

DÚVIDAS PARA A CPCOE

SOLICITANTE – Diretoria de Acessibilidade e Habite-se – DF LEGAL

1 – MURO – TRANSPARÊNCIA VISUAL

1.1 – LEGISLAÇÃO APLICÁVEL

A - NGB – 161/98 - CH - Chácaras do Setor Hab. Individual Sul e SML- Setor de Mansões do Lago - Normas para -lotes habitacionais sob o regime de condomínio

11. TRATAMENTO DE DIVISAS:

É permitido o cercamento do lote, com altura máxima de 3.00m (três metros), em todas as divisas, podendo ser executado em grade, alambrado, cerca viva, muro ou misto (alvenaria e grade).

11.a- A permissão ou não do cercamento entre as unidades autônomas será definida na Convenção de Condomínio, mas caso existam, na rua interna de acesso às unidades autônomas não poderão, quando em alvenaria, ultrapassar 0,50m (cinquenta centímetros) de altura, à partir do nível do solo.

B – NGB 119/97 – SMPW – Setor de Mansões Park Way e SMDB – Setor de Mansões Dom Bosco - Normas para -lotes habitacionais sob o regime de condomínio

11. TRATAMENTO DAS DIVISAS

É permitido o cercamento do lote em todas as divisas laterais e fundo. com altura máxima de 2.20m (dois metros e vinte centímetros) podendo ser:

II.a - Do tipo grade ou alambrado em todas as divisas do lote:

II.b - Do tipo cerca viva ou muro em todas as divisas do lote com exceção da testada voltada para a via de acesso ao lote. Nesta divisa, poderá ser construído um cercamento do tipo misto (alvenaria e grade) desde que garantido um mínimo de 70% (setenta por cento) de transparência visual, da sua área em elevação.

OBS: É permitido o cercamento entre as unidades autônomas em todas as divisas, não podendo, em caso de alvenaria, ultrapassar 0,50m de altura a partir do nível do solo na rua interna de acesso às unidades autônomas, cabendo à Convenção de Condomínio estabelecer a permissão e os critérios para o mesmo.

C - LUOS – Lei de Uso e Ocupação do Solo – Lei Complementar nº 948 de 16/01/2019

Aplicável às Regiões Administrativas - Águas Claras - Brazlândia – Ceilândia – Gama - Guará - Jardim Botânico - Lago Norte - Lago Sul - Núcleo Bandeirante - Paranoá – Park Way - Planaltina - Recanto das Emas - Riacho Fundo - Riacho Fundo II - Samambaia - Santa Maria - São Sebastião - Setor Complementar de Indústria e Abastecimento – SCIA - Setor de Indústria e Abastecimento - SIA - Sobradinho - Sobradinho II – Taguatinga - Varjão

SEÇÃO X

DO T R A T A M E N T O DAS DIVISAS DOS LOTES

Art. 33. O tratamento das divisas dos lotes com logradouros públicos define formas de interação entre o espaço privado e público, mediante:

I - permeabilidade de fachada da edificação;

II - cercamento.

Art. 34. A fachada da edificação na divisa com logradouro público no pavimento localizado no nível da circulação de pedestres deve ter o seguinte tratamento:

I - fachada com percentual de permeabilidade física ou visual de no mínimo 50% nas UOS: a) CSIIR 2 NO e CSII 2;

b) CSIIR 2, quando ocorra uso não residencial;

c) RE 3, CSIIR 1, CSIIR 1 NO, CSII 1 e CSIIR 3, quando o pavimento acima da cota de soleira é utilizado para ofertar vagas de veículos;

II - fachada ativa nas UOS:

a) CSIIR 2, quando ocorre uso residencial;

b) CSIIR 2 e CSIIR 2 NO, quando para ofertar vagas de veículos acima da cota de soleira.

§ 1º É dispensado o atendimento do inciso I quando o afastamento entre a fachada e o logradouro público é maior que 5,00 metros.

§ 2º Considera-se fachada ativa aquela localizada no pavimento do nível da circulação de pedestres voltada para o logradouro público com permeabilidade física e visual, atendidos os seguintes requisitos:

I - permeabilidade visual de no mínimo 50%;

II - ocupação mínima de 40% com uso não residencial, garantido o acesso direto de pedestres ao logradouro público.

§ 3º É permitido o recuo entre a fachada ativa e o logradouro público, condicionado a:

I - integração física da fachada com o passeio público;

II - acessibilidade irrestrita de pedestres;

III - manutenção de toda a sua extensão livre de cercas, muros ou grades;

IV - não implantação de vagas para veículos motorizados ao longo de toda a sua extensão.

§ 4º É permitida a utilização do recuo de que trata o § 3º para manobra e acesso de veículos, carga e descarga, embarque e desembarque de passageiros.

§ 5º A porção da fachada ocupada por saída de emergência, acessos a depósitos e estacionamento de veículos motorizados não é considerada para fins do cálculo permeabilidade física e visual.

Art. 35. É permitido o cercamento das divisas dos lotes, desde que, nas divisas voltadas para logradouros públicos, seja obedecido:

I - altura máxima de 2,70 metros;

II - no mínimo 70% de transparência visual.

§ 1º Os lotes destinados ao uso institucional estão dispensados do atendimento das condicionantes previstas nos incisos I e II do caput, desde que justificado pela característica da atividade ou por exigência em norma específica das secretarias de estado do Distrito Federal competentes.

§ 2º Os lotes de UOS RE 1, RE 2, RO 1 e RO 2 estão dispensados do atendimento da condicionante prevista no inciso II nas divisas de fundo e laterais voltadas para logradouros públicos desde que o cercamento seja com elemento vegetal.

§ 3º É proibido o cercamento da:

I – projeção;

II - galeria obrigatória;

III - fachada ativa.

1.2 – QUESTIONAMENTO

DECRETO 39.272/2018

Art. 142. Na vistoria para subsidiar a emissão da carta de habite-se ou do atestado de conclusão, deve-se verificar:

I – a conformidade da obra com os parâmetros urbanísticos e de acessibilidade das áreas de

uso comum e do espaço público contíguo ao lote ou à projeção, analisados no projeto habilitado, bem como o detalhamento dos banheiros no projeto depositado;

II – a instalação de placa de endereçamento legível, quando exigível;

III – se o canteiro de obras e os entulhos foram removidos, com exceção dos casos de carta de habite-se parcial ou em separado, hipóteses em que podem permanecer até a conclusão total das obras;

IV – se a área pública circundante está recuperada de acordo com o projeto habilitado.

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

I – cota de soleira;

II – usos e atividades por pavimento;

III – área de cada atividade por pavimento;

IV – área total por pavimento;

V – área total de construção;

VI – coeficiente de aproveitamento;

VII – número de unidades imobiliárias;

VIII – número de vagas para veículos;

IX – número de pavimentos;

X – altura da edificação;

XI – taxa de ocupação;

XII – taxa de permeabilidade ou de área verde;

XIII – afastamentos.

§2º Para atestar a correspondência da obra com os parâmetros urbanísticos, o responsável pela fiscalização pode requerer laudo topográfico elaborado por profissional habilitado.

No artigo 142 do Decreto 39.272/2018, que estabelece os procedimentos para vistoria de habite-se, o parâmetro urbanístico TRATAMENTO DAS DIVISAS ou CERCAMENTO DO LOTE não foi incluído. Entretanto, estes parâmetros estão citados na legislação de uso e ocupação do solo, restando a dúvida se este parâmetro deve ser objeto da vistoria de habite-se.

2 – ALVARÁ DE CONSTRUÇÃO 7 DIAS e REGULARIZAÇÃO EDILÍCIA

2.1 – LEGISLAÇÃO

LEI Nº 6.412, DE 28 DE NOVEMBRO DE 2019

Art. 1º A Lei nº 6.138, de 26 de abril de 2018, passa a vigorar com as seguintes alterações:

I - é acrescido o art. 53-A com a seguinte redação:

Art. 53-A. O alvará de construção para habitação unifamiliar de uso exclusivo é expedido após a apresentação do projeto arquitetônico e demais documentos indicados no regulamento.

II - o art. 68, VI, passa a vigorar com a seguinte redação:

VI - licença de obras: 7 dias para habitação unifamiliar de uso exclusivo e 30 dias para os demais casos;

Art. 2º Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Art. 3º Revogam-se as disposições em contrário.

DECRETO Nº 40.154, DE 08 DE OUTUBRO DE 2019

Altera o Decreto nº 39.272, de 2 de agosto de 2018, que regulamenta a Lei nº 6.138, de 26 de abril de 2018, que dispõe sobre o Código de Edificações do Distrito Federal - COE/DF.

O GOVERNADOR DO DISTRITO FEDERAL, no uso das atribuições que lhe conferem o art. 100, incisos VII e XXVI, da Lei Orgânica do Distrito Federal, DECRETA:

Art. 1º O Decreto nº 39.272, de 2 de agosto de 2018, passa a vigorar com os seguintes acréscimos:

"Art. 179-A. A solicitação de que trata o art. 151 da Lei 6.138, de 26 de abril de 2018, para licenciamento de edificação ou parte desta, atendidos os parâmetros urbanísticos, seguirá o rito de habitação e certificação de obras, sendo a primeira fase admitida mediante apresentação de": (NR)

"I - Escritura pública, concessões públicas ou equivalente que permita a comprovação do direito de posse, de concessão pública ou de propriedade ou documento de propriedade reconhecido pelo Poder Público;" (NR)

"II - Memorial Descritivo de projeto, independentemente do uso e atividade pleiteados, conforme disposições constantes no art. 34 do Decreto nº 39.272, de 2018;" (NR)

"III - Laudo topográfico contendo, dentre outras informações pertinentes, a cota de soleira com indicação dos critérios para sua aferição fornecido pelo Poder Executivo ou por profissional habilitado contratado pelo proprietário, em concordância aos critérios estabelecidos pelo regulamento específico;" (NR)

"IV - documento de responsabilidade técnica de projeto e de obra;" (NR)

"V - anteprojeto, contendo estudo de acessibilidade;" (NR)

"VI - anuências e consultas aplicáveis para a fase de habilitação, quando exigido na legislação específica; e" (NR)

"VII - Comprovante de pagamento de taxas relativas aos serviços requeridos." (NR)

"§ 1º A formalização da opção tratada no artigo caberá para os casos em que o proprietário não tenha obtido o respectivo licenciamento da edificação ou parte desta, situada em área regular do Distrito Federal, dotada de normativos e regramentos próprios anteriores à execução da obra." (NR)

"§ 2º A edificação ou parte, passível de regularização edilícia, terá seu projeto arquitetônico habilitado, desde que cumpra todos os parâmetros avaliados na fase respectiva, estando apto ao prosseguimento do rito de licenciamento específico condicionado ao depósito do anteprojeto, para arquivamento." (NR)

"§ 3º O projeto de regularização edilícia em que incida instrumentos urbanísticos estará sujeito à verificação conforme rito estabelecido para a Análise Complementar." (NR)

"Art. 179-B. Caso seja necessária alteração da obra executada para adequação e atendimento ao inciso I do art. 151 da Lei 6.138, de 2018, caberá, optativamente, ao responsável técnico pela intervenção solicitar, anteriormente ao pedido de habilitação, o respectivo Alvará de Obra de Regularização condicionado à entrega de:" (NR)

"I - escritura pública, concessões públicas ou equivalente que permita a comprovação do direito de posse, de concessão pública ou de propriedade;" (NR)

"II - comprovante de nada consta do órgão de fiscalização de atividades urbanas;" (NR)

"III - comprovante de pagamento de taxas inerentes aos serviços requeridos, em virtude da área de intervenção declarada pelo responsável técnico, conforme disposição no inciso III do art. 139 da Lei 6.138, de 2018; e" (NR)

"IV - documento de responsabilidade técnica do responsável técnico pela execução da obra objeto da intervenção;" (NR)

"Parágrafo único. O Alvará de Obra de Regularização tem validade de 1 (um) ano, contado a partir da data de sua expedição." (NR)

"Art. 179-C. A regularização edilícia de habitações unifamiliares situadas em áreas oriundas de regularização de interesse social caberá para os casos em que o proprietário não tenha obtido o respectivo licenciamento da edificação." (NR)

"Parágrafo único. É suficiente a apresentação de documentação mínima obrigatória prevista para a expedição do Atestado de Habilitação de Regularização, para habitação unifamiliar, situada em área de ARIS, de que trata o art. 152 da Lei 6.138, de 2018." (NR)

"Art. 179-D. A formalização da opção para licenciamento de edificação comprovadamente construída e ocupada até 26 de abril de 2018, de que trata o art. 153 da Lei 6.138, de 2018, passível de regularização edilícia, somente será admitida após concluída a regularização fundiária respectiva." (NR)

"§1º Para fins de comprovação da data de uso e ocupação do imóvel, caberá apresentação de documentos públicos ou particular, relatório fotográfico ou similar que ateste a conclusão e ocupação de edificação em período anterior à publicação da Lei nº 6.138, de 2018." (NR)

"§2º O projeto arquitetônico, conforme construído, deverá conter, no mínimo, representação gráfica dos elementos definidores necessários à elaboração de anteprojeto, contemplando a acessibilidade de áreas comuns e áreas públicas lindeiras ao lote ou projeção, estando apto ao prosseguimento do rito de licenciamento específico condicionado ao depósito para arquivamento." (NR)

"Art. 179-E. Para comprovação de segurança, estabilidade, inexistência de risco aos moradores da circunvizinhança, transeuntes, trabalhadores e ocupantes, os laudos técnicos atinentes às edificações deverão considerar as características técnicas construtivas, manutenção e operação existentes, bem como indicar necessidade de formação de equipe multidisciplinar para execução dos trabalhos, abrangendo, minimamente e quando aplicável, os seguintes sistemas construtivos e seus elementos:" (NR)

"I - estrutura, impermeabilização, instalações hidráulicas e elétricas, revestimentos externos em geral, esquadrias, revestimentos internos, coberturas e telhados;"

"II - elevadores, climatização, exaustão mecânica, ventilação;"

"III - medidas de segurança contra incêndio e pânico e;"

"IV - medidas de prevenção às situações de risco de vida ou patrimonial."

"§1º Compete ao responsável técnico pela elaboração dos laudos classificar eventuais anomalias e falhas existentes conforme seu grau de risco, a partir dos elementos categorizados como aplicáveis à edificação, concluindo pela sua conformidade." (NR)

"§2º Os laudos técnicos de que trata o caput, deverão ser elaborados conforme normas técnicas aplicáveis e apresentados no Órgão de Coordenação do Sistema de Defesa Civil e Corpo de Bombeiros Militar do Distrito Federal - CBMDF, para devida análise e manifestação, no que couber, antes da conclusão do rito de licenciamento, excetuadas quando relativos às unidades unifamiliares de uso exclusivo." (NR)

"Art. 179-F. A fase de habilitação do projeto arquitetônico de edificações ou parte destas, para fins de regularização edilícia, será concluída quando da emissão do respectivo Atestado de Habilitação de Regularização." (NR)

"§1º Entender-se-á os parâmetros urbanísticos vigentes como o conjunto de normas urbanísticas contidas na Lei de Uso e Ocupação do Solo - LUOS, no Plano de Preservação do

Conjunto Urbanístico de Brasília - PPCUB, em legislação específica e em demais normas regulamentadoras." (NR)

"§2º O estudo de acessibilidade contemplará somente as áreas do entorno imediato ao lote quando em casos de habitação unifamiliar." (NR)

"§3º O projeto arquitetônico de modificação, sujeito à nova habilitação, que tenha obtido o licenciamento anterior a partir dos ritos de regularização edilícia deverá ser analisado exclusivamente em conformidade ao rito de habilitação de projetos de arquitetura convencional, observados os parâmetros urbanísticos vigentes, sendo vedada a extensão ou alteração de usos, aumento de altura, aumento do potencial construtivo, redução de áreas permeáveis e demais parâmetros urbanísticos não atendidos no projeto original, objeto do Atestado de Habilitação de Regularização." (NR)

"§4º As taxas relativas aos serviços para regularização edilícia são aquelas estabelecidas para viabilidade legal, quando aplicável, e para habilitação de projeto arquitetônico, considerada a área total da edificação a ser regularizada." (NR)

"§5º O Atestado de Habilitação de Regularização perde a validade pelo decurso do prazo de um ano, contado a partir da data de sua expedição, sem que tenha sido protocolado requerimento para emissão da Carta de Habite-se de Regularização com a devida documentação." (NR)

"Art. 179-G. No ato da comprovação de propriedade, para qualquer modalidade de regularização edilícia, caberá apresentação do registro do lote ou projeção no Cartório de Imóveis respectivo, sendo obrigatório anexação de declaração do responsável técnico e do proprietário afirmando que a edificação não está localizada em área com restrição ambiental e que não ocupa área pública." (NR)

"Parágrafo único. Caberá apresentação de autorização prévia do órgão ambiental competente quando para edificação localizada em área com restrição ambiental e autorização prévia do órgão gestor do planejamento urbano e territorial para utilização de áreas públicas permitidas por regulamento específico." (NR)

"Art. 179-H. A solicitação para Carta de Habite-se de Regularização deverá ser acompanhada da apresentação dos seguintes documentos:" (NR)

"I - projeto depositado, conforme rito exclusivo aos casos admitidos na regularização edilícia, acompanhado do Atestado de Habilitação de Regularização, do projeto de fundações, de estruturas e complementares, compatibilizados com a obra executada;" (NR)

"II - Relatório de Vistoria para Regularização, sem exigências, do órgão de fiscalização de atividades urbanas, atestando o cumprimento dos incisos II, III, IV, do art. 142 do Decreto nº 39.272, de 2018, bem como conformidade da obra executada com o projeto de arquitetura depositado e com os parâmetros de acessibilidade das áreas comuns e áreas públicas lindeiras ao lote ou projeção;" (NR)

"III - comprovante de nada consta do órgão de fiscalização de atividades urbanas;" (NR)

"IV - apresentação de declaração de aceite de órgãos e entidades envolvidos no processo de licenciamento; e." (NR)

"V - apresentação do Termo de Admissibilidade de Regularização - TAR, quando para edificações habilitadas a partir do instrumento da Compensação Urbanística." (NR)

"§1º Ficam dispensadas da apresentação de projeto de arquitetura, dos projetos complementares e do Relatório de Vistoria para Regularização as habitações unifamiliares situadas em ARIS, que estejam aptas à solicitação da Carta de Habite-se de Regularização." (NR)

"§2º A taxa aplicável à solicitação para Carta de Habite-se de Regularização é aquela estabelecido na taxa de emissão de carta de habite-se, excetuadas habitações unifamiliares localizadas em Áreas de Regularização de Interesse Social - ARIS ou que sejam oriundas de programas habitacionais de interesse social." (NR)

"§3º Os prazos estabelecidos para respostas às solicitações e aos requerimentos relativos aos procedimentos de regularização edilícia equivalem-se aos determinados no art. 68 da Lei nº 6.138, de 2018." (NR)

"§ 4º Para emissão da carta de habite-se de regularização, exceto nos casos relacionados aos parâmetros de acessibilidade, não serão admitidas divergências entre o projeto de arquitetura depositado e a obra executada." (NR)

"§5º Para qualquer modalidade de regularização edilícia, a conclusão do rito ocorre com a emissão da Carta de Habite-se de Regularização, e o licenciamento previsto dar-se-á sem prejuízo das sanções administrativas, civis e penais cabíveis." (NR)

"§6º Prevaecem os parâmetros do rito de regularização edilícia sobre as disposições constantes do Decreto nº 39.272, de 2018, que regulamenta a Lei nº 6.138, de 2018." (NR)

Art. 2º O art. 142 do Decreto nº 39.272, de 2018, passa a vigorar com a seguinte redação:

"Art. 142. Na vistoria para subsidiar a emissão da carta de habite-se ou do atestado de conclusão, deve-se verificar:

I - a conformidade da obra com os parâmetros urbanísticos e de acessibilidade das áreas de uso comum e do espaço público contíguo ao lote ou à projeção, analisados no projeto habilitado, bem como o detalhamento dos banheiros no projeto depositado;

II - a instalação de placa de endereçamento legível, quando exigível;

III - se o canteiro de obras e os entulhos foram removidos, com exceção dos casos de carta de habite-se parcial ou em separado, hipóteses em que podem permanecer até a conclusão total das obras;

IV - se a área pública circundante está recuperada de acordo com o projeto habilitado."

Art. 3º Este Decreto entra em vigor na data de sua publicação.

2.2 – QUESTIONAMENTO

ARTIGO 142 - DECRETO 39.272/2018

Na vistoria para subsidiar a emissão da carta de habite-se ou do atestado de conclusão, deve-se verificar:

I – a conformidade da obra com os parâmetros urbanísticos e de acessibilidade das áreas de uso comum e do espaço público contíguo ao lote ou à projeção, analisados no projeto habilitado, bem como o detalhamento dos banheiros no projeto depositado;

II – a instalação de placa de endereçamento legível, quando exigível;

III – se o canteiro de obras e os entulhos foram removidos, com exceção dos casos de carta de habite-se parcial ou em separado, hipóteses em que podem permanecer até a conclusão total das obras;

IV – se a área pública circundante está recuperada de acordo com o projeto habilitado.

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

I – cota de soleira;

II – usos e atividades por pavimento;

III – área de cada atividade por pavimento;

IV – área total por pavimento;

V – área total de construção;
VI – coeficiente de aproveitamento;
VII – número de unidades imobiliárias;
VIII – número de vagas para veículos;
IX – número de pavimentos;
X – altura da edificação;
XI – taxa de ocupação;
XII – taxa de permeabilidade ou de área verde;
XIII – afastamentos.

§2º Para atestar a correspondência da obra com os parâmetros urbanísticos, o responsável pela fiscalização pode requerer laudo topográfico elaborado por profissional habilitado.

Neste caso, quando o projeto de arquitetura não é habilitado, apenas depositado, a vistoria se restringe a CONFERIR SE A OBRA ESTÁ DE ACORDO COM O PROJETO DEPOSITADO, SEM VERIFICAR OS PARÂMETROS URBANÍSTICOS ESTABELECIDOS NO ARTIGO 142 DO DECRETO 39.272/2018 ?