possam ser afetados pela obra e edificação até sua conclusão;
- VI – responsabilizar-se pelas condições de segurança e uso de equipamentos apropriados por todo aquele que esteja presente no canteiro de obras, conforme legislação específica.
- VII – responder aos questionamentos dos órgãos do Poder Executivo do Distrito Federal envolvidos nos processos de licenciamento de obras e edificações e de fiscalização que tratam esta Lei;
- VIII – responsabilizar-se, no âmbito de suas atribuições, pela observância das disposições desta Lei, das normas técnicas brasileiras e locais, da legislação de uso e ocupação do solo, de acessibilidade e da gestão integrada dos resíduos da construção civil;
- IX – responsabilizar-se técnica, civil e criminalmente, em caso de culpa ou dolo, por falhas ocorridas durante o processo de licenciamento de obras e edificações ou durante a sua execução, na etapa que lhe couber.

Parágrafo único. Se houver mais de um responsável técnico pela autoria dos projetos ou pela execução da obra, a responsabilidade deve ser solidária dentro das respectivas competências, devendo ser depositados os respectivos documentos oficiais de responsabilidade técnica.

Art. 16. Constitui obrigação dos responsáveis técnicos pela obra:

- I – comunicar à coordenação do Sistema de Defesa Civil do Distrito Federal as ocorrências que apresentem situação de risco, que comprometam a segurança e a saúde dos usuários e de terceiros, a estabilidade da própria obra ou edificação ou impliquem dano ao patrimônio público ou particular, bem como adotar providências para saná-las.
- II – comunicar ao órgão responsável pela fiscalização a paralisação da obra, conforme regulamentação;
- III – responder pela fiel execução da obra de acordo com o projeto de arquitetura aprovado;
- IV – manter no local da obra, e apresentar quando solicitado, documentação referente ao processo de licenciamento, conforme regulamentação desta Lei.

Parágrafo único. A comunicação ao órgão de coordenação do Sistema de Defesa Civil do Distrito Federal não exime o responsável técnico da obra de adotar providências para prevenir ou sanar as ocorrências definidas no inciso I deste artigo.

Art. 17. Fica facultada a substituição do responsável técnico pela obra desde que devidamente especificadas as responsabilidades de cada profissional, conforme legislação específica.

§1º O responsável técnico substituído deve solicitar a baixa da responsabilidade no respectivo conselho profissional.

§2º O responsável técnico pode comunicar ao gestor do planejamento urbano e territorial a alteração de responsabilidade.

CAPÍTULO III

DO LICENCIAMENTO DE OBRAS E EDIFICAÇÕES E DEMOLIÇÕES

Seção I

Disposições Gerais

Art. 18. O licenciamento de obras e edificações é instrumento de controle urbano constituído das seguintes fases:

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

Art. 19. Todas as obras de edificações públicas e privadas, em áreas urbanas ou rurais, estão sujeitas ao processo de licenciamento de obras, salvo as seguintes obras e edificações, desde que inseridas nos limites do lote e respeitados os parâmetros urbanísticos:

- I – muro, inclusive os de arrimo;
- II – guarita com área máxima de construção de 6 (seis) m²;
- III – cobertura independente com área máxima de 15 (quinze) m²;
- IV – abrigo para animais domésticos com área máxima de construção de 6 (seis) m²;
- V – canteiro de obras;
- VI – obra de urbanização;
- VII – reparos e substituição em instalações prediais;
- VIII – pintura e revestimentos internos e externos;
- IX – substituição de brises, elementos decorativos, esquadrias e elementos de cobertura;
- X – grades e telas de proteção;
- XI – cercas e currais;
- XII – adaptações para acessibilidade.

§1º O projeto arquitetônico de todas as obras deve ser depositado no órgão gestor do planejamento urbano e territorial, exceto aquelas dispensadas do processo de licenciamento.

§2º As obras e edificações relacionadas nos incisos I a XII, deste artigo, não estão dispensadas dos registros dos responsáveis técnicos nos seus respectivos conselhos profissionais.

§3º As habitações unifamiliares e edificações de uso rural estão dispensadas de apresentar o registro dos responsáveis técnicos para as obras relacionadas nos incisos IV, VII, VIII, IX, X, XI e XII.

Art. 20. O início de cada fase do licenciamento de obras e edificações está condicionado ao pagamento da taxa respectiva.

Parágrafo único. Quando se tratar de ocupação de área pública deve ser cobrado o devido preço público, conforme legislação específica.

Art. 21. A dispensa do processo de licenciamento de obras e edificações não exime da obrigação de cumprimento de outros licenciamentos em órgãos específicos.

Art. 22. Apenas o proprietário ou o titular do direito de construir pode solicitar o início do processo de licenciamento de obras e edificações.

§1º Fica facultada a substituição do proprietário ou do titular do direito de construir nos documentos expedidos pelo órgão gestor do planejamento urbano e territorial mediante retificação.

§2º Terceiros podem fazer consultas para obtenção de informações de um lote ou projeção, conforme regulamentação desta Lei.

Art. 23. Nos casos de ausência de normas urbanísticas específicas para edificações existentes e declaradas de interesse público, pode ser concedido licenciamento, por convalidação, mediante o seguinte rito:

- I – emissão de relatório circunstanciado dos parâmetros edíficios pelo órgão de planejamento e gestão urbana;
- II – análise e deliberação pelo CONPLAN;
- III – autorização para emissão de licença para execução de obras por ato do chefe do Poder Executivo do Distrito Federal.

Art. 24. São admitidos ritos próprios de licenciamento de obras e edificações para programas governamentais conforme previsto na legislação, desde que respeitados os parâmetros urbanísticos e de acessibilidade.

Art. 25. As atividades referentes às fases citadas nos incisos I e II do Art. 18 devem ser executadas por servidores com formação em Arquitetura e Urbanismo ou Engenharia Civil, registrados em seus conselhos profissionais.

§1º As atividades de análise e habilitação de projetos devem ser exercidas preferencialmente por servidores efetivos da Carreira de Planejamento e Gestão Urbana e Regional.

§2º As atividades de apoio à análise e habilitação de projetos arquitetônicos podem ser exercidas por Técnicos em edificações, desde que sejam dirigidos por servidores descritos no caput e desempenhem atividades restritas à legislação que trata sobre o respectivo exercício profissional.

Seção II

Da Análise e Habilitação de Projeto Arquitetônico

Art. 26. A fase de análise e habilitação de projeto arquitetônico, executada sob responsabilidade do órgão de planejamento urbano e territorial, é composta por três etapas subsequentes:

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

§1º O deferimento de cada etapa da análise e habilitação de projeto arquitetônico é válido enquanto não houver mudança de parâmetros urbanísticos.

§2º Todas as etapas da análise e habilitação de projeto arquitetônico devem estar registradas pelo documento oficial de responsabilidade técnica.

§3º Os projetos arquitetônicos, públicos e privados, sujeitos a licenciamentos específicos devem ser previamente habilitados na etapa de estudo prévio e de acessibilidade para posterior análise no órgão responsável pelo licenciamento específico.

Art. 27. Estão dispensadas da fase de análise e habilitação de projeto arquitetônico as obras:

- I – de modificação sem acréscimo de área, desde que não haja alteração do uso original;
- II – em áreas de gestão autônoma.

§1º Para os casos citados neste artigo, é necessária a emissão da licença para execução de obra.

§2º O disposto no caput deste artigo não dispensa a aprovação de estudos de segurança contra incêndio e pânico em conformidade com as normas técnicas do Corpo de Bombeiros Militar do Distrito Federal – CBMDF.

Art. 28. Em caso de indeferimento em uma das etapas de análise e habilitação, o projeto revisto pelo autor deve ser submetido à nova análise na etapa em que se encontra.

Art. 29. Em projeto de modificação, apenas a alteração é objeto de análise.

Parágrafo único. Em caso de irregularidades detectadas no projeto licenciado anteriormente, deve-se seguir o procedimento definido na regulamentação desta Lei.

Subseção I Da Viabilidade Legal

Art. 30. A etapa de viabilidade legal objetiva verificar a possibilidade de habilitação do projeto arquitetônico segundo características gerais definidas em memorial descritivo, para o que se faz necessária apresentação de:

- I – comprovante de titularidade do direito de construir no imóvel;
- II – registro de responsabilidade técnica do autor do memorial descritivo no conselho de classe respectivo.

Art. 31. O memorial descritivo deve conter, no mínimo e quando aplicável, os parâmetros pretendidos relativos a:

- I – uso e atividade por pavimento;
- II – área para cada uso 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;
- XIII – afastamentos
- XIV – acessibilidade.

Art. 32. O deferimento na etapa de viabilidade legal permite o prosseguimento do processo para a etapa de estudos prévios, indicando as normas urbanísticas aplicáveis, os instrumentos de política urbana e concessão de direito real de uso cabíveis e os órgãos que devem dar anuência a licenças ou projetos específicos.

Art. 33. O indeferimento nesta etapa deve identificar objetivamente os parâmetros não atendidos.

Subseção II Dos Estudos Prévios e de Acessibilidade

Art. 34. Na etapa de estudos prévios, avaliam-se todos os parâmetros indicados na norma específica dos lotes ou das projeções, por meio de apresentação de plano de massas do projeto com estudo prévio de acessibilidade.

§1º O autor do projeto deve retificar as informações deferidas na etapa de viabilidade legal caso a alteração exceda qualquer parâmetro previamente deferido ou implique em enquadramento na etapa de análise complementar.

§2º As alterações citadas no §1º não podem extrapolar os parâmetros estabelecidos nas normas urbanísticas e normas específicas para o lote ou projeção.

§3º A numeração predial é definida nesta etapa.

§4º O deferimento desta etapa permite:

- I – a habilitação dos projetos que não se enquadrem no Art. 37, após a entrega das anuências dos órgãos competentes e depósito do projeto de arquitetura;
- II – o prosseguimento do processo para a etapa de análise complementar para as hipóteses previstas no Art. 37 desde que contenha as anuências dos órgãos competentes.

§5º O indeferimento nesta etapa deve identificar objetivamente os parâmetros não atendidos.

Art. 35. O plano de massas, elaborado conforme regulamentação desta Lei, deve conter, no mínimo:

- I – planta de implantação com o entorno urbano imediato e curvas de nível, cota de soleira e os acessos à edificação;
- II – planta baixa esquemática dos pavimentos com indicação das unidades imobiliárias, seus respectivos usos e áreas;
- III – cortes esquemáticos com cota de soleira e altura máxima;
- IV – perspectivas ou maquete volumétrica virtual, da implantação do edifício no terreno.

§1º As informações contidas no plano de massas devem permitir a aferição de todos os parâmetros analisados, conforme regulamentação desta Lei.

§2º Os desenhos previstos nos incisos III e IV devem indicar o esquema de fluxos horizontais e verticais.

Art. 36. O estudo prévio de acessibilidade, elaborado conforme regulamentação, deve observar o desenho universal a partir do acesso ao lote ou projeção, contemplando as áreas de uso comum da edificação bem como seu entorno imediato.

§1º As unidades imobiliárias devem apresentar leiaute com possibilidade de desenho universal que deve ser garantida pelo responsável técnico pelo projeto arquitetônico.

§2º O estudo prévio deve conter os percursos horizontais e verticais em todos os níveis da edificação garantida a sua acessibilidade, salvo casos previstos na regulamentação desta Lei.

Subseção III Da Análise Complementar

Art. 37. A etapa de análise complementar é obrigatória para os projetos cujos empreendimentos se enquadrem em pelo menos um dos incisos seguintes:

- I – Outorga Onerosa do Direito de Construir – ODIR;
- II – Outorga Onerosa de Alteração de Uso – ONALT;
- III – Concessão de Direito Real de Uso - CDRU;
- IV – Polos Geradores de Viagens - PGV;
- V – Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança – EIV;
- VI – outros instrumentos jurídicos de política urbana.

§1º Nesta etapa são avaliados exclusivamente os parâmetros necessários ao cumprimento dos instrumentos citados nos incisos I a VI deste artigo.

§2º Os parâmetros de análise para os casos citados neste artigo devem ser definidos na regulamentação desta Lei.

Art. 38. O projeto de arquitetura entregue na etapa de análise complementar deve conter, no mínimo e em nível de anteprojeto:

- I – planta de implantação;
- II – plantas baixas dos pavimentos;
- III – planta de cobertura;
- IV – cortes longitudinal e transversal;
- V – elevações.

§1º As informações contidas nos projetos devem ser suficientes para a verificação dos parâmetros de acessibilidade e demais parâmetros analisados, conforme regulamentação.

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

§3º Os projetos arquitetônicos que forem enquadrados em polo gerador de viagens devem ser analisados após a anuência do órgão competente.

§4º São habilitados os projetos que cumpram todos os parâmetros avaliados nesta etapa e entreguem as anuências dos órgãos competentes.

Seção III

Da Análise e Habilitação de Projeto Arquitetônico em Bens Tombados

Art. 39. Toda intervenção em edificação protegida pelo instrumento do tombamento está sujeita às normas estabelecidas pelo órgão distrital ou federal responsável pelo tombamento do bem.

Art. 40. Os projetos arquitetônicos em bens tombados estão sujeitos aos seguintes procedimentos:

- I – análise da viabilidade legal identificando tratar-se de projeto arquitetônico em bem tombado;
- II – análise dos parâmetros urbanísticos e de acessibilidade com emissão de relatório específico para bens tombados pelo órgão gestor de planejamento urbano e territorial;
- III – encaminhamento, pelo órgão gestor de planejamento urbano e territorial, a pedido do proprietário ou titular do direito de construir, do relatório específico para bens tombados ao órgão responsável pelo tombamento do bem, acompanhado das devidas anuências dos órgãos envolvidos;
- IV – análise e aprovação do projeto arquitetônico pelo órgão responsável pelo tombamento do bem;
- V – apreciação e deliberação sobre o projeto aprovado pelo Conselho de Planejamento Territorial e Urbano do Distrito Federal – CONPLAN;
- VI – habilitação do projeto arquitetônico pelo órgão gestor de planejamento urbano e territorial;
- VII – expedição de licença específica para execução da obra.

§1º O responsável técnico pode alterar o projeto arquitetônico de intervenção no bem tombado para atender às observações do relatório específico para bens tombados ou apresentar justificativa técnica e exposição de motivos solicitando sua aprovação junto ao órgão responsável pelo tombamento do bem.

§2º Os bens tombados por mais de um órgão devem ser aprovados em cada um deles segundo as normativas específicas de seu tombamento.

Seção IV

Da Análise e Habilitação de Projeto Arquitetônico em Área Rural

Art. 41. A análise e a habilitação de obras e edificações em área rural obedecem ao seguinte:

- I – projeto arquitetônico de atividades com fins rurais é analisado e habilitado pelo órgão gestor do desenvolvimento rural;
- II – projeto arquitetônico de atividades urbanas é analisado e habilitado pelo órgão gestor do planejamento urbano e territorial, após anuência e enquadramento pelo órgão gestor do desenvolvimento rural do uso autorizado pela legislação.

Parágrafo único. São consideradas atividades com fins rurais a agricultura, a pecuária, a agroindústria, o turismo rural, a artesanato e outras atividades relacionadas ao meio rural como atividade principal, a serem definidos pelo órgão gestor do desenvolvimento rural.

Art. 42. A análise e habilitação de projeto arquitetônico em zona rural, executada sob responsabilidade do órgão gestor de planejamento urbano e territorial, é composta por três etapas subsequentes:

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

Art. 43. As etapas de análise e habilitação de projeto arquitetônico em área rural seguem os procedimentos descritos nesta Lei e em sua regulamentação.

Parágrafo único. O órgão gestor de planejamento urbano e territorial pode exigir documentação, conforme regulamentação desta Lei, referente à gleba, ao zoneamento ambiental, ao plano de manejo e à zona de amortecimento de unidade de conservação (UC).

Seção V
Da Licença para Execução de Obra

Art. 44. A fase de licença para execução de obra é composta por etapa única, emitida após a fase de análise e aprovação de projeto arquitetônico, na forma de alvará de construção ou 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 a licença para execução de obras iniciais e obras de modificação.

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

- I – edificações temporárias;
- II – demolições;
- III – obras em área pública;
- IV – canteiros de obras em área pública;
- V – obras de intervenção em bens tombados.

Art. 45. A licença para execução de obra, emitida conforme regulamentação, ocorre após a entrega de:

- I – entrega de documentação comprobatória de responsabilidade técnica dos projetos complementares e da obra;
- II – comprovante de titularidade do direito de construir;
- III – projeto de arquitetura habilitado, inclusive com as anuências ou aprovações dos demais órgãos competentes quando necessário;
- IV – eventuais contratos referentes às outorgas e compensações acompanhados dos respectivos comprovantes de quitação do débito exigível até a data de emissão da licença;
- V – comprovantes de pagamento de taxas ou preço público;
- VI – comprovante de demarcação de lote ou projeção;
- VII – declaração de que nenhum elemento estrutural da edificação está além dos limites do lote ou projeção, salvo situações permitidas em lei específica;
- VIII – declaração dos responsáveis técnicos pela elaboração de projeto e pela execução da obra de que atende a todos os parâmetros previstos neste código, nas legislações distritais e federais;
- IX – entrega do Atestado de Viabilidade e do termo de compromisso do EIV, quando couber;
- X – entrega da anuência do órgão gestor de tráfego, quando couber.

Parágrafo único. As edificações citadas nos Art. 53, Art. 54 e Art. 55 estão dispensadas da fase de licença e execução de obras.

Art. 46. O alvará de construção tem validade de seis anos, contados a partir da data de sua expedição, podendo ser renovado por igual período.

§1º O alvará de construção tem validade imprescritível após a conclusão das fundações necessárias à edificação licenciada.

§2º A conclusão das fundações deve ser comprovada por laudo registrado pelo responsável técnico no respectivo conselho de classe.

§3º Caso haja mudança nos parâmetros urbanísticos, o alvará de construção não pode ser renovado.

Art. 47. A solicitação para obtenção de licença específica para demolição total, não incluídas demolições inerentes a modificações de projeto, dá-se mediante a apresentação de:

- I – projeto do canteiro de obras, quando for o caso;
- II – comprovante de titularidade do direito de construir;
- III – documento de responsabilidade técnica do responsável pela demolição, registrada no competente conselho profissional;

Parágrafo único. O despejo de resíduos de demolições é de competência do responsável técnico pela demolição, obedecida as normas técnicas e legislação que trata da gestão integrada dos resíduos da construção civil.

Art. 48. A licença específica tem prazo de validade conforme regulamentação.

Seção VI Do Certificado de Conclusão

Art. 49. A fase de emissão do certificado de conclusão é composta por etapa única na forma de atestado de conclusão ou carta de habite-se.

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

§2º O atestado de conclusão é expedido ao término da obra que seja objeto de licença específica.

§3º A carta de habite-se é expedida para as demais edificações.

Art. 50. A emissão da carta de habite-se está condicionada aos seguintes requisitos:

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

II – apresentação do comprovante de pagamento da taxa de fiscalização de obras;

III – apresentação de guia de controle de fiscalização de obra preenchida pelo responsável pela fiscalização;

IV – apresentação de declaração de aceite dos órgãos 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, sem exigências, do imóvel pelo órgão de fiscalização do Distrito Federal;

VI – entrega dos projetos complementares conforme construído.

Art. 51. A carta de habite-se deve ser solicitada pelo interessado e emitida conforme regulamentação desta Lei.

§1º A carta de habite-se parcial é concedida para a etapa concluída da edificação em condições de acessibilidade e segurança, bem como utilização e funcionamento independentes.

§2º A carta de habite-se em separado é concedida para cada uma das edificações de um conjunto arquitetônico, asseguradas a acessibilidade e segurança, desde que constituam unidades independentes e estejam em condições de serem utilizadas separadamente.

§3º A emissão da carta de habite-se parcial ou em separado não configura o término da obra.

§4º A emissão da carta de habite-se para a edificação que completa a totalidade de um conjunto arquitetônico, que já tenha sido objeto de carta de habite-se parcial ou em separado, fica condicionada à conformidade integral ao respectivo projeto aprovado.

Art. 52. São aceitas divergências de até 5% nas medidas lineares horizontais e verticais entre o projeto licenciado e a obra construída, desde que:

I – a área útil do compartimento não seja inferior a 5% da área constante do projeto aprovado;

II – a área da edificação não exceda a área de construção constante do alvará de construção;

III – a edificação não ultrapose os limites do lote ou da projeção;

IV – a edificação não ultrapasse em mais de 10 (dez) cm a altura máxima ou a cota de coroamento estabelecidas;

V – a edificação não avance mais de 5 (cinco) cm sobre os afastamentos obrigatórios.

Seção V Da Regularização de Obras e Edificações Construídas Subseção I Das Edificações em Área de Regularização Fundiária

Art. 53. As edificações construídas em parcelamentos do solo objeto de regularização fundiária registrados em cartório estão sujeitas ao processo de licenciamento de obras e edificações, disposto nesta Lei, dispensada a fase de licença para execução de obras.

§1º Para a emissão da carta de habite-se o proprietário ou titular do direito de construir deve cumprir as providências do Art. 50, bem como apresentar os documentos exigidos no Art. 45.

§2º As edificações citadas no caput estão obrigadas a seguir os parâmetros de uso e ocupação do solo estabelecidos na legislação urbanística específica.

Art. 54. As habitações unifamiliares construídas em parcelamentos do solo situados em Áreas de Regularização de Interesse Social – ARIS, registradas em cartório, são licenciadas mediante laudo de responsável técnico, conforme regulamentação desta Lei.

Subseção II Das Edificações em Áreas Regulares

Art. 55. As edificações construídas, até a data da publicação desta Lei, em áreas regulares estão sujeitas ao processo de licenciamento de obras e edificações disposto nesta Lei, dispensada a fase de licença para execução de obras.

Parágrafo único. As novas edificações em lotes onde existam edificações construídas não regularizadas podem ser licenciadas por meio da carta de habite-se em separado, independentemente da regularização das demais, desde que cumpram os parâmetros urbanísticos estabelecidos para o lote ou projeção e conforme regulamentação desta Lei.

Seção VI Da Auditoria do Licenciamento de Obras e Edificações

Art. 56. O órgão de planejamento urbano e territorial deve realizar auditoria amostral em processos de licenciamento de obras e edificações.

§1º As auditorias podem ser realizadas:

I – em projeto arquitetônico para verificação de adequação a esta Lei e sua regulamentação, à legislação urbanística, à legislação edilícia, às normas técnicas brasileiras ou às normas técnicas locais;

II – na documentação pertinente ao licenciamento de obras e edificações para verificação de atendimento aos procedimentos e parâmetros estabelecidos nesta Lei e na legislação urbanística.

§2º Os critérios para definição dos parâmetros de auditoria em processos de licenciamento de obras e edificações são objeto de regulamentação específica.

Seção VII Da Anulação

Art. 57. O Poder Executivo do Distrito Federal deve anular seus próprios atos, quando eivados de vício de legalidade, considerado o princípio da segurança jurídica, nos termos desta Lei.

Art. 58. Na hipótese de dúvidas fundadas em relação à ilegalidade dos atos administrativos já expedidos, deve ser instaurado processo específico para apuração das responsabilidades pela respectiva emissão.

Parágrafo único. A apuração deve obedecer ao devido processo legal, assegurado, ao interessado, o contraditório e a ampla defesa, inclusive com instância recursal.

Art. 59. A habilitação do projeto arquitetônico deve ser anulada administrativamente em caso de comprovada incompatibilidade entre o que foi aprovado e a legislação vigente à época da aprovação, assegurado ao interessado o contraditório e a ampla defesa.

Art. 60. A licença para execução de obra deve ser anulada administrativamente em caso de:

I – comprovada incompatibilidade entre o que foi licenciado e a legislação vigente à época da aprovação;

II – comprovada a falsidade da declaração relativa ao cumprimento de parâmetros urbanísticos.

Parágrafo único. A anulação de que trata o caput deve ser precedida de processo administrativo em que seja assegurado ao interessado o contraditório e a ampla defesa, inclusive com instância recursal.

Art. 61. O certificado de conclusão deve ser anulado administrativamente em caso de comprovada incompatibilidade entre o que foi licenciado e a legislação vigente à época da aprovação ou entre o que foi licenciado e a obra construída.

Parágrafo único. A anulação de que trata o caput deve ser precedida de processo administrativo em que seja assegurado ao interessado o contraditório e a ampla defesa, inclusive com instância recursal.

CAPÍTULO IV DA EXECUÇÃO E DO DESEMPENHO DAS OBRAS E EDIFICAÇÕES

Seção I Do Início das Obras

Art. 62. A obra apenas pode ser iniciada após a expedição da licença para execução de obra.

Parágrafo único. Toda obra deve ser cercada e inviolável

Art. 63. O canteiro de obras deve ser cercado e pode ser instalado:

I – dentro dos limites do lote ou ocupando lotes vizinhos, mediante expressa autorização dos proprietários;

II – em área pública, desde que onerosa e mediante licenciamento.

Parágrafo único. O canteiro de obras deve ser removido após término da execução da obra.

Art. 64. O canteiro de obras em área pública deve garantir:

I – os parâmetros de acessibilidade 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.

Parágrafo único. A área pública deve ser recuperada após a remoção do canteiro de obras.

Art. 65. 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 – acompanhamento por responsável técnico.

Parágrafo único. O movimento de terra não deve provocar o afloramento do subsolo da edificação em relação ao perfil natural do terreno.

Seção II Das Intervenções no Meio Urbano

Art. 66. Qualquer obra que interfira no meio urbano deve ser previamente licenciada, conforme regulamentação desta Lei.

Parágrafo único. As intervenções promovidas por concessionárias de serviços públicos para reparo emergencial ficam dispensadas da licença citada no caput, devendo garantir a segurança, integridade e acessibilidade de seus funcionários, da população, dos veículos e do patrimônio público.

Art. 67. Além do cumprimento de legislações específicas, as intervenções no meio urbano devem:

I – demarcar e proteger o perímetro da intervenção com material seguro ao trânsito de pessoas e veículos;

- II – instalar percurso alternativo, desimpedido, limpo, e acessível;
- III – manter material de obra organizado e estocado;
- IV – recompor o logradouro público ao estado original, observada a legislação de acessibilidade;
- V – remover todo material remanescente das obras;
- VI – limpar o local imediatamente após a conclusão.

Seção III Da Implantação do Edifício no Terreno e seus Acessos

Art. 68. As edificações devem situar-se dentro dos limites do lote ou projeção, salvo áreas autorizadas por concessão de direito real de uso.

Parágrafo único. Afastamentos e recuos obrigatórios devem ser respeitados, conforme definido em legislação específica do lote.

Art. 69. No interior do lote, as divisas confrontantes com logradouro público devem ter suas cotas altimétricas em concordância com o passeio público adjacente.

§1º Todas as exigências de acessibilidade à edificação devem ser resolvidas dentro do lote.

§1º Projeções ou edificações em lotes cujas normas urbanísticas específicas definam sua volumetria não estão sujeitas ao disposto §1º deste artigo.

§2º Nos casos de projeto de modificação de edificação em situações urbanas consolidadas a acessibilidade pode se desenvolver fora do lote, desde que garantida a livre circulação de pedestres.

Art. 70. Os padrões de projetos estabelecidos para passeios 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 por meio do desenho universal;

Art. 71. A cota de soleira é fornecida pelo órgão gestor do planejamento urbano e territorial.

§1º O projeto pode indicar, por meio de notação específica na etapa de estudo prévio, uma variação de mais ou menos 50 (cinquenta) cm em relação à cota de soleira fornecida.

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

Art. 72. Os pavimentos de acesso são definidos pelo autor do projeto de acordo com as características do terreno e devem obedecer às disposições previstas na legislação federal, na legislação distrital e nas normas técnicas referentes à acessibilidade de pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida.

Seção VI Da Qualidade do Ambiente Construído

Art. 73. Todas as edificações devem zelar pela qualidade do ambiente construído.

Art. 74. Os novos projetos e edificações particulares podem ser objetos de programa de incentivo à qualidade do ambiente construído, conforme legislação específica.

§1º Para o programa de incentivo devem ser utilizados, no mínimo, os seguintes critérios:

- I – eficiência energética;
- II – impacto na paisagem;
- III – eficiência hídrica;
- IV – uso de fontes renováveis de energia.

§2º Edifícios reformados após adesão ao programa citado no caput deste artigo devem ser reavaliados.

Art. 75. As edificações públicas distritais licenciadas a partir da publicação desta Lei têm prazo de até 2 (dois) anos para obterem a 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 do planejamento urbano e territorial deve editar ato com indicação da nova nomenclatura oficial da etiquetagem ou da nova opção metodológica.

Art. 76. As obras de retrofit das edificações públicas distritais devem obter a ENCE Parcial de Edificação Construída classe A, segundo o sistema modificado.

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

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

Art. 77. As inspeções de projeto e de edificação devem ser realizadas por Organismos de Inspeção Acreditados – OIA pelo Inmetro

Art. 78. A partir da edição desta Lei, a obrigação da implantação de reservatório destinado à captação de águas pluviais deve obedecer à legislação específica.

Seção V Dos Usos da Edificação

Art. 79. A edificação pode conter mais de um uso quando a norma específica permitir, desde que atenda às exigências específicas para cada uso.

Art. 80. Os compartimentos devem ser ventilados e iluminados conforme norma técnica específica.

Parágrafo único. As unidades residenciais devem possuir todos os ambientes de permanência prolongada com iluminação e ventilação natural.

Art. 81. A distância de piso a piso em área de uso privativo deve ser, no máximo, de 4,5 m (quatro metros e cinquenta centímetros).

§1º Altura superior ao disposto no caput implica o acréscimo de cem por cento na área do compartimento.

§2º A área acrescida deve ser incluída na área total de construção.

§3º Edificação de uso residencial unifamiliar não possui exigência de distância máxima de piso a piso.

§4º Áreas de uso privativo cujas atividades demandem pé-direito acima do disposto no caput devem ser justificadas por memorial técnico descritivo, conforme regulamentação desta Lei.

Art. 82. Para fins de contagem de pavimentos, considera-se existência de um pavimento excedente quando a distância de piso a piso em área de uso privativo for superior a 4,5 m (quatro metros e cinquenta centímetros).

Parágrafo único. O disposto neste artigo não se aplica para locais cujo uso permita atividades de arte, cultura, esporte e recreação.

Art. 83. Os ambientes obrigatórios para cada uso, o mobiliário e os equipamentos mínimos para cada ambiente são objetos da regulamentação desta Lei.

Art. 84. Os acessos e as áreas de uso comum da edificação devem possuir desenho universal.

Art. 85. A quantidade de sanitários e banheiros independentes para cada gênero localizados nas áreas comuns da edificação deve seguir o estabelecido na regulamentação desta Lei.

Parágrafo único. O percentual de sanitários e banheiros para pessoas com deficiência devem ser estabelecidos na regulamentação desta Lei.

Subseção I Do Uso Residencial

Art. 86. As edificações de habitação unifamiliar devem atender aos requisitos e critérios das normas de desempenho.

Parágrafo único. As edificações de habitação unifamiliar devem possibilitar o desenho universal.

Art. 87. As edificações de habitação multifamiliar devem atender aos requisitos e critérios das normas de desempenho em toda a edificação e de acessibilidade estabelecidos pela legislação federal, distrital e ABNT nas áreas comuns.

Art. 88. O atendimento ao estabelecido nas normas de desempenho e de acessibilidade não desobriga o atendimento aos demais requisitos e critérios estabelecidos nesta Lei.

Art. 89. As unidades residenciais devem ser compostas, no mínimo, de 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.

§2º É proibida a abertura do banheiro para a cozinha.

§3º É permitida a conjugação de dormitório, sala de estar, cozinha e área de serviço em ambiente único ou parcialmente compartimentado.

§4º Todos os ambientes residenciais devem possibilitar o desenho universal, inclusive a área de serviço, quando existente.

§5º As unidades residências que possuem mais de um banheiro estão obrigadas a apresentar o desenho universal em apenas um banheiro.

Art. 90. As áreas mínimas para as unidades residenciais são:

I – 26 m², quando os ambientes forem conjugados;

II – 32 m², quando possuem um dormitório;

III – 50 m² quando possuem dois dormitórios;

IV – 62 m² quando possuem três dormitórios;

V – 90 m² quando possuem quatro dormitórios ou mais.

§1º As unidades residenciais com quatro ou mais dormitórios devem possuir, no mínimo, dois banheiros.

§2º As unidades residenciais descritas neste artigo devem atender às normas técnicas brasileiras de acessibilidade e de desempenho.

Subseção II Do Uso Comercial de Bens e Serviços

Art. 91. As unidades imobiliárias para uso comercial de bens e serviços devem ser compostas, no mínimo, de área de trabalho e banheiro.

§1º As unidades imobiliárias para uso comercial de bens e serviços ficam desobrigadas da exigência de banheiro, quando houver acesso a banheiros coletivos no pavimento respectivo, conforme parâmetros estabelecidos na regulamentação desta Lei.

§2º As edificações com banheiros coletivos devem dispor de, no mínimo, um sanitário acessível independente para cada gênero em cada pavimento.

§3º As edificações de uso público e coletivo, já existentes devem dispor, de no mínimo, um sanitário acessível, em cada pavimento acessível, com entrada independente dos sanitários coletivos.

Art. 92. As unidades imobiliárias destinadas a serviços de hospedagem são as dos seguintes tipos:

- I – hotel;
- II – hotel residência.

Art. 93. Os banheiros coletivos devem possuir unidades independentes para cada gênero.

Parágrafo único. O quantitativo de banheiros e sanitários deve obedecer a regulamentação desta Lei.

Art. 94. As áreas mínimas para as unidades imobiliárias para uso comercial de bens e serviços são:

- I – 26 m² unidades imobiliárias com banheiro no interior da unidade;
- II – 20 m² unidades imobiliárias sem banheiro no interior da unidade;
- III – 9 m² para unidades autônomas dentro de galerias comerciais, shoppings e feiras.

Subseção III Do Uso Coletivo ou Institucional

Art. 95. A edificação de uso coletivo ou institucional deve:

- I – possuir, no mínimo, um banheiro destinado a funcionários;
- II – possuir sanitário para público e acessíveis independente para cada gênero;
- III – vestiários e camarins independentes para cada gênero, conforme a natureza da atividade.

Parágrafo único. O quantitativo de banheiros e sanitários deve obedecer à regulamentação desta Lei

Art. 96. As edificações de uso coletivo ou institucional obedecem à legislação específica dos órgãos afetos.

Subseção IV Do Uso Industrial

Art. 97. A edificação industrial deve possuir banheiros providos de armários e independentes para cada gênero.

Parágrafo único. O quantitativo de banheiros deve obedecer à regulamentação desta Lei

Art. 98. O pé-direito de atividades industriais será definido pelo autor do projeto e justificado em memorial descritivo.

Art. 99. A edificação destinada ao uso industrial obedece à legislação específica dos órgãos afetos.

Subseção V Das Garagens

Art. 100. A mobilidade e o tráfego interno ao lote são de responsabilidade do autor do projeto.

§1º O patamar de acomodação e as rampas devem ser garantidos no interior do lote, facultada a sua localização em áreas de recuo obrigatório, salvo exceções previstas na regulamentação desta Lei, garantida a livre circulação de pedestre.

§2º O patamar de acomodação e as rampas podem se desenvolver fora dos limites da unidade imobiliária localizadas em projeções, lotes isolados com cem por cento de ocupação ou lotes cujas normas urbanísticas específicas definam sua volumetria.

Art. 101. É permitido o uso de vagas presas, de *pallets*, elevadores para automóveis ou outras tecnologias que permitam otimizar o uso intensivo de garagens e estacionamentos.

Art. 102. Deve ser garantida a altura mínima livre de dois metros e vinte e cinco centímetros.

Art. 103. A distância de piso a piso em garagem deve ser, no máximo, de quatro metros e cinquenta centímetros.

§1º Altura superior ao disposto no caput implica o acréscimo de cem por cento no somatório da área do compartimento.

§2º A área acrescida deve ser incluída na área total de construção.

§3º Para fins de contagem de pavimentos, considera-se existência de um pavimento excedente quando a distância de piso a piso em área de uso privativo for superior a quatro metros e cinquenta centímetros.

Art. 104. Os ambientes destinados à garagem devem ter iluminação e ventilação que garanta segurança, higiene e salubridade, conforme norma específica.

Art. 105. As dimensões, circulações e os tipos de vagas devem ser definidas na regulamentação desta Lei.

Seção VI Das Edificações Temporárias

Art. 106. A edificação temporária fica condicionada à disponibilidade de área e às limitações urbanísticas, de preservação, ambientais e àquelas referentes ao zoneamento, à segurança da edificação, observada a livre circulação de pedestres, a incolumidade dos equipamentos e das redes de serviços públicos, priorizados os interesses público e coletivo no uso da área.

Art. 107. As edificações temporárias podem ser implantadas:

- I – em lotes, mediante expressa autorização do titular do direito de construir;
- II – em área pública, mediante autorização do poder público e pagamento de preço público, quando for o caso.

Art. 108. As edificações temporárias são objeto de licenciamento, por tempo determinado, ouvidos os órgãos públicos diretamente envolvidos.

Seção VII Das Áreas de Construção

Art. 109. Todas as áreas cobertas, exceto as de uso de garagem, contidas pelo perímetro externo da edificação são consideradas para cálculo da área do potencial construtivo.

§1º Não são consideradas para efeito do cálculo da área construída:

- I – brises, com largura máxima correspondente a um metro e cinquenta centímetros, desde que projetados exclusivamente para proteção solar, permitido acesso técnico para sua manutenção ou movimentação;
- II – beirais que se projetem em até um metro e cinquenta centímetros a partir do limite externo da edificação, conforme regulamentação desta Lei;
- III – reservatórios subterrâneos de água para qualquer tipo de uso;
- IV – subestação de energia elétrica.

§2º Os elementos citados nos incisos I e II do parágrafo primeiro podem avançar até metade do afastamento mínimo obrigatório, garantida a altura livre sob eles de 2,25 metros.

§3º Os elementos citados nos incisos III e IV do parágrafo primeiro podem situar-se sob as áreas de afastamento mínimo obrigatório garantidas as exigências de segurança conforme legislação específica.

§4º Quando os elementos citados nos incisos do §1º estiverem em área pública devem obedecer às normas específicas.

§5º É permitida utilização de até 5% de área acima da área permitida pelo coeficiente de aproveitamento máximo, desde que seja exclusivamente para áreas técnicas, conforme regulamentação desta Lei.

Art. 110. A área total de construção é calculada pela soma da área de construção de cada pavimento.

Seção VIII

Da Segurança da Edificação e da Proteção Contra Incêndio e Pânico

Art. 111. Os projetos de edificações devem prever condições de proteção contra incêndio e pânico, conforme determina o Regulamento de Segurança contra Incêndio e Pânico, bem como as normas técnicas expedidas pelo Corpo de Bombeiros Militar do Distrito Federal – CBMDF.

Parágrafo único. A edificação construída deve manter as condições de proteção contra incêndio e pânico, conforme Regulamento de Segurança contra Incêndio e Pânico, bem como as normas técnicas expedidas pelo CBMDF.

Art. 112. A edificação construída deve manter as condições de segurança, conforme normas expedidas pela Defesa Civil do Distrito Federal.

CAPÍTULO V

DA FISCALIZAÇÃO, DAS SANÇÕES E PENALIDADES

Seção I

Da Fiscalização

Art. 113. O órgão de fiscalização de atividades urbanas do DF, no exercício do poder de polícia administrativa, fiscaliza a execução de obras e edificações utilizando os instrumentos necessários para promover o acompanhamento da execução, monitoramento e verificação de 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 de que trata esta Lei.

Art. 114. 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. 115. A vistoria do órgão de fiscalização do Distrito Federal verifica:

- I – A conformidade da obra com os aspectos analisados do projeto licenciado;
- II – exclusivamente a área interna do lote e as calçadas circundantes;
- III – o cumprimento das condições de acessibilidade a todos os níveis das áreas comuns da edificação e no espaço público de acesso contíguo ao lote, conforme os padrões estabelecidos nesta Lei, em legislação específica e nas normas técnicas brasileiras.

§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.

§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 do Distrito Federal pode estabelecer vistorias especiais com o objetivo de instruir procedimentos de auditoria e perícia.

Art. 116. Deve ser realizada auditoria amostral pelo órgão de fiscalização do Distrito Federal, com o objetivo de verificar a veracidade das informações prestadas, o cumprimento das normas técnicas brasileiras, dos parâmetros edilícios e urbanísticos previstos na legislação vigente, nas obras e edificações licenciadas, no âmbito de suas atribuições.

§1º Os critérios para definição da amostragem são objeto de regulamentação específica.

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

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

§4º As obras e edificações definidas na amostragem devem ser auditadas preferencialmente no período de execução.

Art. 117. 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 autor do projeto e o responsável técnico.

Seção II Das infrações e Penalidades

Art. 118. Considera-se infração:

I – toda ação ou omissão que importe inobservância dos 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 responsável pela constatação da falsidade na declaração deve comunicar aos respectivos conselhos de classe e demais órgãos responsáveis pelas apurações civis e criminais, conforme regulamentação específica.

Art. 119. 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.

§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. 120. 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;

V – intimação demolitória;

VI – demolição parcial ou total da obra;

VII – apreensão de materiais, equipamentos e documentos.

Art. 121. 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 (trinta) dias, prorrogável 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.

Art. 122. 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, ressalvados os casos em que cabe prévia advertência;
- 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. 123. As multas são caracterizadas conforme a seguinte graduação:

I – Gravíssima, correspondendo ao valor de R\$5.000,00 (cinco mil reais) se infringidos os dispositivos desta Lei referentes à:

- a) apresentação de declarações ou de documentos falsos;
- b) obra com risco iminente;
- c) obra em área pública não passível de regularização;
- d) obra com indício inequívoco de desvirtuamento da atividade ou uso licenciados;
- e) obra sem responsável técnico;
- f) obra abandonada.

II – Grave, correspondendo ao valor de R\$ 2.000,00 (dois mil reais) se infringidos os dispositivos desta Lei referentes à:

- a) obra em área pública passível de regularização;
- b) obra em área privada não passível de regularização.

III – Média, correspondendo ao valor de R\$ 1.000,00 se infringidos os dispositivos desta Lei referentes à obra em área privada passível de regularização;

IV – Leve, correspondendo 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 acumulativa, se ocorrer reincidência ou infração continuada, sendo a multa calculada em dobro sobre o valor da multa imediatamente anterior.

§2º Considera-se infrator reincidente aquele autuado mais de uma vez por qualquer infração ao disposto nesta Lei, no período de doze meses.

§3º Considera-se infração continuada a manutenção ou omissão do fato que gerou a autuação dentro do período de trinta dias, tornando o infrator incurso em multas acumulativas mensais, impostas pelo responsável pela fiscalização.

Art. 124. O descumprimento do embargo, da interdição ou da intimação demolitória torna o infrator incurso em multa cumulativa, calculada em dobro sobre a multa anterior.

Art. 125. As multas devem ser aplicadas tomados por base os valores previstos no Art. 123 multiplicados pelo índice “k” proporcional à área da obra objeto da infração, de acordo com o seguinte:

- I – até 500 m² - k = 1 (um);
- II – acima de 500 m² até 1.000 m² - k = 3 (três);
- III – acima de 1.000 m² até 5.000 m² - k = 5 (cinco);
- IV – acima de 5.000 m² - k = 10 (dez).

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. 126. As multas por inobservância às disposições desta Lei e da legislação pertinente referentes a edificações tombadas e a obras localizadas no Conjunto Urbanístico de Brasília, exceto Candangolândia e Cruzeiro, equivalerão a duas vezes o valor previsto nos artigos Art. 123 e Art. 125.

Art. 127. Caso sejam verificadas divergências entre os usos e atividades permitidos na legislação de uso e ocupação do solo com a sua posterior utilização ou comercialização, total ou parcial, devem ser aplicadas multas previstas nesta Lei, além das sanções civis e penais cabíveis.

Art. 128. 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. 129. Deve ser aplicada ao responsável técnico da obra, se houver, multa com valor equivalente ao valor arbitrado ao proprietário.

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

Art. 130. 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 responsável pela fiscalização, em conformidade com a Lei Complementar nº 435, de 27 de dezembro de 2001.

Art. 131. As multas não quitadas devem ser inscritas na dívida ativa.

Art. 132. O embargo parcial ou total é aplicado pelo responsável pela fiscalização sempre que a infração corresponder à execução de obras em desacordo com o projeto licenciado e após expirado o prazo consignado para a correção das irregularidades que originaram a penalidade de advertência ou quando detectado o não pagamento de taxas e preços públicos.

§1º O prazo referido neste artigo é o consignado nas penalidades de advertência.

§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. 133. A interdição parcial ou total deve ser 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 interdita, 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. 134. O órgão responsável pela fiscalização 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 responsável pela fiscalização, 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. 135. A demolição total ou parcial de obra ou edificação deve ser imposta ao infrator quando se tratar de construção em desacordo com a legislação e não for passível de alteração do projeto arquitetônico para adequação à legislação vigente.

§1º As obras ou edificações em ruínas, condenadas, incendiadas ou abandonadas, não passíveis de regularização podem ser objeto de demolição, conforme regulamentação específica.

§2º Para os casos em que a obra ou edificação de que trata o caput deste artigo estiver situada em área pública, cabe ação demolitória imediata por parte do órgão responsável pela fiscalização.

§3º Os valores dos serviços de demolição efetuados pelo órgão de fiscalização são cobrados do infrator e, na hipótese de não pagamento, o valor é inscrito em dívida ativa.

§4º Os valores referentes aos serviços de demolição previstos no parágrafo anterior são cobrados conforme tabela de preço unitário, publicizada em ato administrativo, pelo órgão responsável pela fiscalização.

Art. 136. 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 determinado pelo órgão de fiscalização.

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

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, 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. 137. 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.

Art. 138. Os profissionais responsáveis que incorrerem nas infrações previstas nesta Lei ficam sujeitos a representação junto aos respectivos conselhos profissionais pelo órgão de fiscalização do Distrito Federal sem prejuízo das sanções administrativas, civis e penais cabíveis.

Art. 139. 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. 140. No caso de não ser encontrado o infrator o órgão de fiscalização deve notificá-lo na forma definida pela regulamentação específica.

Art. 141. 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 infração e do infrator.

Art. 142. O processo administrativo referente às infrações e penalidades disciplinadas por esta Lei observará a legislação específica, ou, na falta desta, por aplicação subsidiária de legislação correlata, garantido o direito do contraditório e ampla defesa.

CAPÍTULO VI DAS TAXAS E DO PREÇO PÚBLICO

Art. 143. Ficam criadas as seguintes taxas para o licenciamento de obras e edificações:

I – taxa de análise e habilitação de projeto arquitetônico a ser cobrada nos seguintes valores:

a) projeto até 200 m² - R\$ 250,00 (duzentos e cinquenta reais);

b) para cada metro quadrado que exceder 200 m², deve ser acrescido R\$ 0,70 (setenta centavos) por m²;

c) para as habitações unifamiliares localizadas nas ARIS ou que sejam oriundas de programas habitacionais de interesse social – R\$ 0,50 (cinquenta centavos) por m².

II – taxa de alvará de construção ou de licença específica:

- a) obra até 200 m² – R\$ 120,00 (cento e vinte reais);
- b) para cada metro quadrado que exceder 200 m², deve ser acrescido R\$ 0,50 (cinquenta centavos) por m²;
- c) para projetos de modificação sem acréscimo de área – R\$ 120,00 (cento e vinte reais);
- d) para as habitações unifamiliares localizadas nas ARIS ou sejam oriundos de programas habitacionais de interesse social – R\$ 0,30 (trinta centavos) por m².

III - taxa de certificado de conclusão:

- a) edificação até 200 m² - R\$ 120,00 (cento e vinte reais);
- b) para cada metro quadrado que exceder 200 m², deve ser acrescido R\$ 0,30 (trinta centavos) por m²;
- c) para projetos de modificação sem acréscimo de área – R\$ 120,00 (cento e vinte reais);
- d) para as habitações unifamiliares localizadas nas ARIS ou sejam oriundos de programas habitacionais de interesse social - R\$ 0,30 (trinta centavos) por m².

IV – taxa de demarcação ou alinhamento:

- a) lote até 200 m² - R\$ 300,00 (trezentos reais)
- b) acima de 200 m², deve ser acrescido R\$ 0,20 (vinte centavos) por m² que exceder.
- c) para as habitações unifamiliares localizadas nas ARIS ou sejam oriundos de programas habitacionais de interesse social - R\$ 0,50 (trinta centavos) por m².

V – taxa de nivelamento (cota de soleira) de lote:

- a) lote até 200 m² - R\$ 300,00 (trezentos reais)
- b) acima de 200 m², deve ser acrescido R\$ 0,20 (vinte centavos) por m² que exceder.
- c) para as habitações unifamiliares localizadas nas ARIS ou sejam oriundos de programas habitacionais de interesse social - R\$ 0,50 (trinta centavos) por m².

VI– taxa de retificação de licença para execução de obra, alvará de construção, licença específica e certificado de conclusão.

- a) obra até 200m² - R\$ 50,00
- b) acima de 200m², deve ser acrescido R\$ 0,10 (dez centavos) por m² que exceder.

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

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

Art. 144. As taxas para licenciamento de obras e edificações destinam-se a 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. 145. As disposições contidas nos artigos 144 ao 147 (verificar esse número quando estiver pronta a minuta) desta Lei aplicam-se apenas quando a norma específica do lote ou projeção for omissa.

Art. 146. Os parâmetros de número mínimo de vagas para automóveis devem ser definidos pela LUOS e PPCUB.

§1º Até a edição dessas Leis aplicam-se os parâmetros estabelecidos nas normas urbanísticas vigentes.

§2º Nos casos omissos, não há número mínimo de vagas, sendo facultado ao proprietário o uso máximo de até 50% do valor da área máxima permitida pelo coeficiente de aproveitamento ou taxa máxima de construção, conforme regulamentação desta Lei.

§3º O disposto no §2º deve ser utilizado exclusivamente para garagem.

Art. 147. Até a aprovação do Plano de Preservação do Conjunto Urbanístico de Brasília e da Lei de Uso e Ocupação do Solo, as instalações técnicas de caixa d'água superior e casas de máquinas poderão situar-se acima da cota de coroamento ou altura máxima permitida para a edificação quando assim for facultado na legislação específica de uso e ocupação do solo.

§1º Nos casos em que a legislação específica para o lote for omissa em relação às instalações admitidas acima da cota de coroamento, será tolerada uma altura máxima total de 4,00 m em relação à face superior da laje de cobertura do último pavimento.

§2º Em edificação com altura superior a quinze metros a permissão de que trata este artigo fica condicionada a não interferência com os feixes de telecomunicações do órgão específico, bem como cones de aproximação de aeronaves.

Art. 148. O pavimento térreo tem seu nível térreo definido pela cota de soleira quando a norma específica definir número máximo de pavimentos e não definir altura máxima.

Art. 149. Não são permitidas construções nas áreas de recuos obrigatórios, à exceção daqueles expressos em legislação específica.

Art. 150. 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. 151. 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 do planejamento urbano e territorial.

Parágrafo único. O licenciamento de obras e edificações, bem como serviços em áreas públicas, localizadas na área mencionada no caput, 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. 152. 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, abrangendo 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, 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 de gestão e planejamento territorial e urbano do Distrito Federal deve proceder, previamente ao envio ao CONPLAN, à avaliação preliminar do projeto arquitetônico, no que se refere às questões urbanísticas, de dimensionamentos e de acessibilidade e segurança, estabelecidas neste Código.

§3º Os procedimentos explicitados nos §§ 1º e 2º deste artigo serão 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. 153. O perímetro dos pilotis de habitações coletivas 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 permeabilidade ou transparência visual, com altura máxima de um metro e vinte centímetros.

Seção II Das Disposições Finais

Art. 154. As edificações de uso coletivo, públicas ou particulares, são objeto de manutenção periódica nos aspectos essenciais de segurança estrutural, instalações em geral, equipamentos e elementos componentes e nas questões de higiene e conforto das edificações.

Art. 155. O órgão gestor do planejamento urbano do Distrito Federal deve manter cadastro atualizado dos bens tombados.

Art. 156. A Comissão Permanente de Monitoramento do Código de Obras e Edificações - CPCOE deve ser constituída no âmbito do órgão gestor do planejamento urbano e territorial.

Art. 157. Todos os prazos fixados nesta Lei são expressos em dias corridos contados a partir do primeiro dia útil subsequente ao fato gerador.

Art. 158. Os projetos protocolados até cento e vinte dias após a data da publicação da regulamentação desta Lei poderão ser examinados com base na legislação anterior, a critério do requerente.

Art. 159. É direito de qualquer cidadão comunicar à autoridade responsável a ocorrência de irregularidades relacionadas a obras.

Brasília, de de 2015.
127º da República e 56º de Brasília

RODRIGO ROLLEMBERG

THIAGO TEIXEIRA DE ANDRADE

ANEXO I – GLOSSÁRIO

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.

Anteprojeto – Projeto arquitetônico representado com os elementos edifícios 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.

Área de construção do pavimento – área definida pela área coberta do pavimento, também denominada de área construída do pavimento.

Áreas de gestão autônoma – São consideradas áreas de gestão autônoma aquelas na qual o Distrito Federal outorga direitos específicos de sua gestão territorial, respeitados os parâmetros gerais definidos em legislação específica.

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

Área total de construção – área definida pela área coberta do pavimento, também denominada de área total construída.

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.

Cota de soleira – Referência altimétrica a partir da qual se mede a altura máxima da edificação para fins de cumprimento dos índices urbanísticos.

Desenho universal – Concepção de produtos, ambientes, programas e serviços a serem usados por todas as pessoas, sem necessidade de adaptação ou de projeto específico, incluindo os recursos de tecnologia assistiva.

Edificação abandonada – Considera-se edificação abandonada aquela sem sinal de uso que esteja violada, sem manutenção das condições de salubridade e segurança, com proprietário incontactável por mais de 180 dias.

Entorno imediato – Área vicinal e lindeira.

Estudo prévio de acessibilidade – Estudo indicativo das rotas a partir do logradouro público de acesso e das vagas de estacionamento para todas as áreas comuns e coletivas da edificação, com indicação dos níveis, e dos elementos elevatórios para acesso a desníveis ou demais pavimentos.

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

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.

Obras 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.

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.

Plano de massas – Desenho específico e simplificado capaz de demonstrar a implantação da edificação no lote ou projeção, sua volumetria, seus acessos e usos declarados nos pavimentos esquemáticos, conforme regulamentação desta Lei.

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.

Retrofit – é toda reforma que altere os sistemas de iluminação, condicionamento de ar ou a envoltória da edificação.

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 – Desenho da situação territorial registrada constante nos bancos de dados oficiais com altimetria do terreno graficada em curvas de nível.