

# LEI

# DECRETO

**LEI Nº 6.138, DE 26 DE ABRIL DE 2018**  
(Autoria do Projeto: Poder Executivo – COE)

**DECRETO Nº 39.272, DE 02 DE AGOSTO DE 2018 (\*)**

O GOVERNADOR DO DISTRITO FEDERAL, FAÇO SABER QUE A CÂMARA LEGISLATIVA DO DISTRITO FEDERAL DECRETA E EU SANCIONO A SEGUINTE LEI:

REGULAMENTA A LEI Nº 6.138, DE 26 DE ABRIL DE 2018, QUE DISPÕE SOBRE O CÓDIGO DE EDIFICAÇÕES DO DISTRITO FEDERAL - COE/DF, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

## CAPÍTULO I

## CAPÍTULO I

### DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

### DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

#### Seção I

#### Seção I

#### Dos Princípios, dos Objetivos e das Diretrizes

#### Dos Princípios, dos Objetivos e das Diretrizes

Art. 1º O Código de Obras e Edificações - COE é o instrumento fundamental e básico que regula obras e edificações públicas e particulares em todo o território do Distrito Federal e disciplina procedimentos de controle urbano, licenciamento e fiscalização.

Art. 1º Este Decreto regulamenta a [Lei nº 6.138, de 26 de abril de 2018](#), que dispõe sobre o Código de Obras e Edificações do Distrito Federal - COE.

Art. 2º As obras e as edificações devem propiciar o bem-estar da coletividade e do indivíduo, garantir a função social da propriedade e a sustentabilidade do meio ambiente natural e antrópico.

Art. 2º As definições constantes neste Decreto estão listadas no Anexo I - Glossário e complementam aquelas dispostas na Lei nº 6.138, de 2018.

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

Art. 3º As Normas Técnicas Brasileiras da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT NBR que devem ser aplicadas são as constantes no Anexo II.

I - articulação com os demais instrumentos de política urbana;

II - qualificação dos espaços público e privado;

III - vinculação às normas técnicas brasileiras e locais;

IV - fomento de práticas sustentáveis na construção civil.

Art. 4º O COE tem por objetivos:

I - fortalecer as ações do Poder Público e da sociedade no controle urbano, na garantia do cumprimento dos parâmetros urbanísticos e na implantação e efetivação da política urbana;

II - assegurar, nas edificações públicas e privadas e na interface dessas com os espaços livres de uso público, as condições de acessibilidade, segurança, conforto, higiene e salubridade do espaço construído.

Art. 5º O COE tem por diretrizes:

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

# LEI

# DECRETO

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

III - estabelecer condições para o permanente monitoramento dos processos de licenciamento e fiscalização.

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

Parágrafo único. As normas técnicas devem ser incorporadas à legislação edilícia por regulamento, prevalecendo o disposto nesta Lei em relação ao disposto nas normas técnicas.

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

## **Seção II Da Comissão Permanente de Monitoramento do Código de Obras e Edificações**

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

Art. 9º A CPCOE é formada por 17 membros titulares e seus respectivos suplentes, representantes do Poder Executivo e da sociedade civil, com direito a voz e voto, assim composta:

I - 10 representantes, servidores do Poder Executivo, com direito a voz e voto, sendo:

a) o titular do órgão gestor de planejamento urbano e territorial, com a função de coordenador da comissão;

b) 3 representantes indicados pelo órgão gestor de planejamento urbano e territorial;

c) 2 representantes indicados pelo órgão de fiscalização de atividades urbanas;

d) 1 representante indicado pelo órgão responsável pela gestão administrativa;

e) 3 representantes indicados pelos demais órgãos ou entidades do Poder Executivo afetos à matéria;

II - 4 representantes do Conselho de Planejamento Territorial e Urbano do Distrito Federal - CONPLAN, indicados por meio de eleição entre os seus membros oriundos das

## **Seção II Da Comissão Permanente de Monitoramento do Código de Obras e Edificações**

Art. 4º A Comissão Permanente de Monitoramento do Código de Obras e Edificações - CPCOE pode emitir súmulas administrativas, a fim de dirimir dúvidas acerca da aplicação das normas edilícias.

§1º As súmulas podem ter caráter vinculante.

§2º As súmulas devem ser publicadas no Diário Oficial do Distrito Federal e no sítio oficial do órgão gestor de planejamento urbano e territorial.

§3º As súmulas podem ser revisadas mediante processo administrativo, vedada a aplicação retroativa do novo entendimento.

§4º São legitimados para propor revisão das súmulas:

I - o Conselho de Planejamento Territorial e Urbano do Distrito Federal -CONPLAN;

II - o órgão responsável pelo licenciamento de obras e edificações;

III - o coordenador ou qualquer membro da CPCOE.

Art. 5º A apresentação de recurso à CPCOE enseja a imediata remessa do processo ao Coordenador, para o exercício do juízo de admissibilidade na forma do Regimento Interno.

# LEI

# DECRETO

entidades da sociedade civil que o compõem, desde que afetas ao tema do COE;

III - 1 representante indicado pela Ordem dos Advogados do Brasil do Distrito Federal - OAB/DF;

IV - 1 representante indicado pelo Conselho de Arquitetura e Urbanismo do Distrito Federal - CAU/DF;

V - 1 representante indicado pelo Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Distrito Federal - CREA/DF.

§ 1º O coordenador da CPCOE pode delegar a participação na comissão a servidor que componha o corpo técnico do órgão.

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

§ 3º A composição da comissão é renovada a cada 2 anos, permitida uma única recondução.

§ 4º Compete ao coordenador a designação dos representantes da CPCOE.

§ 5º Os representantes da CPCOE devem ter formação superior na área de engenharia, arquitetura ou direito, nos termos do seu Regimento Interno.

§ 6º Os representantes a que se refere o inciso I podem ser substituídos por nova indicação a qualquer tempo.

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

§ 8º Em deliberação em que haja conflito de interesse pessoal ou profissional, fica vedado a qualquer representante o direito a voz e voto.

§ 9º A atividade na CPCOE:

I - é considerada serviço público relevante;

II - não é remunerada.

Art. 10. Compete à CPCOE:

I - orientar e deliberar sobre a interpretação de normas edilícias referentes ao licenciamento;

II - deliberar sobre a anulação ou a convalidação de atos administrativos e, como instância recursal, quanto ao indeferimento da habilitação do projeto arquitetônico, da licença de obras, da carta de habite-se ou do atestado de conclusão;

III - encaminhar ao CONPLAN, como instância recursal terminativa, os recursos administrativos contra as deliberações da CPCOE que abranjam a regularização edilícia, a anulação ou a convalidação de atos administrativos;

IV - sugerir ao Poder Executivo alterações no COE e na legislação correlata;

# LEI

# DECRETO

V - atuar como órgão auxiliar do CONPLAN, no que se refere à sua área de atuação e competências.

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

§ 2º A competência recursal de que trata o inciso II obedece a juízo de admissibilidade a ser exercido pelo coordenador, observados o cabimento da análise pela CPCOE, a relevância e a repercussão geral do tema, nos termos a serem estabelecidos em seu Regimento Interno.

§ 3º É assegurado o direito à ampla defesa e ao contraditório, inclusive mediante sustentação oral perante a CPCOE, a ser feita pelo proprietário.

§ 4º Os processos de competência da CPCOE devem ser distribuídos pelo coordenador a um relator, entre seus componentes, não podendo, no caso de recurso, recair sobre o representante do Poder Executivo oriundo da mesma unidade que proferiu a decisão recorrida.

§ 5º Cabe ao Governador aprovar o Regimento Interno da CPCOE.

## **CAPÍTULO II DOS DIREITOS E DAS RESPONSABILIDADES**

### **Seção I Das Atribuições dos Órgãos Públicos**

Art. 11. Cabe aos órgãos ou às entidades do Poder Executivo, no âmbito de sua competência e no exercício das atividades reguladas por esta Lei:

I - dar anuência ao projeto arquitetônico, quando exigível nos procedimentos de habilitação;

II - acionar o órgão de coordenação do sistema de defesa civil quando tome conhecimento de manifestação de fenômeno natural ou induzido que coloque em risco a vida ou o patrimônio;

III - comunicar formalmente aos respectivos conselhos profissionais dos responsáveis técnicos pelos projetos arquitetônicos e pela execução das obras civis as irregularidades ou os indícios de infração ética constatados no desempenho de suas atividades;

## **CAPÍTULO II DOS DIREITOS E DAS RESPONSABILIDADES**

### **Seção I Das Atribuições dos Órgãos Públicos**

Art. 6º Constatados indícios de irregularidades no processo de licenciamento de obras e edificações, cabe aos titulares dos órgãos ou das entidades do Poder Executivo comunicar ao respectivo conselho profissional dos responsáveis técnicos.

Art. 7º O Plano de Manutenção da Edificação de órgãos públicos deve ser elaborado por cada órgão ou entidade e publicado no Diário Oficial do Distrito Federal.

Art. 8º As edificações não licenciadas a que se referem a alínea b, inciso I, do art. 13, da Lei nº 6.138, de 2018 são aquelas que não obtiveram licenciamento no todo ou na parte.

§1º São consideradas não licenciadas no todo as obras:

I - iniciadas sem o devido licenciamento de obras e edificações;

## LEI

## DECRETO

<p>IV - elaborar o Plano de Manutenção da Edificação no âmbito de cada órgão ou unidade administrativa.</p> <p>Parágrafo único. Nas obras públicas de urbanização e infraestrutura, o órgão responsável pela sua execução deve providenciar a reconstituição do espaço público, de forma a garantir a acessibilidade da área.</p> <p>Art. 12. Compete ao órgão gestor de planejamento urbano e territorial como órgão responsável pelo licenciamento de obras:</p> <p>I - formalizar e dar publicidade ao entendimento a ser adotado das regras expressas nesta Lei;</p> <p>II - analisar documentos técnicos e habilitar projetos arquitetônicos;</p> <p>III - emitir licenças de obras e certificar a sua conclusão;</p> <p>IV - emitir extrato informativo a cada etapa da habilitação de projeto;</p> <p>V - disponibilizar e fornecer a planta cartográfica cadastral oficial;</p> <p>VI - calcular áreas de projeto, áreas objetos de outorgas e concessões e emitir termos de compromisso e demais instrumentos de controle urbano;</p> <p>VII - informar e esclarecer sobre o processo de licenciamento de obras e edificações o interessado ou o responsável técnico, quando solicitado;</p> <p>VIII - manter banco de dados que contenha as informações de todas as fases do licenciamento de obras e edificações e dar-lhe publicidade;</p> <p>IX - realizar o monitoramento e o controle do licenciamento de obras.</p> <p>§ 1º Nos projetos arquitetônicos de obra inicial, a análise fica restrita aos parâmetros urbanísticos e de acessibilidade.</p> <p>§ 2º Nos projetos arquitetônicos de modificação, a análise fica restrita à área alterada.</p> <p>Art. 13. Compete ao órgão de fiscalização de atividades urbanas no exercício do seu poder de polícia administrativa:</p> <p>I - fiscalizar:</p> <p>a) as obras, mesmo as que estejam paralisadas ou abandonadas;</p> <p>b) as edificações não licenciadas;</p> <p>c) as edificações abandonadas ou que apresentem risco iminente;</p> <p>II - solicitar a documentação do licenciamento de obras;</p> <p>III - realizar vistorias ou auditorias;</p>	<p>II - em processo de licenciamento e que não tenham obtido carta de habite-se ou atestado de conclusão.</p> <p>§2º São consideradas não licenciadas na parte as edificações com carta de habite-se ou atestado de conclusão que contenha modificação sem o devido licenciamento de obras e edificações.</p> <p>Art. 9º O responsável pela fiscalização tem o poder de polícia administrativa para fiscalizar, vistoriar, auditar, advertir, autuar, embargar, interditar e demolir obras e edificações, e apreender materiais, equipamentos, documentos, ferramentas e quaisquer meios de produção utilizados em construções irregulares, ou que constituam prova material de irregularidade.</p> <p>Art. 10. Cabe ao responsável pela fiscalização, sem prejuízo de outras atribuições específicas:</p> <p>I - exercer o poder de polícia administrativa para o cumprimento do disposto na Lei nº 6.138, de 2018 e neste Decreto, observadas as suas atribuições legais;</p> <p>II - realizar vistorias em obras;</p> <p>III - realizar vistorias em edificações não licenciadas;</p> <p>IV - realizar vistorias em edificações paralisadas, abandonadas ou que apresentem risco iminente;</p> <p>V - solicitar a documentação do licenciamento de obras e de edificações públicas ou privadas;</p> <p>VI - verificar se a obra está sendo executada em conformidade com os parâmetros urbanísticos e de acessibilidade das áreas comuns e do espaço público contíguo ao lote ou à projeção, analisados no projeto habilitado;</p> <p>VII - realizar vistoria para emissão de certificação de conclusão de obras;</p> <p>VIII - realizar auditoria em obras e edificações;</p> <p>IX - solicitar, para efeito de esclarecimento técnico, em qualquer etapa da execução da obra, a apresentação dos projetos habilitados, complementares e suas alterações, bem como convocar o autor do projeto e o responsável técnico;</p> <p>X - atender a solicitação de vistoria da obra, desde que previamente agendada pelo proprietário, junto ao órgão de fiscalização de atividades urbanas;</p> <p>XI - exigir o Plano de Gerenciamento de Resíduos da Construção Civil e verificar seu atendimento;</p> <p>XII - solicitar ao proprietário perícia técnica elaborada por profissional habilitado, caso</p>
--	---

# LEI

# DECRETO

IV - comparecer à obra ou à edificação quando solicitado pelo proprietário;  
V - verificar o cumprimento do Plano de Gerenciamento de Resíduos da Construção Civil;  
VI - solicitar a realização de perícias técnicas em obras e edificações em caso de suspeita de risco iminente;  
VII - acionar o órgão de coordenação do sistema de defesa civil quando tome conhecimento da manifestação de fenômeno natural ou induzido que coloque em risco a vida ou o patrimônio;  
VIII - monitorar o cumprimento do embargo ou da interdição;  
IX - comunicar à autoridade policial o descumprimento do embargo e da interdição;  
X - aplicar as sanções relativas às infrações especificadas nesta Lei.  
Parágrafo único. Cabe ao órgão de fiscalização requisitar apoio policial, quando necessário.

## **Seção II Do Proprietário**

Art. 14. Cabe ao proprietário dar início ao processo de licenciamento.

§ 1º Os documentos de habilitação do projeto arquitetônico, as licenças de obras e as cartas de habite-se ou os atestados de conclusão devem ser concedidos ao proprietário após o cumprimento das condições estabelecidas por esta Lei.

§ 2º Em caso de transferência de propriedade durante a execução da obra, é obrigatória a substituição do nome do proprietário na licença de obras e nos eventuais contratos de concessão, acompanhada de documentação comprobatória da alteração da propriedade.

Art. 15. Constitui responsabilidade do proprietário do lote, projeção ou unidade imobiliária autônoma: ([Legislação correlata - Portaria 134 de 02/09/2019](#))

I - responder pela veracidade dos documentos apresentados;  
II - apresentar o registro de responsabilidade técnica para todos os projetos e os estudos apresentados nas fases de licenciamento;  
III - iniciar as obras somente após a emissão da licença de obras;  
IV - instalar e manter atualizada placa informativa de dados técnicos do projeto e da obra, de forma visível;  
V - apoiar os atos necessários à fiscalização;

sejam verificados indícios de risco iminente ou de necessidade de prevenção de sinistros em obras ou em edificações;  
XIII - acionar o órgão de coordenação do Sistema de Defesa Civil do Distrito Federal quando constatar situação de risco à vida ou ao patrimônio;  
XIV - aplicar sanções referentes às infrações especificadas na Lei nº 6.138, de 2018;  
XV - monitorar o cumprimento das sanções aplicadas.  
Parágrafo único. O responsável pela fiscalização, no exercício de suas funções, tem acesso a qualquer obra ou edificação no Distrito Federal, na forma da Lei nº 6.138, de 2018.

# LEI

# DECRETO

VI - manter no local da obra e apresentar, quando solicitado, documentação de ordem técnica relativa ao processo de licenciamento;

VII - apoiar as providências de manutenção, integridade e preservação das condições de acessibilidade, estabilidade, segurança e salubridade da obra e das edificações;

VIII - executar ou reconstruir, no final da obra, as calçadas contíguas à projeção ou à testada do lote, de forma a permitir a acessibilidade do espaço urbano;

IX - comunicar à coordenação do sistema de defesa civil as ocorrências que:

a) apresentem situação de risco;

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

c) impliquem dano ao patrimônio público ou particular;

X - adotar providências para prevenir ou sanar as ocorrências definidas no inciso IX;

XI - solicitar a retificação da licença de obras quando haja alteração da responsabilidade técnica da obra;

XII - apresentar o contrato de concessão de direito real de uso averbado na matrícula do imóvel para obtenção da carta de habite-se, quando for o caso;

XIII - manter sob sua guarda ou disponibilizar ao seu sucessor ou administrador, a documentação do imóvel relativa a projeto, construção, manutenção e segurança da edificação;

XIV - obter a carta de habite-se ou o atestado de conclusão das obras após seu término;

XV - apresentar a comprovação de pagamentos de taxas e preços públicos vinculados ao licenciamento;

XVI - responder administrativamente pelo funcionamento e pela segurança da obra ou da edificação, observados a acessibilidade e o desempenho exigido pelas normas técnicas brasileiras listadas no regulamento;

XVII - manter os usos licenciados para o imóvel;

XVIII - providenciar o plano de manutenção da edificação.

## Seção III

### Dos Responsáveis Técnicos

Art. 16. Responsáveis técnicos são os profissionais legalmente habilitados a projetar, construir, calcular, executar serviços técnicos,

## Seção II

### Dos Responsáveis Técnicos

Art. 11. Os documentos de responsabilidade técnica são:

## LEI

## DECRETO

<p>orientar e se responsabilizar tecnicamente por obras e edificações.</p> <p>Art. 17. Compete aos responsáveis técnicos pela elaboração dos projetos: (<a href="#">Legislação correlata - Portaria 134 de 02/09/2019</a>)</p> <p>I - registrar a documentação de responsabilidade técnica no conselho profissional respectivo;</p> <p>II - elaborar e entregar documentação de responsabilidade técnica para o licenciamento de obras e edificações;</p> <p>III - informar ao proprietário a necessidade de nova análise, em caso de eventual alteração de parâmetros analisados no processo de licenciamento de obras;</p> <p>IV - responder pelas informações técnicas fornecidas;</p> <p>V - observar a legislação pertinente, as normas técnicas brasileiras listadas no regulamento e as normas locais.</p> <p>Art. 18. Cabe ao responsável técnico pela execução da obra:</p> <p>I - adotar medidas de segurança para resguardar a integridade dos bens públicos e privados que possam ser afetados pela obra até sua conclusão;</p> <p>II - adotar providências para prevenir ou sanar as ocorrências definidas no inciso I;</p> <p>III - cuidar da manutenção, da integridade e das condições de acessibilidade, estabilidade, segurança e salubridade da obra e das edificações;</p> <p>IV - comunicar ao órgão de fiscalização de atividades urbanas a paralisação da obra;</p> <p>V - assegurar a fiel execução da obra de acordo com o projeto arquitetônico habilitado e com a licença de obras;</p> <p>VI - atender à legislação que trata da gestão integrada dos resíduos da construção civil quanto ao despejo de resíduos de obras, inclusive de demolições;</p> <p>VII - manter no local da obra e apresentar quando solicitado, documentação referente ao processo de licenciamento;</p> <p>VIII - atender às condições de segurança e uso de equipamentos apropriados por todo aquele que esteja presente no canteiro de obras, conforme legislação de segurança do trabalho;</p> <p>IX - garantir a estabilidade do solo no canteiro de obras;</p> <p>X - providenciar condições de armazenamento adequadas para os materiais estocados na obra;</p> <p>XI - elaborar o plano de manutenção da edificação.</p>	<p>I - o Registro de Responsabilidade Técnica - RRT, para profissionais registrados no Conselho de Arquitetura e Urbanismo - CAU;</p> <p>II - a Anotação de Responsabilidade Técnica - ART, para profissionais registrados no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia - CREA.</p> <p>§ 1º Caso haja mais de um responsável técnico, todos devem apresentar o documento de responsabilidade técnica.</p> <p>§ 2º O responsável técnico pela obra deve comunicar ao órgão de fiscalização de atividades urbanas qualquer paralisação da obra que ultrapasse 30 dias.</p>
---	--

# LEI

# DECRETO

Parágrafo único. O responsável técnico pela execução da obra é solidariamente responsável pela comunicação à coordenação do sistema de defesa civil, pela prevenção ou pela cessação das ocorrências definidas no inciso II, sendo que a ação ou a omissão do proprietário do lote, da projeção ou da unidade imobiliária autônoma não o isenta de responsabilidade.

## **CAPÍTULO III DAS OBRAS Seção I Das Disposições Gerais**

Art. 19. Para cada projeção, lote ou fração em condomínio, exceto nos casos discriminados no regulamento, deve ser constituído um processo individual com todos os requerimentos relativos ao imóvel, acompanhados da documentação pertinente.

Art. 20. Qualquer cidadão pode requerer ao órgão responsável pelo licenciamento de obras e edificações a certidão de parâmetros urbanísticos que indique as normas de uso e ocupação relativas a lote ou projeção.

Art. 21. O licenciamento de obras é instrumento de controle urbano composto das seguintes fases:

I - habilitação de projeto arquitetônico;

II - emissão de licença de obras;

III - certificação da conclusão de obras.

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

§ 2º O licenciamento está condicionado à anuência de outros órgãos ou entidades afetas ao processo de licenciamento de obras, quando indicada na etapa de viabilidade legal.

Art. 22. Toda obra só pode ser iniciada após a obtenção da licença de obras, exceto nos casos de dispensa expressos nesta Lei.

Art. 23. São dispensados do processo de licenciamento as seguintes obras e os seguintes elementos da edificação realizados dentro dos limites do lote ou da projeção:

I - cercamento de lotes e muros, inclusive os de arrimo;

II - guarita com área máxima de construção de 15 metros quadrados, contendo área fechada máxima de 6 metros quadrados;

III - coberturas independentes e pergolados com área máxima de construção de 15 metros quadrados;

## **CAPÍTULO III DAS OBRAS Seção I**

### **Das Disposições Gerais**

Art. 12. Para fins de licenciamento de obras e edificações, a fração de condomínio resultante de plano de ocupação aprovado conforme previsto na legislação de uso e ocupação do solo que seja destinada à habitação unifamiliar e que se constitua como unidade autônoma é considerada como lote.

Parágrafo único. Deve ser constituído processo individual para o projeto de plano de ocupação ou para Projeto Urbanístico com Diretrizes Especiais para Unidades Autônomas - PDEU, que deve ser aprovado anteriormente à abertura dos processos individuais das unidades autônomas.

Art. 13. Para projeto arquitetônico que se desenvolva em mais de um lote ou projeção contíguos, deve constituir-se um processo individual.

Art. 14. Em caso de lote, ou projeção, para o qual já exista processo constituído, todas as solicitações devem ser incluídas no processo existente.

Art. 15. Para projeto arquitetônico padronizado oriundo de programa habitacional de interesse social pode ser constituído um único processo, desde que os lotes e suas dimensões e parâmetros urbanísticos sejam idênticos.

§1º As licenças específicas e os atestados de conclusão devem ser expedidos individualmente.

§2º A modificação de projeto em habitação unifamiliar oriunda de projeto de que trata o caput implica abertura de processo individual.

Art. 16. Toda solicitação ao órgão responsável pelo licenciamento de obras e edificações deve ser feita por meio de requerimento, enviado juntamente com a documentação exigida para as respectivas fases ou etapas.

## LEI

IV - abrigo para animais domésticos com área máxima de construção de 6 metros quadrados;  
V - obra de urbanização sem alteração do sistema viário ou de redes de infraestrutura;  
VI - reparos e substituições de instalações prediais;  
VII - pintura e revestimento interno ou externo;  
VIII - substituição de brises, elementos decorativos, esquadrias e elementos de cobertura;  
IX - grades e telas de proteção;  
X - adaptação para acessibilidade;  
XI - reparos que impliquem manutenção e conservação das áreas externas e internas da edificação;  
XII - demolição parcial ou modificação interna de habitação unifamiliar;  
XIII - implantação de agricultura urbana.

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

I - o perímetro externo da edificação;  
II - o uso ou atividade licenciados;  
III - o quantitativo de unidades imobiliárias;  
IV - a estrutura da edificação;  
V - as áreas de uso comum.

Parágrafo único. Nesses casos, é exigível a licença de obras.

Art. 25. Os bens tombados não são dispensados do processo de licenciamento em nenhuma de suas fases e devem seguir rito próprio.

Art. 26. As fases do licenciamento estão condicionadas ao pagamento de taxa e não desobrigam o proprietário do pagamento do preço público, quando cabível.

Art. 27. É objeto de rito especial o licenciamento das seguintes obras:

I - de interesse público;  
II - destinadas a atendimento de programas habitacionais de interesse social.

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

I - Equipamentos Públicos Comunitários - EPC;  
II - Equipamentos Públicos Urbanos - EPU;  
III - obras e edificações integrantes de programas governamentais;  
IV - obras e edificações em áreas de gestão específica.

Art. 28. A certificação da conclusão da obra pode ser expedida sem a execução de pintura, revestimentos internos, portas internas e colocação de peças fixas em banheiro, cozinha

## DECRETO

Parágrafo único. O prosseguimento do processo está condicionado à entrega de toda a documentação exigida.

Art. 17. A certidão de parâmetros urbanísticos deve ser emitida pelo órgão gestor de planejamento urbano e territorial.

§1º A certidão de que trata o caput deste artigo não faz parte do processo de licenciamento de obras e edificações e possui caráter meramente informativo.

§2º As informações contidas na certidão de que trata o caput deste artigo são provenientes da base de dados do Sistema de Informações Territoriais e Urbanas do Distrito Federal - SITURB.

Art. 18. O licenciamento de obras e edificações é iniciado com a fase de habilitação de projeto arquitetônico e finalizado com a certificação da conclusão de obras.

§1º São dispensadas de licenciamento as obras citadas no art. 23 da Lei nº 6.138, de 2018.

§2º São dispensados da fase de habilitação os projetos de modificação sem alteração de área citados no art. 24 da Lei nº 6.138, de 2018.

~~Art. 19. O rito especial para atendimento das obras de programas habitacionais de interesse social ou de interesse público disposto no parágrafo único do art. 27 da Lei nº 6.138, de 2018, é caracterizado pela dispensa da etapa de viabilidade legal e pela análise conjunta das etapas de estudo prévio e de análise complementar.~~

~~Parágrafo único. Para a emissão do licenciamento em área de gestão específica, deve ser apresentado o plano de ocupação aprovado pelo órgão gestor de planejamento urbano e territorial.~~

Art. 19. O rito especial para atendimento das obras previstas no art. 27 da Lei nº 6.138, de 2018, é assim caracterizado: (alterado(a) pelo(a) Decreto nº 40.558 de 24/03/2020)

I - dispensa de habilitação de projeto arquitetônico para as obras de interesse público destinadas aos serviços de saúde, segurança e educação e edificações em áreas de gestão específica; (acrescido(a) pelo(a) Decreto nº 40.558 de 24/03/2020)

II - análise conjunta das etapas de estudo prévio e análise complementar, dispensada a etapa de viabilidade legal para as obras destinadas a atendimento de programas habitacionais de interesse social e demais obras não tratadas no inciso I; (acrescido(a) pelo(a) Decreto nº 40.558 de 24/03/2020)

# LEI

# DECRETO

e área de serviço na unidade imobiliária autônoma da edificação, desde que:

I - os itens não executados ou não instalados estejam especificados no projeto habilitado;

II - haja a concordância formal do proprietário da unidade autônoma.

Art. 29. As atividades referentes ao licenciamento são privativas dos servidores da Carreira de Planejamento e Gestão Urbana e Regional, com formação superior em Arquitetura e Urbanismo ou Engenharia Civil.

§ 1º Para atender à necessidade temporária de excepcional interesse público, pode ser contratado pessoal por tempo determinado, observada a formação prevista neste artigo e a legislação pertinente à matéria.

§ 2º As atividades de apoio à habilitação de projetos arquitetônicos podem ser exercidas por técnicos em edificações.

## Seção II

### Da Habilitação de Projeto Arquitetônico

#### Subseção I

#### Das Disposições Gerais

Art. 30. A habilitação de projeto arquitetônico é composta por 3 etapas subsequentes:

I - viabilidade legal;

II - estudo prévio;

III - análise complementar.

§ 1º As etapas citadas neste artigo podem ser analisadas concomitantemente para obras com até 2.000 metros quadrados de área de construção.

§ 2º Em todas as etapas, devem ser apresentados os respectivos documentos de responsabilidade técnica.

Art. 31. O projeto arquitetônico está sujeito ao atendimento das condições de proteção contra incêndio e pânico.

Art. 32. O projeto arquitetônico de modificação, sujeito à habilitação, é objeto de análise apenas na parte alterada.

§1º O projeto arquitetônico, objeto da dispensa de habilitação que trata o inciso I deste artigo, a ser depositado para emissão da

licença de obras, deve conter a aprovação prévia pelo Corpo de Bombeiros Militar do Distrito Federal. [\(acrescido\(a\) pelo\(a\) Decreto nº 40.558 de 24/03/2020\)](#)

§2º No caso das obras tratadas no inciso I deste artigo, o atendimento dos parâmetros urbanísticos e de acessibilidade vigentes será de responsabilidade do órgão ou entidade interessada. [\(acrescido\(a\) pelo\(a\) Decreto nº 40.558 de 24/03/2020\)](#)

§3º O licenciamento em área de gestão específica deve seguir o disposto no art. 74-A deste decreto. [\(acrescido\(a\) pelo\(a\) Decreto nº 40.558 de 24/03/2020\)](#)

§4º As obras objeto do rito especial referidas no caput são emitidas na forma de alvará de construção ou licença específica, conforme o caso. [\(alterado\(a\) pelo\(a\) Decreto nº 40.558 de 24/03/2020\)](#)

Art. 20. A certificação da conclusão da obra pode ser expedida sem a execução de pintura, revestimentos internos, portas internas e colocação de peças fixas em banheiro, cozinha e área de serviço na unidade imobiliária autônoma da edificação, desde que seja apresentado documento de concordância do proprietário da unidade autônoma, cuja existência deve ser verificada pelo órgão de fiscalização de atividades urbanas.

**Seção II**  
**Da Habilitação de Projeto Arquitetônico**  
**Subseção I**  
**Das Disposições Gerais**

~~Art. 21. A habilitação de projeto arquitetônico de obra inicial deve ser efetuada para lote ou projeção para o qual:~~

~~I – não haja projeto habilitado válido;~~  
~~II – a licença de obra tenha sido revogada a pedido;~~

~~III – haja pedido de substituição de projeto anteriormente habilitado;~~

~~IV – o projeto habilitado tenha sido anulado;~~

~~V – seja solicitada a demolição total de obra licenciada.~~

Art. 21. A habilitação de projeto arquitetônico de obra inicial deve ser efetuada para lote ou projeção nas seguintes hipóteses: [\(alterado\(a\) pelo\(a\) Decreto nº 40.558 de 24/03/2020\)](#)

I – não haja projeto habilitado ou certificado de conclusão válidos; [\(alterado\(a\) pelo\(a\) Decreto nº 40.558 de 24/03/2020\)](#)

II – o interessado apresente declaração de que as obras anteriormente licenciadas não tenham sido construídas; [\(alterado\(a\) pelo\(a\) Decreto nº 40.558 de 24/03/2020\)](#)

III – seja solicitada a demolição total de obra licenciada. [\(alterado\(a\) pelo\(a\) Decreto nº 40.558 de 24/03/2020\)](#)

Art. 22. A habilitação de projeto de modificação ocorre apenas para projetos com licença de obras ou com carta de habite-se ou atestado de conclusão válidos.

~~Art. 23. A substituição de projeto ocorre quando a obra não possui certificação de conclusão, nos seguintes casos:~~

~~I – qualquer alteração que implique nova análise do projeto habilitado, antes da emissão da licença de obras;~~

~~II – alteração que implique novo projeto arquitetônico, após a emissão da licença de obras;~~

~~III – alteração de uso.~~

~~Parágrafo único. A substituição implica nova habilitação de projeto e revogação da licença de obras. (revogado(a) pelo(a) Decreto nº 40.558 de 24/03/2020)~~

# LEI

# DECRETO

Art. 24. Em caso de projeto de modificação a apresentação gráfica deve adotar as seguintes convenções:

I - paredes a construir - hachuradas com linhas paralelas a 45°;

II - paredes a demolir - linhas tracejadas;

III - paredes a serem conservadas - linha contínua.

Parágrafo único. São dispensadas as convenções de que trata este artigo mediante a apresentação de croqui indicativo das demolições a serem efetuadas, quando o número de paredes a demolir prejudique a compreensão do projeto.

Art. 25. O projeto arquitetônico de modificação sujeito à habilitação deve ser analisado apenas na parte alterada em relação ao último projeto licenciado válido.

§1º O número de vagas a ser acrescido deve ser calculado em relação à área objeto da modificação.

§2º Caso a modificação de que trata este artigo transforme a edificação em Polo Gerador de Viagem - PGV ou demande a elaboração de Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV, a análise deve ser efetuada na totalidade.

~~Art. 26. Para a habilitação, são obrigatórias as seguintes anuências prévias:~~

~~I - do órgão responsável pelo controle do espaço aéreo, quando cabível;~~

~~II - do Corpo de Bombeiros Militar do Distrito Federal - CBMDF, exceto para habitação unifamiliar;~~

~~III - do órgão gestor de planejamento urbano e territorial, das concessionárias de serviços públicos e da Companhia Urbanizadora da Nova Capital - Novacap, para casos de permissão e concessão em área pública.~~

~~Parágrafo único. Quando houver interferência de redes, as concessionárias de serviços públicos e a Novacap devem fornecer documento que indique a dispensa ou a possibilidade de remanejamento.~~

Art. 26. Para a habilitação, é obrigatória a apresentação da seguinte documentação: [\(alterado\(a\) pelo\(a\) Decreto nº 40.558 de 24/03/2020\)](#)

I - consulta ao órgão responsável pelo controle do espaço aéreo, quando cabível; [\(alterado\(a\) pelo\(a\) Decreto nº 40.558 de 24/03/2020\)](#)

II - anuência do Corpo de Bombeiros Militar do Distrito Federal - CBMDF, exceto para habitação unifamiliar; [\(alterado\(a\) pelo\(a\) Decreto nº 40.558 de 24/03/2020\)](#)

# LEI

# DECRETO

## Subseção II Da Viabilidade Legal

Art. 33. A viabilidade legal objetiva verificar a possibilidade de habilitação do projeto arquitetônico segundo características gerais, sendo necessário apresentar:

I - memorial descritivo;

II - documento público de titularidade.

Art. 34. O memorial descritivo deve conter o endereço e, no mínimo e quando aplicável, a previsão dos parâmetros urbanísticos pretendidos relativos a:

I - usos e atividades por pavimento;

II - área de cada atividade por pavimento;

III - área total por pavimento;

IV - área total de construção;

V - coeficiente de aproveitamento;

VI - número de unidades imobiliárias;

VII - número de vagas para veículos;

VIII - número de pavimentos;

IX - altura da edificação;

X - taxa de ocupação;

XI - taxa de permeabilidade ou de área verde;

XII - afastamentos.

§ 1º O memorial descritivo deve conter também a previsão dos parâmetros pretendidos sobre a possibilidade de ocupação de área pública nos casos e nas condições autorizados na legislação.

§ 2º É permitida a solicitação de retificação do memorial descritivo.

Art. 35. O atestado de viabilidade legal emitido pelo órgão responsável pelo licenciamento de obras e edificações constitui o aceite do memorial descritivo e deve conter:

I - as normas urbanísticas aplicáveis;

II - os critérios para a cota de soleira;

III - a indicação dos instrumentos de política urbana cabíveis;

IV - a indicação da necessidade de anuência de outros órgãos ou entidades;

V - a indicação da necessidade de elaboração de estudos específicos, nos termos da análise complementar.

Art. 36. Estão dispensadas da etapa de viabilidade legal as habitações unifamiliares de uso exclusivo.

III – anuência do órgão gestor de planejamento urbano e territorial, para casos de permissão e concessão em área pública; [\(alterado\(a\) pelo\(a\) Decreto nº 40.558 de 24/03/2020\)](#)

IV – consulta às concessionárias de serviços públicos e da Companhia Urbanizadora da Nova Capital - Novacap, quanto às interferências de redes de infraestrutura para casos de permissão e concessão em área pública. [\(acrescido\(a\) pelo\(a\) Decreto nº 40.558 de 24/03/2020\)](#)

Parágrafo único. Nos casos do inciso IV, quando houver interferência de redes de infraestrutura, o interessado deverá fornecer, para a emissão da licença de obras, documento que indique a possibilidade de remanejamento destas. [\(alterado\(a\) pelo\(a\) Decreto nº 40.558 de 24/03/2020\)](#)

Art. 27. São obrigatórias, para a habilitação, conforme a destinação da edificação, as anuências prévias das Secretarias de Estado responsáveis por:

I - saúde: para edificações que abriguem, no todo ou em parte, Estabelecimentos Assistenciais de Saúde - EAS;

II - educação: para atividades de educação infantil e fundamental, média de formação geral, profissionalizante ou técnica;

III - segurança pública: para penitenciárias;

IV - serviço social: para atividades de instituições de acolhimento de crianças e adolescentes, centros de assistência social, instituições de longa permanência para idosos, para pessoas com deficiência e centros de reabilitação de qualquer natureza.

§1º Para indústrias poluentes e postos de combustíveis, é exigida a anuência do Instituto Brasília Ambiental - Ibram.

§2º Para PGV, é exigida a anuência do órgão de trânsito, conforme legislação específica.

§3º Caso legislação específica estabeleça a necessidade de outras anuências, estas devem ser exigidas para a habilitação.

Art. 28. A habilitação de projeto arquitetônico deve ser formalizada por meio de atestado de habilitação, conforme modelo definido pelo órgão responsável pelo licenciamento de obras e edificações.

Art. 29. Para análise concomitante de obras com até 2.000 metros quadrados de área total de construção, devem ser entregues, no ato da solicitação:

I - a documentação exigida para as etapas de habilitação que o projeto está sujeito;

# LEI

# DECRETO

### **Subseção III Do Estudo Prévio**

Art. 37. No estudo prévio, são verificados:  
I - a compatibilidade da volumetria dos parâmetros urbanísticos indicados na norma específica dos lotes ou das projeções ou na legislação de uso e ocupação do solo;

II - o memorial descritivo;  
III - o anteprojeto, contendo estudo de acessibilidade.

§1º A análise deve seguir a sequência das etapas de habilitação.

§2º Caso as informações constantes do memorial descritivo não atendam aos parâmetros urbanísticos, o projeto de arquitetura deve ser indeferido.

§3º Excetuam-se da emissão do atestado de viabilidade legal os projetos de que trata o caput deste artigo.

§4º Para os projetos que são habilitados na etapa de análise complementar, não é emitido documento de formalização do deferimento da etapa de estudo prévio.

§5º A análise concomitante não se aplica:

I - ao rito próprio para bens tombados;

II - à habilitação em imóvel rural.

Art. 30. Nos casos em que o responsável técnico seja o mesmo para todas as etapas, fica facultada a entrega de um único documento de responsabilidade técnica.

Art. 31. O atendimento aos parâmetros estabelecidos nas normas técnicas brasileiras e nas normas técnicas locais é de responsabilidade exclusiva do autor do projeto e não é objeto de análise na habilitação, exceto no que diz respeito à acessibilidade.

Parágrafo único. Deve ser garantida a acessibilidade para a utilização das áreas de uso comum.

### **Subseção II Da Viabilidade Legal**

Art. 32. A viabilidade legal é solicitada por meio de requerimento acompanhado de:

I - memorial descritivo;

II - documento público de titularidade;

III - documento de responsabilidade técnica;

IV - comprovante de pagamento da taxa de viabilidade legal.

Art. 33. A solicitação de habilitação de projeto de modificação para área de uso comum em edificação multifamiliar ou em lote sob regime de condomínio deve ser acompanhada dos seguintes documentos registrados em cartório:

I - convenção de condomínio;

II - ata vigente da assembleia que elegeu o síndico;

III - ata vigente da assembleia que deliberou pela execução da obra ou serviço.

## LEI

II - os parâmetros de acessibilidade das áreas de uso comum;

III - as anuências de outros órgãos e entidades.

Parágrafo único. O estudo prévio é composto pelo estudo preliminar e pelo estudo de acessibilidade.

Art. 38. O estudo preliminar é representado graficamente pelos desenhos esquemáticos relacionados a seguir:

I - planta de situação;

II - planta de implantação;

III - planta de cobertura;

IV - planta baixa dos pavimentos;

V - cortes longitudinal e transversal;

VI - fachadas ou perspectivas volumétricas ou maquetes virtuais volumétricas.

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

§ 2º Em caso de movimentação de terra, é necessária a representação de cortes e aterros para verificação dos pavimentos da edificação em relação ao perfil natural do terreno.

Art. 39. O estudo de acessibilidade deve conter pelo menos:

I - a rota acessível;

II - o leiaute com dimensões de banheiros e sanitários acessíveis abertos ao público ou localizados em áreas de uso comum da edificação.

Art. 40. O estudo de acessibilidade deve indicar a rota acessível a partir do acesso à edificação, contemplando seu entorno imediato.

Parágrafo único. A rota acessível é composta pelos percursos horizontais e verticais em áreas de uso comum, pelo acesso aos compartimentos e aos ambientes abertos ao público, pelo acesso às unidades imobiliárias e pela indicação de equipamentos necessários.

Art. 41. O estudo preliminar e o estudo de acessibilidade podem ser apresentados em um único desenho.

Art. 42. Do deferimento do estudo prévio decorre, conforme o caso:

I - a habilitação do projeto arquitetônico encerrada nesta etapa, condicionada ao depósito do anteprojeto para arquivamento, e o prosseguimento do processo para a licença de obras;

II - o prosseguimento para a etapa de análise complementar, condicionado à entrega do anteprojeto para análise.

Art. 43. O anteprojeto deve conter no mínimo:

## DECRETO

~~Parágrafo único. No caso de edificação sem regime de condomínio, a solicitação deve ser acompanhada da anuência de todos os proprietários ou, quando houver administração única, da autorização da administração para a execução da obra.~~

§1º No caso de edificação sem regime de condomínio, a solicitação deve ser acompanhada da anuência de todos os proprietários ou, quando houver administração única, da autorização da administração para a execução da obra. [\(acrescido\(a\) pelo\(a\) Decreto nº 40.558 de 24/03/2020\)](#)

§2º É admitida ligação predial única de água, bem como reservatório único para conjunto de edificações de um ou mais pavimentos, construído sob a forma de unidades autônomas de uso privativo e áreas comuns destinadas a fins residenciais, desde que constituam um condomínio. [\(acrescido\(a\) pelo\(a\) Decreto nº 40.558 de 24/03/2020\)](#)

Art. 34. O memorial descritivo deve seguir os modelos definidos por ato próprio do titular do órgão responsável pelo licenciamento de obras e edificações.

§1º No preenchimento do memorial descritivo, é obrigatório apresentar croqui de locação, contendo a indicação dos acessos de pedestres e de veículos, para subsidiar a definição da cota de soleira.

§2º Quando o afastamento mínimo for definido por fórmula na legislação de uso e ocupação do solo, devem ser incluídas a representação gráfica e a aplicação da fórmula.

Art. 35. O memorial descritivo de obra de modificação de projeto sujeito à habilitação deve:

I - conter o número do último alvará de construção e da última carta de habite-se de edificações licenciadas no lote ou projeção;

II - indicar os parâmetros anteriormente licenciados e os parâmetros propostos.

Parágrafo único. Apenas os parâmetros alterados são analisados.

Art. 36. Em caso de divergência entre o estudo prévio e o memorial deferido, o autor deve informar, para o prosseguimento da habilitação, a ocorrência de:

I - dispensa de retificação do memorial descritivo;

II - necessidade de nova viabilidade legal;

III - retificação do memorial descritivo.

Art. 37. O memorial descritivo está dispensado de retificação quando:

## LEI

## DECRETO

I - planta de situação;  
II - planta de implantação;  
III - planta de cobertura;  
IV - planta baixa dos pavimentos;  
V - cortes longitudinal e transversal;  
VI - fachadas;  
VII - indicação e relação de portas, janelas e mobiliário fixo de áreas molhadas.

I - houver alteração de perímetro do projeto, desde que não extrapole o previsto no croqui de locação do memorial;  
II - a altura do projeto for inferior à informada no memorial;  
III - a área total de construção e a área computável do projeto forem inferiores às informadas no memorial;  
IV - a taxa de permeabilidade ou de área verde for superior à informada no memorial.  
Art. 38. Sempre que houver alteração de uso ou atividade, deve haver nova viabilidade legal.  
Parágrafo único. A solicitação de nova viabilidade legal implica o pagamento de nova taxa.  
Art. 39. O memorial deferido deve ser retificado quando:  
I - as alterações não se enquadrarem em dispensa de retificação, prevista no art. 37 deste Decreto;  
II - as alterações não implicarem a necessidade de nova viabilidade.  
§1º A retificação do memorial deve ocorrer até o final da etapa de estudo prévio e pode ser solicitada uma única vez. ([alterado\(a\) pelo\(a\) Decreto 39903 de 26/06/2019](#))  
§2º A retificação do memorial implica nova análise deste.  
§3º Deve ser emitido atestado de viabilidade legal de retificação, sem pagamento de nova taxa.  
Art. 40. A conclusão desta etapa ocorre com a emissão do atestado de viabilidade legal.

### **Subseção III Do Estudo Prévio**

Art. 41. O estudo prévio é solicitado por meio de requerimento acompanhado de:  
I - estudo preliminar;  
II - estudo de acessibilidade;  
III - documento de responsabilidade técnica;  
IV - comprovante de pagamento da taxa de habilitação;  
V - anuências e consultas exigidas para a habilitação.  
§1º O documento público de titularidade deve ser entregue nesta etapa para aqueles projetos dispensados da viabilidade legal.  
§2º Para lotes habitacionais unifamiliares em regime de condomínio, em que as unidades sejam resultantes de fracionamento, devem ser

## LEI

## DECRETO

entregues a convenção e a instituição de condomínio registradas em cartório e o plano de ocupação aprovado.

§3º Nos casos em que haja interferência de rede, deve ser entregue documento que comprove a possibilidade de remanejamento ou a dispensa deste.

§4º Nos casos de projetos e obras de interesse público, a propriedade será comprovada mediante apresentação de documento que ateste a titularidade em nome de qualquer órgão ou entidade integrante da Administração Pública Direta ou Indireta do Distrito Federal e, quando for o caso, de qualquer documento que ateste a cessão do imóvel, a qualquer título, ao órgão ou entidade interessada. [\(acrescido\(a\) pelo\(a\) Decreto nº 40.558 de 24/03/2020\)](#)

Art. 42. Na etapa de estudo prévio, são verificadas a adequação do estudo preliminar ao memorial descritivo deferido, a adequação do estudo de acessibilidade às normas técnicas de acessibilidade e a documentação entregue.

Parágrafo único. Para os projetos dispensados da etapa de viabilidade legal, são verificados os parâmetros propostos em relação à norma de uso e ocupação do solo.

Art. 43. Nos casos em que a legislação de uso e ocupação do solo permita elaborar plano de ocupação, este deve ser aprovado anteriormente à habilitação dos projetos.

Art. 44. O estudo preliminar, representação gráfica simplificada do projeto, deve ser apresentado em escala que permita a leitura e conter, no mínimo:

I - planta de situação com a representação:

- a) do lote ou projeção hachurados;
- b) das vias e lotes ou projeções confrontantes, devidamente identificados com as respectivas nomenclaturas;
- c) do entorno imediato;

II - planta de implantação com a representação:

- a) dos limites do lote ou projeção com as curvas de nível com a representação da movimentação de terra;
- b) das vias e das calçadas lindeiras ao lote ou projeção;
- c) dos lotes ou projeções vizinhos;
- d) do perímetro externo da edificação e seus acessos a partir do logradouro público;
- e) da ocupação de área pública;
- f) das áreas permeáveis ou áreas verdes;
- g) das vagas de estacionamento numeradas internas ao lote;

# LEI

# DECRETO

## **Subseção IV Da Análise Complementar**

Art. 44. Na análise complementar, é verificada a compatibilidade entre os instrumentos urbanísticos e a proposta apresentada na viabilidade legal e no estudo prévio.

Parágrafo único. Quando a aplicação de instrumento urbanístico implicar alteração do projeto arquitetônico deferido no estudo prévio, somente o aspecto alterado é reanalisado.

Art. 45. São habilitados os projetos arquitetônicos que cumpram todos os parâmetros avaliados nesta etapa e na etapa de estudo prévio.

Parágrafo único. A habilitação do projeto arquitetônico permite o prosseguimento do processo para a emissão da licença de obras.

h) do tratamento das divisas;

i) da urbanização do lote.

III - planta baixa de cada pavimento com a representação:

a) das unidades imobiliárias sem indicação de paredes internas;

b) de ambientes e compartimentos localizados nas áreas de uso comum;

c) das áreas dedutíveis da área computável;

IV - planta de cobertura da edificação;

V - cortes longitudinal e transversal que identifiquem todos os pavimentos, com a representação:

a) do perfil natural do terreno;

b) da movimentação de terra com representação de cortes e aterros;

c) do limite do lote;

VI - fachadas, com exceção das empenas cegas.

§1º O projeto deve conter, pelo menos:

I - especificação dos usos e atividades;

II - cotas gerais, parciais, de nível e de soleira;

III - marcação dos cortes gerais;

IV - indicação do norte;

V - identificação e numeração dos edifícios, das unidades imobiliárias e das vagas;

VI - identificação dos ambientes e compartimentos da área de uso comum;

VII - indicação das áreas dedutíveis e da área computável;

VIII - representação das áreas descobertas.

§2º Em caso de divergência, as cotas do projeto prevalecem sobre as medidas do desenho em escala.

§3º Em caso de ausência do cadastro de topografia oficial, o interessado deve apresentar o levantamento topográfico do terreno.

§4º Quando a legislação de uso e ocupação do solo tratar de especificidades de projeto arquitetônico, estas devem ser apresentadas nesta etapa.

§5º Nas plantas de situação e de implantação, a representação do entorno imediato deve seguir o projeto de urbanismo ou as recomendações do órgão competente, caso haja divergência entre a planta oficial e a situação existente.

Art. 45. Os pavimentos devem receber a nomenclatura a partir do pavimento térreo da seguinte forma:

I - o pavimento abaixo do térreo é denominado subsolo;

# LEI

# DECRETO

## Subseção V

### Da Habilitação de Projeto Arquitetônico em Bens Tombados

Art. 46. Toda intervenção ou modificação em bem tombado, protegido por instrumento de tombamento específico, está sujeita às normas estabelecidas pelo órgão distrital ou federal responsável pelo tombamento.

Parágrafo único. Os bens tombados individualmente por mais de um órgão devem obter a anuência de cada um deles, segundo a legislação específica.

Art. 47. O projeto arquitetônico em bem tombado individualmente está sujeito aos seguintes procedimentos:

I - anuência do órgão responsável pelo tombamento;

II - análise pelo órgão responsável pelo licenciamento de obras e edificações;

III - anuência do CONPLAN.

## Subseção VI

### Do Projeto Arquitetônico em Imóvel Rural

Art. 48. As obras e as edificações destinadas a atividades rurais são dispensadas do licenciamento.

Parágrafo único. A dispensa de licenciamento em imóvel rural não implica dispensa da anuência de órgãos ou entidades competentes, quando exigido por legislação específica.

Art. 49. As obras destinadas a atividades urbanas em imóveis rurais devem ser licenciadas pelo órgão responsável pelo licenciamento e obras e edificações.

Parágrafo único. Ficam dispensadas do licenciamento até 3 habitações unifamiliares no mesmo imóvel.

II - o pavimento acima do térreo é denominado pavimento superior.

§1º Caso haja mais de um pavimento superior, a numeração deve ser crescente, a partir do pavimento mais próximo do térreo até o mais distante.

§2º Caso haja mais de um subsolo, a numeração deve ser crescente, a partir do pavimento mais próximo do térreo até o mais distante.

§3º Apenas um pavimento deve ser nomeado como térreo.

§4º O mezanino é considerado pavimento.

Art. 46. O estudo de acessibilidade deve ser apresentado em escala que permita a leitura e conter, no mínimo:

I - a rota acessível;

II - o leiaute de banheiros e sanitários acessíveis abertos ao público ou localizados em áreas de uso comum da edificação.

§1º A rota acessível, indicada no inciso I do caput deste artigo, constitui o trajeto contínuo, desobstruído e sinalizado que conecta os ambientes internos e externos das edificações e garante a utilização das áreas de uso comum.

§2º O leiaute dos banheiros e sanitários acessíveis deve conter as dimensões que garantam o posicionamento das peças sanitárias e os parâmetros de acessibilidade previstos nas normas técnicas de acessibilidade.

§3º O detalhamento dos banheiros e sanitários de acordo com a normas técnicas de acessibilidade e o leiaute das unidades imobiliárias com atendimento ao desenho universal devem ser entregues para depósito e não são objeto de análise.

Art. 47. A representação da rota acessível deve conter:

I - percursos horizontais e verticais em todos os pavimentos;

II - acesso às áreas de uso comum, às áreas abertas ao público e às unidades imobiliárias;

III - interligação entre os percursos horizontais e verticais;

IV - cotas de níveis;

V - escadas, rampas, elevadores e demais equipamentos de circulação vertical.

§1º A rota acessível deve ocorrer desde as calçadas externas à projeção ou às divisas do lote voltadas para logradouro público.

§2º Os deslocamentos de pedestres devem incluir, na rota acessível, garagens e estacionamentos.

§3º O percurso horizontal deve ser representado na planta de implantação e na planta baixa de cada pavimento.

§4º O percurso vertical deve ser representado nos cortes.

§5º Os parâmetros de acessibilidade devem estar representados nas áreas de uso comum.

Art. 48. A conclusão desta etapa ocorre por meio do deferimento do estudo preliminar e do estudo de acessibilidade e da entrega do anteprojeto.

§1º Para projetos encerrados nesta etapa, é emitido atestado de habilitação.

§2º Para projetos com aplicação de instrumentos urbanísticos, há o prosseguimento para a etapa de análise complementar.

§3º O anteprojeto depositado constitui documento legal e deve conter a declaração do autor do projeto de correspondência deste com o estudo prévio habilitado.

Art. 49. O anteprojeto depositado deve corresponder ao estudo preliminar e ao estudo de acessibilidade deferidos, para que haja, conforme o caso, habilitação do projeto ou prosseguimento para etapa de análise complementar.

Parágrafo único. O anteprojeto constitui documento legal e deve conter a declaração do autor do projeto de correspondência deste com o estudo prévio.

#### **Subseção IV Da Análise Complementar**

Art. 50. A etapa de análise complementar é obrigatória para os projetos que sejam objeto de pelo menos um dos seguintes instrumentos:

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 - demais instrumentos de política urbana previstos em legislação específica.

Parágrafo único. Nesta etapa são verificados os parâmetros, tanto edifícios quanto urbanísticos, necessários ao cumprimento dos instrumentos.

Art. 51. A conclusão desta etapa ocorre por meio do deferimento do anteprojeto e da emissão do atestado de habilitação.

#### **Subseção V**

#### **Da Habilitação de Projeto Arquitetônico em Bens Tombados**

Art. 52. Todo projeto de arquitetura em bem tombado está sujeito à habilitação.

§1º O autor do projeto deve indicar na etapa de viabilidade legal a condição de bem tombado.

§2º As anuências prévias dos órgãos de proteção do patrimônio, federal e distrital, e do CBMDF podem ser entregues no final da etapa de estudo prévio.

§3º A acessibilidade pode atender aos parâmetros e aos requisitos definidos pelos órgãos de proteção do patrimônio.

§4º Quando estiver em condições de ser habilitado, o anteprojeto deve ser encaminhado para anuência do Conselho de Planejamento Territorial e Urbano do Distrito Federal - CONPLAN, antes da habilitação pelo órgão responsável pelo licenciamento de obras e edificações.

#### **Subseção VI**

#### **Do Projeto Arquitetônico em Imóvel Rural**

Art. 53. As obras e as edificações destinadas a atividades rurais dispensadas do licenciamento são aquelas:

I - classificadas como de uso rural, pela Tabela de Classificação de Usos e Atividades Urbanas e Rurais do Distrito Federal;

II - de apoio às atividades listadas no inciso I.

§1º As atividades de apoio são aquelas necessárias ao desenvolvimento da atividade principal.

§2º As atividades de apoio devem ocorrer no mesmo imóvel onde é desenvolvida a atividade de que trata o inciso I.

Art. 54. Os projetos de edificações destinadas a atividades urbanas em imóveis rurais estão sujeitos à habilitação.

§1º Para os casos de habilitação de atividades urbanas em imóveis rurais, deve ser efetuado o desmembramento da gleba nos termos do inciso II do art. 2º do Decreto Federal nº 62.504, de 8 de abril de 1968.

§2º A área rural resultante da gleba, subtraída a área desmembrada para a atividade urbana, deve ser igual ou superior a 2 hectares.

# LEI

# DECRETO

Art. 55. A viabilidade legal é requerida nos termos dos arts. 32 a 40 deste Decreto, acompanhado dos seguintes documentos:

I - anuência do órgão ambiental competente, conforme legislação específica;

~~II - inscrição no Cadastro Ambiental Rural - CAR; (revogado(a) pelo(a) Decreto nº 40.558 de 24/03/2020)~~

~~III - Certificado de Cadastro de Imóvel Rural - CCIR (revogado(a) pelo(a) Decreto nº 40.558 de 24/03/2020)~~

IV - autorização da Secretaria de Patrimônio da União - SPU, quanto à atividade pretendida, quando se tratar de contrato de concessão firmado em terras da União.

Art. 56. O memorial descritivo para habilitação em imóvel rural não possui modelo específico e deve conter:

I - caracterização geral da gleba com:

a) a retificação da poligonal do imóvel rural ou o quadro de caminhamento do perímetro da poligonal da gleba, em coordenadas UTM, SICAD, datum SIRGAS 2000, acompanhado de documento de responsabilidade técnica;

b) o quadro de caminhamento do perímetro da poligonal da gleba a ser desmembrada, nos termos do inciso II do art. 2º do Decreto Federal nº 62.504, de 1968, em coordenadas UTM, SICAD, datum SIRGAS 2000, acompanhado de documento de responsabilidade técnica;

c) a planta de situação que indique:

1 - a poligonal da gleba;

2 - a poligonal da área a ser desmembrada, relativa à construção da edificação e implementação da atividade pretendida;

II - planta de caracterização da área a ser desmembrada, que indique, quando for o caso:

a) a incidência de faixa de domínio de rodovias;

b) a existência de faixa de servidão de infraestrutura de serviços públicos;

c) a edificação a ser construída;

d) as demais edificações habilitadas;

e) a área de reserva legal;

f) as Áreas de Preservação Permanente - APP;

III - parâmetros de uso e ocupação da área a ser desmembrada, que indiquem:

a) a descrição do uso;

b) as atividades a serem desenvolvidas na edificação objeto de habilitação;

c) a descrição do sistema de saneamento ambiental e do sistema de coleta e destinação de resíduos sólidos;

# LEI

# DECRETO

### **Seção III Do Licenciamento Subseção I Da Licença de Obras**

Art. 50. A licença de obras é emitida na forma de:

I - alvará de construção;

II - licença específica.

Parágrafo único. A licença de obras é obrigatória para o início da execução de todas as obras sujeitas ao processo de licenciamento.

Art. 51. A licença de obras permite a implantação do canteiro de obras e do estande de vendas dentro dos limites do lote, a instalação de todos os equipamentos e a execução dos serviços de apoio necessários.

Parágrafo único. A documentação exigida para autorização de canteiro de obras em lote vizinho pode ser entregue juntamente com a solicitação da licença de obras.

### **Subseção II Do Alvará de Construção**

Art. 52. O alvará de construção é expedido para a execução de obras iniciais e de modificação não dispensadas da habilitação.

Art. 53. A expedição do alvará de construção está vinculada a um único projeto arquitetônico.

§ 1º O alvará de construção é revogado nos seguintes casos:

I - a pedido do autor do projeto habilitado;

d) a área total a ser construída  
e) a área total a ser impermeabilizada;  
f) a via de acesso;

g) a altura da edificação;

h) o afastamento da edificação em relação ao limite da área a ser desmembrada.

§1º Quando se tratar de contrato de concessão de uso firmado pelo Distrito Federal ou pela Companhia Imobiliária de Brasília - Terracap, o Plano de Utilização da Unidade de Produção - PU, devidamente aprovado pelo órgão competente, substitui a documentação prevista nos incisos I, II e III deste artigo e corresponde ao atestado de viabilidade legal.

§2º O memorial descritivo é analisado pelo órgão gestor de planejamento urbano e territorial.

§3º O atestado de viabilidade legal é emitido pelo órgão responsável pelo licenciamento de obras e edificações.

Art. 57. O atestado de viabilidade legal corresponde à declaração que autoriza o desmembramento de imóvel rural de que trata a alínea "d" do art. 4º do Decreto Federal nº 62.504, de 1968.

Art. 58. O atestado de viabilidade legal substitui a certidão de conformidade de uso e ocupação do solo previstas nas Resoluções CONAMA 237/1997 e 273/2000.

Art. 59. O estudo prévio é solicitado por meio de requerimento, acompanhado dos documentos exigidos no art. 41 deste Decreto e da certidão de ônus da gleba rural na qual conste a averbação da destinação da parcela do imóvel rural, nos termos do Decreto nº 62.504, de 1968.

Art. 60. O estudo prévio caracteriza-se pela apresentação do anteprojeto arquitetônico que deve observar, no que couber, os arts. 42 a 49 deste Decreto e:

I - os critérios definidos no memorial descritivo ou no PU;

II - o estudo de acessibilidade.

Parágrafo único. Devem ser entregues nesta etapa:

I - anuência da Agência Reguladora de Águas, Energia e Saneamento do DF - ADASA.

II - licença ambiental, caso necessária, acompanhada da cópia de sua respectiva publicação no Diário Oficial do Distrito Federal - DODF;

III - anuências previstas nos arts. 26 e 27 deste Decreto.

## LEI

II - substituição de projeto arquitetônico habilitado.

§ 2º Nova habilitação de projeto de modificação não invalida o alvará de construção emitido, desde que sejam mantidos:

I - a área total de construção;

II - a área computável;

III - o perímetro externo;

IV - o número de unidades imobiliárias.

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

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. ([Artigo acrescido \(a\) pelo \(a\) Lei Nº 6.412 de 28/11/2019](#))

## DECRETO

Art. 61. Os casos sujeitos à análise complementar seguem o rito definido nos arts. 50 e 51 deste Decreto.

Art. 62. A habilitação de equipamentos públicos em imóvel rural segue o rito especial previsto no art. 19 deste Decreto.

Parágrafo único. A análise do projeto fica restrita à anuência dos órgãos envolvidos e ao estudo de acessibilidade.

### **Subseção VII Da Notificação de Exigência e do Indeferimento**

Art. 63. O projeto arquitetônico que não atenda aos parâmetros exigidos é objeto de emissão de:

I - notificação de exigência;

II - comunicado de indeferimento.

Art. 64. A notificação de exigência é emitida em todas as etapas da habilitação e deve informar os itens não atendidos no projeto em relação à legislação pertinente ([Artigo alterado\(a\) pelo\(a\) Decreto 39903 de 26/06/2019](#))

§1º A notificação deve incluir a necessidade de complementação ou correção do projeto arquitetônico e dos documentos.

§2º Após a emissão da notificação, é facultado ao interessado agendar atendimento presencial para dirimir dúvidas.

Art. 65. O indeferimento pode ocorrer:

I - na etapa de viabilidade legal, após uma notificação de exigências, nos casos de inadequação do memorial; ([Inciso alterado\(a\) pelo\(a\) Decreto 39903 de 26/06/2019](#))

II - na etapa de estudo prévio:

a) quando o projeto não atender aos parâmetros urbanísticos indicados no memorial;

b) nos casos dispensados da viabilidade legal, após duas notificações de exigência, quando o projeto não atender aos parâmetros urbanísticos definidos na legislação; ([Alínea alterado\(a\) pelo\(a\) Decreto 39903 de 26/06/2019](#))

c) após duas notificações de exigência, caso não sejam sanadas todas as irregularidades, exceto aquelas que dependam de consultas prévias ou anuência de outros órgãos; ([Alínea alterado\(a\) pelo\(a\) Decreto 39903 de 26/06/2019](#))

III - na etapa de análise complementar:

a) após uma notificação, quando o projeto não corresponder ao estudo prévio deferido;

# LEI

# DECRETO

b) após uma notificação, quando o projeto não atender aos requisitos dos instrumentos urbanísticos;

IV - quando for verificada falsidade nas informações prestadas ou nos documentos entregues;

V - inadequação da documentação;

§1º Na etapa de viabilidade legal poderá ser emitida uma única notificação de exigências. [\(alterado\(a\) pelo\(a\) Decreto 39903 de 26/06/2019\)](#)

§2º O indeferimento deve ser fundamentado pelo agente público.

§3º O interessado tem o prazo de 10 dias, contados a partir da ciência, para recorrer.

§4º A manutenção do indeferimento ou a ausência de recurso tempestivo do interessado implicam arquivamento sumário do processo.

§5º Após o indeferimento, é facultado ao interessado agendar atendimento presencial com o analista.

## **Seção III**

### **Do Licenciamento**

#### **Subseção I**

#### **Da Licença de Obras**

Art. 66. As licenças para execução de obra devem seguir o modelo definido pelo órgão responsável pelo licenciamento de obras e edificações.

#### **Subseção II**

#### **Do Alvará de Construção**

Art. 67. O alvará de construção é solicitado por meio de requerimento e sua emissão está condicionada à apresentação dos seguintes documentos:

I - documento de titularidade do imóvel;

II - comprovante de nada consta do órgão de fiscalização de atividades urbanas;

# LEI

# DECRETO

## Subseção III Da Licença Específica

Art. 54. A licença específica é expedida para obras de:

- I - estande de vendas;
- II - demolições;
- III - urbanização ou edificação em área pública;
- IV - canteiros de obras em área pública;
- V - modificação de projeto arquitetônico sem alteração de área desde que atendidos os requisitos de dispensa de habilitação;
- VI - obras de intervenção em bens tombados;
- VII - obras e edificações em áreas de gestão específica.

Art. 55. A licença específica é expedida por tempo determinado, após anuência dos órgãos públicos competentes.

Parágrafo único. A licença específica em área pública implica:

- I - o pagamento das taxas devidas;
- II - a garantia dos parâmetros de acessibilidade e da livre circulação de pedestres no espaço urbano;
- III - a manutenção das condições de salubridade e urbanidade do espaço público;
- IV - a verificação da existência de redes de infraestrutura urbana no local;
- V - a remoção completa da ocupação, com o término da obra;
- VI - o ressarcimento integral de danos e prejuízos causados ao patrimônio público ou particular;
- VII - o restabelecimento da área ao estado anterior em que se encontrava.

Art. 56. O estande de vendas é condicionado à habilitação do projeto arquitetônico, à disponibilidade de área e às limitações

- III - comprovante de pagamento de taxas relativas aos serviços requeridos;
- IV - comprovante de pagamento de preço público previsto em legislação;
- V - certificado de demarcação do lote ou projeção, para obra inicial;
- VI - documento de responsabilidade técnica dos responsáveis técnicos pela execução da obra e pelos projetos de fundações, de estruturas e complementares;

~~VII - termo de compromisso do responsável pela obra de que a área pública deve ser recuperada de acordo com o projeto de urbanismo respectivo ou com as recomendações do órgão competente;~~

VII - termo de compromisso do proprietário e do responsável pela obra de que a área pública deve ser recuperada de acordo com o projeto de urbanismo respectivo ou com as recomendações do órgão competente, nos casos de concessão de área pública; [\(alterado\(a\) pelo\(a\) Decreto nº 40.558 de 24/03/2020\)](#)

~~VIII - declaração de responsabilidade do proprietário pelo ônus do eventual remanejamento de redes de infraestrutura em área pública; (revogado(a) pelo(a) Decreto nº 40.558 de 24/03/2020)~~

IX - projeto de fundações.

Parágrafo único. O alvará de construção é solicitado após a habilitação.

X - Termo de Responsabilidade e Cumprimento de Normas - TRCN, subscrito pelo proprietário e autor do projeto quando da apresentação de projeto destinado a habitação unifamiliar de uso exclusivo, no qual declaram: [\(Inciso acrescido \(a\) pelo\(a\) decreto Nº 40.302 de 05/12/2019\)](#)

- a) a inexistência de edificação não licenciada no lote;
- b) o cumprimento dos parâmetros urbanísticos e de acessibilidade das áreas públicas lindeiras ao lote.

XI - anuência do órgão responsável pelo controle do espaço aéreo, quando cabível, nos casos submetidos ao art. 53-A da Lei nº 6.138, de 2018. [\(Inciso acrescido\(a\) pelo\(a\) decreto Nº 40.302 de 05/12/2019\)](#)

§ 1º O alvará de construção é solicitado após a habilitação, exceto na hipótese prevista no artigo 53- A, da Lei nº 6.138, de 2018. [\(Parágrafo acrescido\(a\) pelo\(a\) decreto Nº 40.302 de 05/12/2019\)](#)

## LEI

urbanísticas e ambientais, podendo ser implantado:

I - em lotes ou projeções vizinhos, mediante expressa autorização do proprietário;

II - dentro do lote a ser edificado, se vinculado à obra;

III - em área pública, condicionado ao pagamento de preço público.

Parágrafo único. A licença específica para estande de vendas em área pública não implica responsabilidade do Poder Executivo por indenização de qualquer espécie.

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

Parágrafo único. A licença específica não é exigida quando a demolição parcial for parte de projeto de modificação que possua a devida licença de obras.

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

Art. 59. A licença específica para canteiro de obras em área pública é expedida juntamente com a licença de obras.

Art. 60. A licença específica para modificação de projeto arquitetônico dispensado da habilitação é emitida com o depósito para arquivo dos seguintes documentos:

I - projeto arquitetônico;

II - projetos complementares pertinentes;

III - demais documentos especificados no regulamento.

## DECRETO

§ 2º O prazo para a emissão da licença de obras para habitação unifamiliar de uso exclusivo previsto no artigo 68, VI, da Lei nº 6.138, de 2018, tem início após a apresentação integral da documentação exigida em regulamento. [\(Parágrafo acrescido\(a\) pelo\(a\) decreto Nº 40.302 de 05/12/2019\)](#)

§ 3º Na hipótese prevista no art. 53-A, da Lei nº 6.138, de 2018, caso o lote habitacional unifamiliar em regime de condomínio seja resultante de fracionamento, são exigidos os documentos previstos no art. 41, §2º, deste Decreto. [\(Parágrafo acrescido\(a\) pelo\(a\) decreto Nº 40.302 de 05/12/2019\)](#)

§ 4º Quando da apresentação de projeto destinado a habitação unifamiliar de uso exclusivo, o autor do projeto pode indicar a cota de soleira conforme legislação de uso e ocupação do solo, aferida a partir da altimetria da base cartográfica/2016 disponibilizada pelo órgão gestor do planejamento urbano e territorial ou, a seu critério, solicitar previamente a definição da cota de soleira pelo órgão gestor do planejamento urbano e territorial, hipótese em que será respeitado o prazo previsto no art. 68, IV, da Lei nº 6.138, de 2018. [\(Parágrafo acrescido\(a\) pelo\(a\) decreto Nº 40.302 de 05/12/2019\)](#)

§ 5º Não se aplica o rito previsto no art. 53-A, da Lei nº 6.138, de 2018, às habitações unifamiliares de uso exclusivo que se enquadrem nas hipóteses do artigo 153 da Lei nº 6.138, de 2018, de análise complementar, àquelas que visem remembramento, desmembramento ou desdobro e aos demais ritos especiais. [\(Parágrafo acrescido\(a\) pelo\(a\) decreto Nº 40.302 de 05/12/2019\)](#)

§ 6º Constatada falsidade ou inexatidão dos dados constantes no Termo de Responsabilidade e Cumprimento de Normas - TRCN, proprietário, autor do projeto e responsável pela execução da obra estarão sujeitos à responsabilização pessoal, administrativa, disciplinar, civil e penal, além de multa, nos termos do art. 123, § 2º, I, da Lei nº 6.138, de 2018. [\(Parágrafo acrescido\(a\) pelo\(a\) decreto Nº 40.302 de 05/12/2019\)](#)

§ 7º O Termo de Responsabilidade e Cumprimento de Normas - TRCN deve seguir o modelo definido pelo órgão responsável pelo licenciamento de obras e edificações. [\(Parágrafo acrescido\(a\) pelo\(a\) decreto Nº 40.302 de 05/12/2019\)](#)

# LEI

# DECRETO

## Seção IV Da Conclusão da Obra

### Subseção I Das Disposições Gerais

Art. 61. A conclusão da obra é caracterizada pela de emissão dos seguintes documentos:

I - carta de habite-se;

II - atestado de conclusão.

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

§ 2º A certificação da conclusão das obras não implica responsabilidade do Poder Público pelos parâmetros técnicos utilizados no projeto arquitetônico.

§ 8º Caso o órgão responsável pelo licenciamento verifique divergência entre a área informada no requerimento e a constante no projeto arquitetônico já depositado, o alvará de construção deve ser retificado: [\(Parágrafo acrescido \(a\) pelo\(a\) decreto Nº 40.302 de 05/12/2019\)](#)

I - de ofício, assegurado o direito à ampla defesa e ao contraditório, caso a área aferida em projeto seja superior à área informada no requerimento, sem prejuízo da complementação das taxas cabíveis; [\(Inciso acrescido \(a\) pelo\(a\) decreto Nº 40.302 de 05/12/2019\)](#)

II - facultativamente, a pedido do interessado, caso a área aferida em projeto seja inferior à área informada no requerimento. [\(Inciso acrescido \(a\) pelo\(a\) decreto Nº 40.302 de 05/12/2019\)](#)

§ 9º No caso de projeto destinado a habitação unifamiliar de uso exclusivo, cabe ao interessado verificar a necessidade de anuência do órgão distrital ou federal responsável pelo tombamento. (NR) [\(Parágrafo acrescido \(a\) pelo\(a\) decreto Nº 40.302 de 05/12/2019\)](#)

§10º Caso haja documento de demarcação do lote presente no processo, este pode ser considerado para emissão do Alvará de Construção, desde que o parcelamento urbano não tenha sido alterado. [\(acrescido\(a\) pelo\(a\) Decreto nº 40.558 de 24/03/2020\)](#)

### Subseção III Da Licença Específica

Art. 68. A implantação do canteiro de obras ou do estande de vendas dentro dos limites do lote é autorizada com a emissão da licença de obras, dispensada a emissão de licença específica.

Art. 69. A emissão de licença específica para implantação do canteiro de obras ou do estande de vendas em área pública está condicionada à:

I - habilitação e emissão da licença de obras do projeto arquitetônico da obra a que se vincula;  
II - anuência do órgão responsável pelo licenciamento de obras e edificações mediante a apresentação da proposta de implantação.

§1º A proposta de implantação deve observar:  
I - a mínima interferência nas vias, nos espaços e nos equipamentos públicos;

# LEI

# DECRETO

Art. 62. Para a emissão da carta de habite-se e do atestado de conclusão, são aceitas divergências de até 5% nas medidas lineares horizontais e verticais e nas dimensões mínimas e máximas entre o projeto habilitado e a obra construída, observadas as seguintes condições:

I - a área útil do compartimento apresente divergência máxima de 5%;

II - a área da edificação não exceda a 1% da área total de construção constante do alvará, limitada a 5 metros quadrados;

III - a edificação não extrapole os limites do lote ou da projeção;

IV - a edificação não avance mais do que 5% sobre os afastamentos habilitados, limitado a 20 centímetros;

V - o nível da soleira não varie mais de que 20 centímetros em relação à cota de soleira definida pelo órgão gestor de planejamento urbano e territorial;

VI - a divergência entre a altura do projeto habilitado e aquela verificada em obra, incluindo a variação constatada na cota de soleira, não ultrapasse:

a) 50 centímetros para edificações com altura habilitada de até 25 metros;

b) 2%, limitado a 1,2 metro, para edificações com altura habilitada acima de 25 metros.

§ 1º Em caso de concessão de direito real de uso, são permitidas as divergências dispostas neste artigo, desde que estejam atendidas as normas técnicas de acessibilidade e não afetem a faixa non aedificandi, se for o caso.

§ 2º Não são permitidas divergências entre a altura máxima ou a cota de coroamento verificada na edificação construída e o valor estabelecido no projeto, quando:

I - a altura habilitada for resultante de cones de aproximação de aeronaves;

II - a altura habilitada for parâmetro estabelecido para edificações geminadas;

III - tratar-se de bens tombados.

§ 3º São permitidas divergências entre o estudo de acessibilidade e a obra limitadas a 2%;

§ 4º São permitidas divergências entre o leiaute do estudo de acessibilidade e a obra, desde que atendidas as normas de acessibilidade.

## Subseção II Da Carta de Habite-se

II - a circulação de veículos e de pedestres, conforme critérios e parâmetros de acessibilidade definidos nas normas técnicas brasileiras;

III - a disponibilidade de área;

IV - as limitações urbanísticas, de preservação e ambientais;

V - a segurança da edificação;

VI - o direito de vizinhança;

VII - a integridade das redes de serviços e dos equipamentos públicos.

§2º Quando houver interferência de redes, as concessionárias de serviços públicos e a Novacap devem fornecer documento que indique a dispensa ou a possibilidade de remanejamento.

§3º A área pública deve ser recuperada de acordo com o respectivo projeto de urbanismo ou com as recomendações do órgão competente.

§4º Caso o canteiro de obras interfira em via pública, deve ser apresentada anuência do órgão de trânsito, segundo a circunscrição da via.

§5º É vedada a implantação de estande de vendas que interfira em via pública.

§6º O estande de vendas em área pública deve estar vinculado a uma obra situada na mesma Região Administrativa em que este se encontra.

§7º Projeto de estande de vendas ou de canteiro de obras é dispensado de habilitação.

Art. 70. A licença específica para canteiro de obras ou para estande de vendas em área pública é emitida mediante a apresentação dos seguintes documentos:

I - anuência da implantação;

II - comprovante de nada consta do órgão de fiscalização de atividades urbanas;

III - comprovante de pagamento de taxas relativas à obra vinculada;

IV - comprovante de pagamento de preço público previsto em legislação;

~~V - documento de responsabilidade técnica pela obra;~~

V - documento de responsabilidade técnica pela obra do canteiro ou estande de vendas, objeto da licença; [\(alterado\(a\) pelo\(a\) Decreto nº 40.558 de 24/03/2020\)](#)

VI - documento de responsabilidade técnica para utilização de equipamentos pesados;

VII - termo de compromisso firmado pelo interessado, no qual conste a obrigação de recuperar a área pública utilizada.

## LEI

Art. 63. A carta de habite-se é expedida para obras autorizadas por meio do alvará de construção e sua emissão é condicionada ao cumprimento dos seguintes requisitos:

I - conformidade da obra executada com os parâmetros urbanísticos e de acessibilidade das áreas comuns, conforme projeto habilitado;

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

III - comprovante de nada consta do órgão de fiscalização de atividades urbanas;

IV - apresentação de declaração de aceite de órgãos e entidades envolvidos no processo de licenciamento;

V - entrega de projeto arquitetônico, de fundações, de estruturas e complementares, conforme construídos.

Art. 64. A carta de habite-se parcial aplica-se a uma mesma obra e é concedida mediante solicitação do interessado para etapa ou pavimento integralmente concluído que possa ser utilizado de forma independente do restante da obra, asseguradas a acessibilidade e a segurança.

Art. 65. A carta de habite-se em separado é concedida mediante solicitação do interessado para cada uma das edificações de um conjunto arquitetônico, desde que constituam unidades independentes e estejam em condições de serem utilizadas separadamente, asseguradas a acessibilidade e a segurança.

Art. 66. Para a carta de habite-se final, são vistoriadas apenas as novas obras que não foram vistoriadas nas fases da emissão das cartas de habite-se parciais ou em separado e sua integração com todas as partes do edifício ou do conjunto arquitetônico.

§ 1º Para a emissão de carta de habite-se parcial ou em separado, a vistoria é restrita à área objeto da solicitação e à sua integração com as partes já habitáveis, se houve r.

§ 2º Em habitações unifamiliares de uso exclusivo, admite-se a emissão da carta de habite-se para obras em que:

I - a parte externa da edificação esteja concluída, mesmo que sem o revestimento final, e atenda aos parâmetros urbanísticos, conforme o projeto habilitado;

II - os itens não executados ou não instalados estejam especificados no projeto habilitado;

III - a parte interna presente, pelo menos:

a) um ponto de energia elétrica;

b) um ponto de iluminação;

## DECRETO

Parágrafo único. A licença específica de que trata o caput pode ser cancelada pela administração pública, mediante a devida justificativa, caso deixe de atender ao interesse público, não cabendo qualquer indenização por parte do Poder Público.

Art. 71. A solicitação para obter licença para demolição total ocorre mediante a apresentação dos seguintes documentos:

I - documento público de titularidade do imóvel;

II - comprovante de nada consta do órgão de fiscalização de atividades urbanas;

III - documento de responsabilidade técnica pela demolição;

IV - projeto do canteiro de obras, quando for o caso.

§1º O proprietário deve apresentar declaração contendo a área e as características da obra ou da edificação a ser demolida.

§2º Os casos de demolição decorrentes de sanção são dispensados de licença específica.

Art. 72. A demolição parcial que implique alteração de perímetro previamente licenciado exige novo processo de licenciamento de obras e edificações.

Art. 73. A obtenção de licença específica para obras de urbanização em área pública ocorre após aprovação do projeto de urbanismo, mediante a apresentação dos seguintes documentos:

I - comprovante de nada consta do órgão de fiscalização de atividades urbanas;

II - comprovante de pagamento de preço público previsto em legislação;

III - documento de responsabilidade técnica pela execução da obra;

IV - contrato e autorização de serviço ou nota de empenho quando se tratar de obra ou serviço contratado por órgão da administração pública;

V - depósito dos projetos complementares para arquivamento.

Parágrafo único. Em caso de licença para reparos em área pública, voltados para a execução e manutenção de obras em área pública e pequenas alterações no sistema viário, será necessária a apresentação de memorial descritivo que contenha as descrições básicas referentes ao projeto de arquitetura e documento de responsabilidade técnica de projeto, sendo dispensada a prévia aprovação de projeto de urbanismo.

# LEI

# DECRETO

c) um ponto de instalação de água e esgoto.

[\(acrescido\(a\) pelo\(a\) Decreto nº 40.558 de 24/03/2020\)](#)

Art. 74. A emissão da licença específica para modificação de projeto arquitetônico dispensado de habilitação, conforme art. 24 da Lei nº 6.138, de 2018, ocorre mediante a apresentação dos seguintes documentos:

I - documento público de titularidade do imóvel;

II - comprovante de pagamento de taxas relativas aos serviços requeridos;

III - documento de responsabilidade técnica pela execução da obra.

~~Parágrafo único. Para o caso previsto no caput, é considerada como área construída a área constante da licença anterior.~~ [\(revogado\(a\) pelo\(a\) Decreto nº 40.558 de 24/03/2020\)](#)

§1º Para o caso previsto no caput, é considerada como área construída a área constante da licença anterior. [\(acrescido\(a\) pelo\(a\) Decreto nº 40.558 de 24/03/2020\)](#)

§2º Em caso de obras de interesse público, o órgão ou entidade interessada pode declarar a área construída de edificação comprovadamente concluída até a data da publicação da Lei n.º 6.138, de 2018, responsabilizando-se pela exatidão dos dados informados. [\(acrescido\(a\) pelo\(a\) Decreto nº 40.558 de 24/03/2020\)](#)

Art. 74-A. A emissão da licença específica para projeto arquitetônico em área de gestão específica ocorre mediante a apresentação dos seguintes documentos: [\(acrescido\(a\) pelo\(a\) Decreto nº 40.558 de 24/03/2020\)](#)

I – plano de ocupação aprovado pelo órgão gestor de planejamento urbano e territorial; [\(acrescido\(a\) pelo\(a\) Decreto nº 40.558 de 24/03/2020\)](#)

II – anteprojeto para depósito; [\(acrescido\(a\) pelo\(a\) Decreto nº 40.558 de 24/03/2020\)](#)

III - documento de responsabilidade técnica pelo projeto e execução da obra; [\(acrescido\(a\) pelo\(a\) Decreto nº 40.558 de 24/03/2020\)](#)

IV - declaração do autor do projeto e do gestor da área pelo cumprimento integral dos parâmetros do plano de ocupação aprovado. [\(acrescido\(a\) pelo\(a\) Decreto nº 40.558 de 24/03/2020\)](#)

### Subseção III

#### Do Atestado de Conclusão

Art. 67. O atestado de conclusão certifica a conformidade da execução da obra com a licença expedida.

§ 1º O atestado de conclusão é expedido para as seguintes obras autorizadas por meio da licença específica:

I - urbanização ou edificação em área pública;

II - modificação de projeto arquitetônico dispensado de habilitação;

III - em áreas de gestão específica;

IV - bens tombados individualmente.

§ 2º O atestado de conclusão é expedido para as obras de infraestrutura que obtenham, previamente, o aceite das empresas concessionárias de serviços públicos competentes.

# LEI

# DECRETO

§ 3º A emissão do atestado de conclusão é condicionada ao cumprimento dos seguintes requisitos:

I - conformidade da obra executada com os parâmetros urbanísticos e de acessibilidade das áreas comuns;

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

III - comprovante de nada consta do órgão de fiscalização de atividades urbanas;

IV - apresentação de declaração de aceite de órgãos e entidades envolvidos no processo de licenciamento;

V - entrega do projeto arquitetônico, de fundações, de estruturas e complementares conforme construídos.

§ 4º Estande de vendas, obras de urbanização em área pública, canteiro de obras e demolição total estão dispensados do atestado de conclusão.

## Seção V

### Dos Prazos e da Validade do Licenciamento de Obras e Edificações

Art. 68. Os prazos para resposta às solicitações e aos requerimentos relativos aos procedimentos de licenciamento de obras e edificações são:

I - viabilidade legal: 10 dias;

II - estudo prévio: 30 dias;

III - análise complementar: 30 dias;

IV - fornecimento de cota de soleira: 30 dias;

V - demarcação do lote: 8 dias;

~~VI - licença de obras: 30 dias;~~

VI - licença de obras: 7 dias para habitação unifamiliar de uso exclusivo e 30 dias para os demais casos; [\(Inciso alterado \(a\) pelo \(a\) Lei Nº 6412 de 28/11/2019\)](#)

VII - verificação dos serviços de topografia: 8 dias;

VIII - vistoria do imóvel para expedição da carta de habite-se e do atestado de conclusão: 8 dias;

IX - emissão de carta de habite-se, após vistoria: 8 dias;

X - atestado de conclusão, após vistoria: 8 dias.

§ 1º Os prazos indicados neste artigo podem ser prorrogados por igual período, mediante justificativa e aviso ao interessado.

§ 2º No caso de exigências, o interessado tem o prazo de 30 dias, após ciência, para seu

## Seção IV Da Conclusão da Obra

# LEI

# DECRETO

cumprimento, prorrogável por igual período, a pedido, sob pena de arquivamento.

§ 3º No caso de análise das exigências, reinicia-se a contagem do prazo correspondente à etapa do processo a partir da data de entrega da nova documentação.

§ 4º No caso de tramitação concomitante, o prazo de análise da documentação é de 30 dias.

Art. 69. A habilitação do projeto arquitetônico é válida por 5 anos se não houver alteração do projeto arquitetônico ou de legislação específica.

Parágrafo único. O atestado de viabilidade legal tem validade de 1 ano.

Art. 70. O alvará de construção tem prazo de validade de 5 anos.

Parágrafo único. Após a conclusão das fundações, o prazo de validade do alvará de construção é indeterminado.

Art. 71. As licenças específicas têm os seguintes prazos de validade:

I - estande de vendas: 1 ano;

II - demolições: 1 ano;

III - obras de urbanização e de edificação em área pública: 5 anos;

IV - canteiros de obras em área pública: 2 anos;

V - obras de intervenção em bens tombados: 5 anos;

VI - modificação de projetos sem alteração de área: 3 anos;

VII - obras e edificações em áreas de gestão específica: 5 anos.

§ 1º As licenças específicas para canteiro de obras em área pública e para estande de vendas perdem a validade em caso de obras não iniciadas ou paralisadas por período igual ou superior a 6 meses.

§ 2º Todas as licenças específicas podem ser renovadas, resguardado o interesse público.

§ 3º Para as obras públicas, o prazo de validade da licença específica é o prazo da licença de obras.

## Seção VI

### Da Anulação e da Convalidação dos Atos Administrativos

#### Subseção I

#### Das Disposições Gerais

Art. 72. Os atos administrativos realizados no processo de licenciamento de obras e edificações, caso constatada a ilegalidade na

## Subseção I

### Da Carta de Habite-se

Art. 75. A carta de habite-se deve ser solicitada por meio de requerimento no órgão responsável pelo licenciamento de obras e edificações mediante a entrega da seguinte documentação:

I - comprovante de nada consta do órgão de fiscalização de atividades urbanas.

II - entrega de projeto arquitetônico, de fundações, de estruturas e complementares, conforme construídos.

III - croquis de locação para fins de habite-se da obra executada, nos casos de habitação unifamiliar de uso exclusivo, contendo as informações requisitadas em modelo definido pelo órgão responsável pelo licenciamento de obras. [\(Inciso acrescido \(a\) pelo\(a\) decreto Nº 40.849 de 01/06/2020\)](#)

§1º A expedição de nova carta de habite-se revoga a carta de habite-se anterior.

§2º A carta de habite-se deve seguir o modelo definido pelo órgão responsável pelo licenciamento de obras e edificações.

§3º A carta de habite-se é emitida após a entrega da declaração de aceite dos órgãos e entidades envolvidos no processo de licenciamento de obras e edificações.

Art. 76. Para emissão da carta de habite-se:

I - a obra deve estar executada de acordo com o projeto arquitetônico habilitado;

II - a edificação deve estar devidamente numerada;

III - devem ser retirados canteiro de obras, entulhos e estande de vendas que estejam dentro do lote, em área pública ou em lote vizinho;

IV - a área pública circundante deve estar recuperada de acordo com o projeto habilitado;

V - a calçada deve estar construída de forma a permitir a acessibilidade do espaço urbano;

VI - a edificação deve estar devidamente sinalizada em relação à acessibilidade nas áreas comuns;

VII - os banheiros acessíveis devem estar executados de acordo com as normas técnicas;

# LEI

sua emissão, podem ser anulados ou convalidados.

Art. 73. No caso de indícios de ilegalidade dos atos administrativos, deve ser instaurado processo específico para esclarecimento dos fatos, apuração das responsabilidades e indicação da necessidade de aplicação da anulação ou convalidação.

§ 1º A apuração deve obedecer ao devido processo legal, assegurado o direito à ampla defesa e ao contraditório, garantida a instância recursal.

§ 2º O interessado deve ser formalmente notificado e a autoridade competente pode:

I - sustar a expedição dos atos subsequentes ao ato questionado pelo prazo máximo de 60 dias;

II - determinar a paralisação da obra pelo prazo máximo de 30 dias.

§ 3º Fundamentadamente, os prazos estabelecidos no § 2º são prorrogados por igual período, com o objetivo de concluir o processo.

§ 4º Após o decurso dos prazos sem a conclusão do processo, os atos indicados no § 2º perdem seus efeitos, sem prejuízo da continuidade da apuração e da posterior aplicação de sanções.

§ 5º Na avaliação do ato administrativo, deve ser considerada a interpretação da norma utilizada na data da habilitação, ficando vedada a aplicação retroativa de nova interpretação.

Art. 74. A aplicação da anulação ou da convalidação do ato administrativo, após a apuração realizada em processo específico, deve ser realizada pela CPCOE, cabendo recurso ao CONPLAN.

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

## Subseção II

### Da Anulação dos Atos Administrativos

Art. 75. A habilitação de projeto arquitetônico, a licença de obras e o atestado de conclusão são atos administrativos vinculados, sendo passíveis de anulação quando haja vício insanável.

Art. 76. O direito da Administração Pública de anular os atos administrativos de que decorram efeitos favoráveis para o interessado decai em 5 anos, contados da data em que foram praticados, salvo comprovada má-fé do interessado.

# DECRETO

VIII - a edificação deve conter obra de arte instalada, nos casos previstos na Lei nº 2.365, de 4 de maio de 1999;

IX - deve-se manter na área de uso comum da edificação, em local visível, placa de identificação dos responsáveis técnicos pela elaboração do projeto arquitetônico e pela execução da obra, dispensada em habitação unifamiliar. ([Inciso alterado\(a\) pelo\(a\) Decreto 39903 de 26/06/2019](#))

§1º Para emissão da carta de habite-se, é necessário comprovar a quitação dos preços públicos devidos, de acordo com a legislação específica.

§2º Para emissão da carta de habite-se parcial ou em separado, o disposto neste artigo aplicase à área objeto do habite-se.

~~§ 3º Para emissão da carta de habite-se ou do atestado de conclusão a Agência de Fiscalização do Distrito Federal – AGEFIS pode tolerar rasuras e emendas nas cópias do projeto arquitetônico depositado, devendo ser rubricadas pelo autor do projeto e por Auditor ou Auditor Fiscal de Atividades Urbanas na área de especialização Obras, Edificações e Urbanismo lotado na AGEFIS, desde que:~~

§3º Para emissão do relatório de vistoria pelo órgão responsável pela fiscalização são toleradas rasuras e emendas nas cópias do projeto arquitetônico depositado, devendo ser rubricadas pelo autor do projeto e pelo servidor responsável pela fiscalização ou licenciamento de obras desde que: ([alterado\(a\) pelo\(a\) Decreto nº 40.558 de 24/03/2020](#))

I - haja necessidade de compatibilização entre o projeto arquitetônico depositado e a obra executada;

II - não prejudique a compreensão do projeto arquitetônico;

III - não modifique a área total construída constante no alvará de construção vigente;

IV - atenda aos parâmetros urbanísticos e de acessibilidade previstos na legislação;

V - limite-se ao cumprimento das exigências dos itens constantes em Relatório de Vistoria para Habite-se.

§ 4º A ocupação irregular de área pública não relacionada diretamente com a obra licenciada não impede a concessão da carta de habite-se ou atestado de conclusão, resguardada a aplicação das demais sanções administrativas.

§5º Na hipótese do §3º do art. 53 da Lei 6.138/2018, caso as informações retificadas no alvará impliquem em alterações no certificado

# LEI

# DECRETO

## Subseção III

### Da Convalidação dos Atos Administrativos

Art. 77. A convalidação é aplicável aos vícios sanáveis da licença de obras, da carta de habite-se ou do atestado de conclusão de obras ou edificações, assim compreendidos os que, cumulativamente, atendam aos seguintes requisitos:

I - não seja comprovada participação fraudulenta;

II - não acarretem lesão ao patrimônio ou ao interesse público;

III - não impliquem grave dano urbanístico;

IV - não extrapolem, além de 30%, os seguintes parâmetros urbanísticos definidos para o lote ou projeção:

a) coeficiente de aproveitamento máximo;

b) altura máxima;

c) número máximo de pavimentos para edificações com 5 pavimentos ou mais.

§ 1º Os casos em que ocorram algumas das situações relacionadas no caput devem ser avaliados pela CPCOE e, se for o caso, pelo CONPLAN.

§ 2º (VETADO).

de conclusão, este também deverá ser retificado após a conclusão da obra. [\(alterado\(a\) pelo\(a\) Decreto nº 40.558 de 24/03/2020\)](#)

Art. 77. Os projetos de arquitetura, de estrutura e complementares conforme construídos entregues para fins de habite-se devem manter os parâmetros habilitados e atender às normas técnicas brasileiras.

## Subseção II

### Do Atestado de Conclusão

Art. 78. Para emissão de atestado de conclusão devem ser retirados canteiro de obras, entulhos e estande de vendas que estejam dentro do lote, em área pública ou em lote vizinho, quando for o caso.

Art. 79. O atestado de conclusão para obras de infraestrutura urbana, licitadas pela administração pública, ocorre por meio do termo de recebimento definitivo da obra ou serviço, emitido pelo órgão específico.

Art. 80. Para a emissão do atestado de conclusão em áreas de gestão específica, as obras devem estar de acordo com o respectivo plano de ocupação.

Art. 81. Para emissão do atestado de conclusão em bens tombados individualmente, as obras devem estar de acordo com o projeto habilitado.

Art. 82. O responsável técnico pela execução da obra deve entregar laudo técnico para comprovar a conclusão das fundações.

# LEI

# DECRETO

## CAPÍTULO IV DA EXECUÇÃO E DO DESEMPENHO DAS OBRAS E DAS EDIFICAÇÕES

### Seção I Do Início das Obras

Art. 78. No início dos procedimentos de execução de obras civis, nos termos autorizados pela respectiva licença, é obrigatória a instalação de canteiro de obras, onde deve constar placa informativa de dados técnicos do projeto e da obra, em posição visível a partir do logradouro público.

Art. 79. O canteiro de obras deve ser cercado e pode ser instalado:

- I - dentro dos limites do lote;
- II - em lotes ou projeções vizinhas, mediante expressa autorização do proprietário;
- III - em área pública, mediante autorização onerosa.

§ 1º O canteiro de obras deve ser removido com o término da obra, à exceção dos casos de carta de habite-se parcial ou em separado, hipóteses em que pode permanecer até a conclusão total das obras.

§ 2º O canteiro de obras deve contar com sistema de drenagem das águas pluviais, com o objetivo de prevenir o alagamento ou a

## Seção V Dos Prazos e da Validade do Licenciamento de Obras e Edificações

Art. 83. A alteração de legislação específica prevista no art. 69 da Lei nº 6.138, de 2018, para efeito de perda de validade do atestado de habilitação ou do atestado de viabilidade legal, refere-se àquela que interfere diretamente no projeto arquitetônico.

Art. 84. O projeto habilitado tem validade de 5 anos, contados a partir da emissão do atestado de habilitação.

~~§1º O atestado de habilitação do projeto perde a validade:~~

~~I— pelo decurso do prazo de 5 anos sem que tenha sido protocolado o requerimento para emissão de licença de obras com a devida documentação;~~

~~II— quando o projeto arquitetônico, nos termos do art. 23 deste Decreto, for objeto de substituição.~~

§1º O atestado de habilitação do projeto perde a validade pelo decurso do prazo de 5 anos sem que tenha sido protocolado o requerimento para emissão de licença de obras com a devida documentação; (alterado(a) pelo(a) Decreto nº 40.558 de 24/03/2020)

§2º O requerimento para emissão da licença de obras deve ocorrer durante o prazo de validade do atestado de habilitação do projeto.

Art. 85. O prazo de 1 ano para a validade do atestado de viabilidade legal é contado a partir da data de sua expedição.

§1º O requerimento para estudo prévio deve ocorrer durante o prazo de validade do atestado de viabilidade legal.

§2º A alteração de legislação específica, que afete o projeto cuja habilitação já tenha sido requerida, antes da emissão do atestado de viabilidade legal, implica a necessidade de apresentação de projeto que atenda a nova legislação.

# LEI

# DECRETO

erosão de quaisquer vias, logradouros públicos ou terrenos a jusante, bem como o transporte ou o carreamento de solo, outros resíduos ou materiais de construção.

§ 3º A licença específica para o canteiro de obras em área pública é onerosa e sua instalação deve:

I - verificar a existência de infraestrutura e outros elementos para evitar seu comprometimento;

II - garantir a acessibilidade do espaço urbano limdeiro ao lote ou à projeção e a livre e segura circulação de pedestres e veículos;

III - permitir a manutenção das condições de salubridade e urbanidade do espaço público.

§ 4º A faixa de segurança em área pública associada ao canteiro de obras não é ocupação onerosa.

Art. 80. Fica vedada a ocupação de logradouros públicos por materiais e equipamentos utilizados em obras.

Art. 81. O canteiro de obras em área pública deve ser retirado imediatamente após a finalização das obras e a área deve ser recuperada em até 30 dias após a remoção do canteiro de obras.

Parágrafo único. Caso o prazo da advertência não seja cumprido, o Poder Executivo deve providenciar a desobstrução e recuperação da área, com ônus para o proprietário.

Art. 82. O movimento de terra deve ser executado mediante:

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

II - armazenamento e proteção para o material retirado, de modo a evitar sua dispersão e o comprometimento das redes de saneamento básico.

§ 1º O eventual afloramento do subsolo em relação ao perfil natural do terreno decorrente de movimento de terra é objeto do regulamento desta Lei.

§ 2º É vedado o espalhamento de terra para logradouros públicos e áreas internas ou externas desprotegidas.

Art. 83. A gestão dos resíduos, assim também considerados os solos e as terras provenientes de escavações, desaterros e terraplenagens, deve obedecer ao Plano de Gerenciamento de Resíduos da Construção Civil.

## **Seção VI Da Anulação e da Convalidação dos Atos Administrativos**

Art. 86. Quando for identificado indício de ilegalidade, devidamente fundamentado, o processo deve ser submetido a uma comissão formada por 3 servidores do órgão responsável pelo licenciamento de obras e edificações, a quem cabe verificar:

I - a existência de indícios de atividade ilegal;

II - a existência de indícios de lesão ao interesse público ou prejuízo a terceiros;

III - a necessidade de anulação ou convalidação.

§1º A análise da comissão deve considerar o disposto no Decreto-Lei nº 4.657, de 4 de setembro de 1942, com as alterações introduzidas pela Lei Federal nº 13.655, de 25 de abril de 2018.

§2º A comissão deve elaborar, no prazo de 60 dias, relatório circunstanciado a ser encaminhado ao interessado para manifestação.

# LEI

Art. 84. A poluição e o assoreamento de talvegues, cursos e espelhos d'água e sistemas de drenagem urbana e de drenagem de rodovias devem ser prevenidos com a utilização de:

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

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

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

## Seção II

### Das Obras de Infraestrutura e das Intervenções em Área Pública

Art. 85. As obras de infraestrutura em área pública devem ser previamente licenciadas.

§ 1º As intervenções promovidas por concessionárias ou permissionárias de serviços públicos para reparo emergencial ficam dispensadas de licença.

§ 2º As intervenções no meio urbano devem garantir a segurança, a acessibilidade e a integridade dos operários, da população, dos veículos, do patrimônio público, dos recursos hídricos, do saneamento básico e do meio ambiente.

Art. 86. Além do cumprimento da legislação específica, as intervenções em área pública devem:

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

II - instalar percurso alternativo para veículos e pedestres, desimpedido, limpo e acessível;

III - manter material de obra organizado e estocado;

IV - remover o material remanescente das obras e limpar o local imediatamente após a conclusão;

V - recompor o logradouro público ao estado original em até 30 dias.

## Seção III

### Da Implantação do Edifício no Terreno e seus Acessos

Art. 87. A localização dos acessos de veículos ou de pedestres a lotes ou projeções deve respeitar os projetos de urbanismo e de

# DECRETO

§3º O interessado tem o prazo de 30 dias para manifestação, podendo ser prorrogado por igual período mediante pedido justificado.

§4º Após a manifestação do interessado, a comissão deve emitir parecer no prazo de 30 dias.

§5º Após a emissão do parecer, a comissão:

I - pode recomendar ao titular do órgão responsável pelo licenciamento de obras e edificações as providências contidas no §2º do art. 73 da Lei nº 6.138, de 2018;

II - deve encaminhar o processo à CPCOE para deliberação quanto à convalidação ou anulação dos atos administrativos, caso o parecer não afaste os indícios de irregularidade.

§6º Em projeto de modificação, cabe a análise integral do processo, se for o caso.

§ 7º É facultado ao interessado apresentar projeto de modificação no qual sejam sanadas as irregularidades existentes, observado o disposto no art. 25 deste Decreto, sem prejuízo do procedimento previsto neste artigo e da aplicação do art. 87. ([Parágrafo acrescido\(a\) pelo\(a\) Decreto 39903 de 26/06/2019](#))

Art. 87. Em caso de constatação de ilícito civil, penal ou administrativo, o processo deve ser encaminhado à autoridade competente para apuração e eventual sanção.

## Seção VII

### Do Monitoramento e Controle do Licenciamento de Obras e Edificações

Art. 88. O monitoramento e controle dos projetos habilitados ou licenciados deve ocorrer em até cento e vinte dias após a expedição da licença de obras.

Parágrafo único. A seleção deve ser amostral de até 20% dos projetos habilitados ou licenciados mensalmente. (NR) ([Artigo alterado \(a\) pelo\(a\) decreto Nº 40.302 de 05/12/2019](#))

Art. 89. O órgão responsável pelo licenciamento de obras e edificações deve elaborar o plano de monitoramento a ser publicado anualmente, com possibilidade de revisão semestral, estabelecendo os critérios de seleção amostral.

Art. 90. O monitoramento e controle dos projetos habilitados selecionados deve:

I - verificar a conformidade à legislação urbanística e edilícia, excetuados os projetos

# LEI

paisagismo previstos pelo órgão gestor de planejamento urbano e territorial.

§ 1º Na hipótese de inexistência dos projetos, o acesso é feito a partir da via de acesso.

§ 2º Na hipótese de apresentação pelo interessado de acessos diferentes dos previstos, o órgão responsável pelo licenciamento deve dar anuência às soluções propostas.

§ 3º O acesso de veículos deve ocorrer conforme previsto na legislação de uso e ocupação do solo ou na legislação específica.

Art. 88. Os padrões de projetos de calçadas estabelecidos pelo Poder Executivo para as áreas públicas lindeiras ao lote ou à projeção a ser edificada, devem:

I - criar e consolidar um sistema de rotas acessíveis na cidade;

II - garantir conforto e segurança a pedestres e ciclistas.

Art. 89. Os acessos à edificação são definidos de acordo com as características do terreno e podem se dar em mais de um pavimento, desde que:

I - atendam às condições de acessibilidade;

II - seja assegurada a concordância entre as calçadas de acesso à edificação e o passeio adjacente de modo a garantir a acessibilidade;

III - o uso residencial multifamiliar tenha acesso de pedestres exclusivo e isolado dos demais.

Parágrafo único. Todos os acessos à edificação devem ser resolvidos dentro do lote, ressalvados os casos relacionados a seguir, garantida a livre circulação de pedestres no espaço público:

I - edificações em projeções ou em lotes com 100% de ocupação;

II - modificação de projeto em situações urbanas consolidadas.

Art. 90. A cota de soleira, a ser fornecida pelo órgão gestor de planejamento urbano e territorial, pode ser determinada com uma variação de 50 centímetros, caso solicitado pelo interessado.

§ 1º Para o início das obras, é necessário requerer ao Poder Executivo o certificado de demarcação do lote ou projeção, a certidão de alinhamento e de cota de soleira.

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

## Seção IV

### Da Qualidade do Ambiente Construído

# DECRETO

de habitação unifamiliar de uso exclusivo, para os quais a verificação deve se ater à legislação urbanística; [\(Inciso alterado \(a\) pelo\(a\) decreto Nº 40.302 de 05/12/2019\)](#)

II - verificar a conformidade dos procedimentos de licenciamento de obras e edificações;

III - identificar pontos críticos do processo de licenciamento de obras e edificações;

IV - sugerir alterações relacionadas ao licenciamento de obras e edificações, à legislação edilícia e à legislação de uso e ocupação do solo.

§1º A verificação de conformidade deve observar a legislação aplicável ao projeto habilitado.

§2º O interessado deve ser comunicado imediatamente sobre a seleção do seu processo para monitoramento e controle.

§3º O prazo para a análise de monitoramento e controle é de até 60 dias.

~~§4º O processo de licenciamento de obras e edificações fica suspenso durante o prazo de análise de monitoramento e controle previsto no §3º.~~ [\(Parágrafo revogado\(a\) pelo\(a\) decreto Nº 40.302 de 05/12/2019\)](#)

§5º Em caso de desconformidade de parâmetro edilício, o interessado deve ser comunicado.

§6º Em caso de desconformidade de parâmetro urbanístico ou de acessibilidade, o interessado deve ser comunicado sobre a anulação da habilitação ou da licença de obras, conforme o caso, e sobre a necessidade de nova habilitação. [\(Parágrafo alterado \(a\) pelo\(a\) decreto Nº 40.302 de 05/12/2019\)](#)

§7º Nos casos previstos nos §§ 5º e 6º deste artigo, deve ser encaminhada comunicação formal ao respectivo conselho profissional.

§ 8º A anulação do alvará de construção emitido com base no artigo 53-A, da Lei nº 6.138, de 2018, não impede a emissão de nova licença de obras, a qual, no entanto, deve seguir as fases previstas no art. 21 da Lei nº 6.138, de 2018. [\(Parágrafo acrescido \(a\) pelo\(a\) decreto Nº 40.302 de 05/12/2019\)](#)

§ 9º Caso o órgão responsável pelo licenciamento verifique divergência entre a área informada no requerimento e a constante no projeto arquitetônico destinado a habitação unifamiliar de uso exclusivo já depositado, o alvará de construção deve ser retificado nos termos do art. 67, §8º, deste Decreto." (NR)

# LEI

Art. 91. Os projetos de edificações podem ser objeto de programa de incentivo à qualidade do ambiente construído estabelecido em legislação específica.

Art. 92. As obras iniciais de reforma ou requalificação das edificações públicas devem atender aos requisitos de sustentabilidade e eficiência energética, de acordo com a legislação específica.

§ 1º Aplica-se o disposto no caput à utilização de agricultura urbana e telhados verdes.

§ 2º Exceção-se do disposto no caput os edifícios tombados individualmente.

Art. 93. Os projetos de instalações hidrossanitárias devem prever sistema de duplo acionamento nos vasos sanitários localizados nas dependências das edificações públicas ou particulares, residenciais ou não.

## Seção V

### Dos Parâmetros Edifícios Gerais e dos Usos da Edificação

#### Subseção I

#### Das Disposições Gerais

Art. 94. Os projetos arquitetônicos e urbanísticos e sua implantação devem atender aos princípios do desenho universal.

§ 1º As unidades imobiliárias devem ser adaptáveis ao desenho universal em todos os seus ambientes.

§ 2º A quantidade de sanitários e banheiros deve atender ao disposto no regulamento desta Lei e os parâmetros de sua construção devem atender à acessibilidade.

Art. 95. Os locais de armazenamento de resíduos sólidos para permanência até o momento da coleta devem estar previstos no projeto arquitetônico habilitado.

Art. 96. As fundações e as estruturas devem ficar inteiramente dentro dos limites do lote ou da projeção, exceto em casos previstos na legislação específica.

Art. 97. Fica vedado o escoamento de águas pluviais de coberturas diretamente para área pública ou para lotes e projeções vizinhas.

Art. 98. Os ambientes obrigatórios para cada uso, os ambientes considerados de permanência prolongada ou transitória, o mobiliário e os equipamentos mínimos para cada ambiente devem obedecer ao disposto

# DECRETO

[\(Parágrafo acrescido \(a\) pelo\(a\) decreto N° 40.302 de 05/12/2019\)](#)

Art. 91. Caso o monitoramento e controle identifique risco de prejuízo ao erário ou irregularidade grave no licenciamento de obras e edificações de obras, deve ser dada ciência imediata à autoridade administrativa competente.

## CAPÍTULO IV

### DA EXECUÇÃO E DO DESEMPENHO DAS OBRAS E DAS EDIFICAÇÕES

#### Seção I

#### Do Início das Obras

Art. 92. É obrigatória a fixação de placa, no canteiro de obras, legível e visível desde o logradouro público, que identifique:

I - nome dos responsáveis técnicos pela elaboração dos projetos, título profissional e número dos respectivos registros;

II - nome dos responsáveis técnicos pela obra, título profissional e número dos respectivos registros;

III - número e data da licença de obras e do contrato da concessão de direito real de uso;

IV - nome do proprietário;

V - uso licenciado;

VI - área total de construção.

Parágrafo único. Após a retirada da placa de identificação de obra, deve ser fixada placa com o endereçamento, na fachada da edificação em local visível a partir do logradouro público.

Art. 93. O canteiro de obras e o estande de vendas devem ter, no máximo, 2 pavimentos.

~~Art. 94. O estande de vendas deve ter ocupação máxima de área pública de 70 metros quadrados.~~

Art. 94. O estande de vendas pode ter ocupação máxima de área pública de 500 metros quadrados, incluída a área das unidades decoradas. [\(alterado\(a\) pelo\(a\) Decreto n° 40.558 de 24/03/2020\)](#)

Art. 95. O cercamento do canteiro de obras deve ser executado em material resistente e que não ofereça risco à integridade física das pessoas, ter altura mínima de 1,8 metro.

Art. 96. Devem ser garantidos o acesso, a integridade e a manutenção de redes aéreas, subterrâneas, caixas de passagem e medidores das concessionárias de serviços públicos e da

## LEI

nesta Lei e nas normas técnicas brasileiras e locais.

Parágrafo único. Os compartimentos ou os ambientes de uso comum das edificações devem obedecer aos parâmetros de dimensionamento, ventilação e iluminação naturais relacionados às funções neles desempenhadas.

Art. 99. A altura de piso a piso superior a 4,5 metros é computada como um novo pavimento, com acréscimo de 100% na área do compartimento ou do ambiente, no cálculo da área total de construção e do coeficiente de aproveitamento.

§ 1º Excetua-se do disposto neste artigo, desde que atendida a legislação de uso e ocupação do solo:

I - área de uso comum;

II - unidade residencial unifamiliar;

III - edificações destinadas a:

a) arte;

b) cultura;

c) esporte;

d) recreação;

e) templo religioso;

f) terminais de transporte;

g) supermercado;

h) hipermercado;

i) armazéns;

j) comércio atacadista;

k) shopping centers;

IV - áreas de garagem em subsolo.

§ 2º A unidade autônoma cuja atividade demande uma distância de piso a piso acima do disposto no caput fica isenta do acréscimo de área previsto, mediante apresentação de memorial técnico que justifique essa necessidade.

§ 3º Nas edificações relacionadas no inciso III, é vedada a utilização de mezanino sem o licenciamento correspondente.

## DECRETO

Novacap, quando o canteiro de obras abranger estes elementos.

Art. 97. Deve ser garantida a circulação de pedestres com largura mínima de 1,2 metro nas calçadas em área pública no entorno imediato do canteiro.

§1º É permitida a solução de passagem coberta de pedestres.

§2º Caso o canteiro de obras reduza a largura do passeio para medida inferior a 1,2 metro, a circulação de pedestres pode ser desviada para o leito da via, desde que se obtenha a anuência do órgão de trânsito segundo a circunscrição da via.

Art. 98. Deve ser prevista, no canteiro de obras em área pública, área de proteção situada no entorno imediato da construção, nos seguintes termos

I - até 3 metros, para edificação sem subsolo, em que a construção atinja o limite do lote;

II - até 5 metros, para edificação com subsolo, medidos a partir do limite deste.

Parágrafo único. A área de proteção não é considerada para o cálculo da área total do canteiro de obras.

Art. 99. A estocagem de materiais e os entulhos devem ocorrer dentro dos limites do canteiro de obras.

Art. 100. Os equipamentos pesados como guindastes, gruas e pontes rolantes devem ser indicados no projeto de canteiro de obras, com o respectivo raio de giro.

Art. 101. A atividade ou serviço da obra que interfira diretamente no trânsito de veículos ou de pedestres deve ter permissão prévia do órgão de trânsito segundo a circunscrição da via.

Art. 102. O canteiro de obras em área pública deve ser retirado, e o cercamento deve ser recuado para os limites do lote, em caso de obras não iniciadas ou paralisadas por período igual ou superior a 6 meses, garantindo-se a integridade da obra e a segurança de terceiros.

Parágrafo único. O não cumprimento do disposto neste artigo implica a adoção de providências por parte da administração pública, com ônus para o proprietário, sem prejuízo das sanções cabíveis.

Art. 103. O canteiro de obras e o estande de vendas devem ser removidos, e a área pública deve ser desobstruída e recuperada pelo proprietário para a emissão do certificado de conclusão da obra vinculada.

## LEI

## DECRETO

Art. 104. O canteiro de obras e o estande de vendas devem ser removidos, e a área pública deve ser desobstruída e recuperada pelo proprietário em até 30 dias, quando a desocupação for solicitada pela administração pública.

§1º Expirado o prazo definido no caput sem que a notificação de desocupação de área pública tenha sido cumprida, cabe ao Poder Público providenciar a desobstrução e recuperação da área, arcando o proprietário com o ônus decorrente da medida.

§2º O não pagamento das despesas decorrentes da desocupação realizada pelo Poder Público de que trata o parágrafo anterior deste artigo enseja a inscrição do proprietário na dívida ativa.

Art. 105. O movimento de terra pode ocasionar o afloramento do subsolo dentro do lote.

Parágrafo único. Devem ser adotadas soluções arquitetônicas de modo a evitar empenas cegas, decorrentes de movimento de terra, nas divisas voltadas para logradouro público.

Art. 106. Ao término da obra, o desnível resultante do movimento de terra deve receber tratamento paisagístico com o uso de vegetação e respeitar os critérios e parâmetros de acessibilidade à edificação e no logradouro público.

Art. 107. Os locais de despejo de entulhos da construção civil devem ser indicados pela administração pública.

Parágrafo único. O despejo de que trata este artigo deve também atender à legislação ambiental pertinente.

LEI

DECRETO

--	--

**Seção II**  
**Dos Parâmetros Edifícios Gerais e dos Usos**  
**da Edificação**

**Subseção I**  
**Das Disposições Gerais**

Art. 108. As edificações devem obedecer aos parâmetros, requisitos e critérios estabelecidos na Lei nº 6.138, de 2018 e neste Decreto, inclusive aqueles constantes nos Anexos II, III, IV, V e VI.

Parágrafo único. Os parâmetros edifícios constantes nos Anexos II, III e IV não são objeto de análise, exceto os parâmetros de acessibilidade.

Art. 109. As unidades imobiliárias autônomas são consideradas adaptáveis ao desenho universal nos casos em que as características construtivas atendam aos seguintes elementos: [\(Artigo alterado\(a\) pelo\(a\) Decreto 39903 de 26/06/2019\)](#)

I - a circulação horizontal tenha no mínimo de noventa centímetros de largura; [\(Inciso alterado\(a\) pelo\(a\) Decreto 39903 de 26/06/2019\)](#)

II - vãos livres de acesso de oitenta centímetros a todos os ambientes e a um banheiro, admitindo-se portas de oitenta centímetros; [\(Inciso alterado\(a\) pelo\(a\) Decreto 39903 de 26/06/2019\)](#)

III - os ambientes de permanência prolongada possuam áreas de manobra com amplitude mínima de cento e oitenta graus; [\(Inciso alterado\(a\) pelo\(a\) Decreto 39903 de 26/06/2019\)](#)

IV - um dos banheiros possua vãos de acesso de oitenta centímetros, área de manobra, livre das peças, de cento e vinte centímetros de diâmetro, vão de oitenta centímetros em frente à bacia sanitária e box de chuveiro com dimensões horizontais mínimas de noventa centímetros por noventa e cinco

# LEI

# DECRETO

## Subseção II Das Áreas de Construção

Art. 100. A área total de construção abrange o somatório de todas as áreas cobertas contidas pelo perímetro externo de cada pavimento.

Art. 101. A área computável é calculada a partir da subtração do valor correspondente ao total das áreas dedutíveis da área total de construção e deve ter valor igual ou inferior ao permitido pelo coeficiente de aproveitamento ou pela taxa máxima de construção.

Art. 102. Para efeito de cálculo da área computável, são consideradas áreas dedutíveis:

I - áreas de projeção de brises;

II - áreas de beirais, marquises ou coberturas em balanço;

III - áreas de reservatórios de água ou tratamento de esgotos, para qualquer tipo de uso;

IV - áreas de subestação de energia elétrica;

V - áreas de central de gás subterrânea;

VI - 5% da área permitida pela taxa de construção ou pelo coeficiente de

centímetros; [\(Inciso alterado\(a\) pelo\(a\) Decreto 39903 de 26/06/2019\)](#)

V - tratamento de desníveis no acesso à unidade autônoma e em seu interior, incluídos terraços e varandas. [\(Inciso alterado\(a\) pelo\(a\) Decreto 39903 de 26/06/2019\)](#)

§ 1º As unidades imobiliárias autônomas adaptáveis dotadas de mais de um pavimento devem prever espaço ou prever instalação de equipamento de transposição vertical para acesso a todos os pavimentos da mesma unidade autônoma. [\(alterado\(a\) pelo\(a\) Decreto 39903 de 26/06/2019\)](#)

§ 2º É facultado ao interessado depositar variadas opções de plantas do projeto de arquitetura, desde que: [\(alterado\(a\) pelo\(a\) Decreto 39903 de 26/06/2019\)](#)

I - todas as unidades imobiliárias sejam adaptáveis; [\(Inciso acrescido\(a\) pelo\(a\) Decreto 39903 de 26/06/2019\)](#)

II - não sejam afetadas a estrutura da edificação e as prumadas de instalações prediais; [\(Inciso acrescido\(a\) pelo\(a\) Decreto 39903 de 26/06/2019\)](#)

III - não seja acrescido o número de dormitórios; [\(Inciso acrescido\(a\) pelo\(a\) Decreto 39903 de 26/06/2019\)](#)

IV - não sejam alterados os elementos e as características construtivas de unidades imobiliárias autônomas adaptáveis ao desenho universal previstos no caput. [\(Inciso acrescido\(a\) pelo\(a\) Decreto 39903 de 26/06/2019\)](#)

Art. 109-A. As unidades imobiliárias autônomas são consideradas adaptadas ao desenho universal nos casos em que as características construtivas atendam ao disposto no artigo 109 deste Decreto, bem como às normas técnicas de acessibilidade em relação aos seguintes elementos: [\(Artigo acrescido\(a\) pelo\(a\) Decreto 39903 de 26/06/2019\)](#)

I - acessos e circulações horizontais; [\(Inciso acrescido\(a\) pelo\(a\) Decreto 39903 de 26/06/2019\)](#)

II - revestimentos e desníveis de piso; [\(Inciso acrescido\(a\) pelo\(a\) Decreto 39903 de 26/06/2019\)](#)

III - vãos livres de acesso de, no mínimo, oitenta centímetros, aos ambientes e a um banheiro; [\(Inciso acrescido\(a\) pelo\(a\) Decreto 39903 de 26/06/2019\)](#)

IV - altura para alcance e manuseio de dispositivos, tais como, comando de janelas,

# LEI

aproveitamento máximo determinado para o lote ou a projeção para as áreas técnicas;

VII - áreas utilizadas exclusivamente para garagem;

VIII - áreas decorrentes de concessão de direito real de uso;

IX - áreas de mezanino localizadas em shopping centers. [\(Inciso vetado pelo Governador, mas mantido pela Câmara Legislativa do Distrito Federal\)](#)

§ 1º Os elementos citados nos incisos I e II do caput podem avançar até metade do afastamento mínimo obrigatório, limitado a 1,5 metro, e garantida a altura livre de 2,5 metros.

§ 2º Os elementos citados nos incisos III, IV e V do caput podem situar-se no subsolo das áreas de afastamento mínimo obrigatório, garantidas as exigências de segurança, desde que as normas de uso e ocupação do solo definidas para o lote não disponham em contrário.

§ 3º O elemento citado no inciso IX do caput não pode ser superior a 50% da área do piso inferior. [\(Parágrafo vetado pelo Governador, mas mantido pela Câmara Legislativa do Distrito Federal\)](#)

§ 4º A aplicação do inciso VII deve respeitar os limites e as condições da Lei de Uso e Ocupação do Solo - LUOS para o não cômputo de áreas de garagem no coeficiente de aproveitamento. [\(Parágrafo acrescido\(a\) pelo\(a\) Lei Complementar 948 de 16/01/2019\).](#)

# DECRETO

maçanetas de portas, campainhas, interfones, tomadas, interruptores, quadros de luz, registros de pressão; [\(Inciso acrescido\(a\) pelo\(a\) Decreto 39903 de 26/06/2019\)](#)

V - áreas de manobra com amplitude mínima de cento e oitenta graus, para entrar e sair de frente em todos os compartimentos ou ambientes e em um banheiro; [\(Inciso acrescido\(a\) pelo\(a\) Decreto 39903 de 26/06/2019\)](#)

VI - posicionamento de instalações e materiais construtivos capazes de suportar a fixação de barras e de banco articulado em paredes. [\(Inciso acrescido\(a\) pelo\(a\) Decreto 39903 de 26/06/2019\)](#)

§ 1º Para as unidades imobiliárias autônomas adaptadas ao desenho universal, a área de aproximação e transferência é equivalente ao módulo de referência das normas técnicas de acessibilidade, e: [\(Parágrafo acrescido\(a\) pelo\(a\) Decreto 39903 de 26/06/2019\)](#)

I - para garantir a área de aproximação frontal, é permitido o avanço da área de aproximação e transferência de, no máximo, trinta centímetros sob lavatório, pia de cozinha e tanque; [\(Inciso acrescido\(a\) pelo\(a\) Decreto 39903 de 26/06/2019\)](#)

II - para garantir a área de transferência frontal à bacia sanitária, é permitido avanço do módulo de referência de, no máximo, dez centímetros sob esta; [\(Inciso acrescido\(a\) pelo\(a\) Decreto 39903 de 26/06/2019\)](#)

III - para garantir a área de transferência diagonal e lateral à bacia sanitária, não é permitido avanço do módulo de referência sob esta; [\(Inciso acrescido\(a\) pelo\(a\) Decreto 39903 de 26/06/2019\)](#)

IV - os boxes de chuveiro devem ter dimensões horizontais mínimas de noventa centímetros por noventa e cinco centímetros e área de transferência lateral externa. [\(Inciso acrescido\(a\) pelo\(a\) Decreto 39903 de 26/06/2019\)](#)

§ 2º As unidades imobiliárias autônomas adaptadas dotadas de mais de um pavimento devem conter equipamento de transposição vertical instalado ou rampa para acesso a todos os pavimentos da mesma unidade autônoma." [\(Parágrafo acrescido\(a\) pelo\(a\) Decreto 39903 de 26/06/2019\)](#)

"Art. 109-B. As unidades autônomas adaptáveis deverão ser convertidas em unidades autônomas adaptadas quando solicitado pelo adquirente, por escrito, até a

# LEI

# DECRETO

## Subseção III

### Da Segurança da Edificação e da Proteção Contra Incêndio e Pânico

Art. 103. A segurança da edificação e a proteção contra incêndio e pânico devem ser asseguradas pelo correto emprego, dimensionamento e aplicação de materiais e elementos construtivos, em atendimento à seguinte legislação:

I - (VETADO);

II - regulamento de segurança contra incêndio e pânico do Distrito Federal;

III - normas técnicas expedidas pelo Corpo de Bombeiros Militar do Distrito Federal - CBMDF;

IV - normas técnicas expedidas pela Defesa Civil do Distrito Federal.

## Subseção IV Do Uso Residencial

Art. 104. As edificações destinadas ao uso residencial devem atender aos requisitos e aos critérios das normas de desempenho e acessibilidade nas áreas de uso comum e aos parâmetros urbanísticos e edifícios estabelecidos na legislação local.

Parágrafo único. (VETADO).

Art. 105. As áreas privativas mínimas para as unidades residenciais multifamiliares, excluídas as áreas de garagens, são:

I - 24 metros quadrados, quando os ambientes são conjugados;

II - 32 metros quadrados, quando possuam 1 dormitório;

III - 45 metros quadrados, quando possuam 2 dormitórios;

IV - 60 metros quadrados, quando possuam 3 dormitórios;

V - 90 metros quadrados, quando possuam 4 dormitórios ou mais.

Art. 106. As unidades residenciais devem ser compostas de, no mínimo, dormitório, sala de estar, cozinha, área de serviço e banheiro.

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

§ 2º É permitida a conjugação de dormitório, sala de estar, cozinha e área de serviço em

conclusão da estrutura ou nas etapas subsequentes a critério da construtora. [\(acrescido\(a\) pelo\(a\) Decreto 39903 de 26/06/2019\)](#)

§ 1º É vedada a cobrança de valores adicionais para a conversão." [\(Parágrafo acrescido\(a\) pelo\(a\) Decreto 39903 de 26/06/2019\)](#)

"Art. 109-C. Os empreendimentos que adotarem sistema construtivo que não permita alterações posteriores, tais como a alvenaria estrutural, paredes de concreto, impressão 3D ou outros equivalentes, devem garantir o percentual mínimo de três por cento de unidades adaptados, atendendo aos termos do art. 109-A, extensivas as obrigações a todos os pavimentos da mesma unidade autônoma. [\(acrescido\(a\) pelo\(a\) Decreto 39903 de 26/06/2019\)](#)

§ 1º Na hipótese de o percentual previsto no caput resultar em número menor do que um, os empreendimentos deverão garantir, no mínimo, uma unidade adaptada. [\(Parágrafo acrescido\(a\) pelo\(a\) Decreto 39903 de 26/06/2019\)](#)

§ 2º Ressalvado o disposto no § 1º, na hipótese de a aplicação do percentual previsto no caput resultar em número fracionado, este será arredondado para o número inteiro subsequentemente superior. [\(Parágrafo acrescido\(a\) pelo\(a\) Decreto 39903 de 26/06/2019\)](#)

§ 3º O adquirente do imóvel poderá solicitar, por escrito, a adaptação de sua unidade até a data do início da obra, para informar à construtora ou à incorporadora sobre os itens de sua escolha para instalação na unidade adquirida. [\(Parágrafo acrescido\(a\) pelo\(a\) Decreto 39903 de 26/06/2019\)](#)

§ 4º É vedada a cobrança de valores adicionais para a aquisição de unidades adaptadas ou a adaptação da unidade autônoma, observado o percentual previsto no caput. [\(Parágrafo acrescido\(a\) pelo\(a\) Decreto 39903 de 26/06/2019\)](#)

Art. 110. A quantidade de sanitários e banheiros é definida pelo autor do projeto considerando o uso e a atividade e a população, segundo o disposto no Anexo III.

Parágrafo único. Os banheiros e sanitários acessíveis abertos ao público, ou localizados em áreas de uso comum da edificação, não necessitam de chuveiros e devem atender integralmente ao previsto nas normas técnicas

# LEI

ambiente único ou parcialmente compartimentado.

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

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

§ 5º No caso de habitações unifamiliares, não se aplicam as obrigações expressas no caput.

§ 6º É dispensado o leiaute com possibilidade de desenho universal para unidade residencial unifamiliar, exceto para aquela incluída em programa habitacional de interesse social.

## Subseção V

### Do Uso Comercial e do Uso para Prestação de Serviços

Art. 107. As unidades imobiliárias para uso comercial e prestação de serviços ficam desobrigadas da exigência de banheiro, quando haja banheiros coletivos no pavimento respectivo, conforme parâmetros estabelecidos no regulamento desta Lei.

Art. 108. As áreas privativas mínimas para as unidades imobiliárias destinadas ao uso comercial ou para prestação de serviços, excluídas as áreas destinadas a garagens, são:

I - 16 metros quadrados, para unidades imobiliárias com banheiro ou sanitário;

II - 12 metros quadrados, para unidades imobiliárias sem banheiro ou sanitário.

Art. 109. As unidades imobiliárias destinadas a serviços de hospedagem e alojamento não se submetem às áreas previstas nos arts. 105 e 108 e as áreas privativas mínimas para esses usos são as definidas no regulamento.

## Subseção VI

### Dos Demais Usos

Art. 110. As áreas privativas mínimas das edificações destinadas aos demais usos, relacionados na Tabela de Classificação de

# DECRETO

de acessibilidade. ([Parágrafo alterado\(a\) pelo\(a\) Decreto 39903 de 26/06/2019](#))

Art. 111. É obrigatória a previsão de compartimento para permanência de resíduos sólidos, nas áreas de uso comum, até o momento da coleta.

§1º Excetuam-se, do disposto no caput deste artigo, as edificações destinadas a habitações unifamiliares.

§2º Para edificação com até 4 pavimentos ou com área total de construção superior a 300 metros quadrados, excluída a área do subsolo, deve ser previsto um depósito para recipientes de lixo no pavimento de acesso.

§3º Para edificação com 5 ou mais pavimentos, deve ser previsto um depósito para recipientes de lixo em cada pavimento, com exceção do subsolo quando destinado a depósito ou garagem.

§4º No caso do §3º deste artigo, deve ser previsto um depósito para recipientes de lixo em cada conjunto isolado de circulação vertical.

Art. 112. Os vãos e os prismas destinados à iluminação e ventilação e os prismas apenas de ventilação devem seguir o disposto no Anexo IV.

~~Art. 113. As unidades imobiliárias devem possuir, no mínimo, um ambiente de permanência prolongada com vão de iluminação e ventilação voltado para o exterior.~~

Art. 113. As unidades imobiliárias residenciais devem possuir, no mínimo, um ambiente de permanência prolongada com vão de iluminação e ventilação voltado para o exterior.

Parágrafo único. As demais unidades imobiliárias podem utilizar meios mecânicos e artificiais desde que atendidos os parâmetros das normas técnicas. ([alterado\(a\) pelo\(a\) Decreto nº 40.558 de 24/03/2020](#))

Art. 114. A varanda e o terraço devem manter afastamento mínimo de 1,5 metro em relação aos limites do lote vizinho, obedecida a legislação de uso e ocupação do solo.

Parágrafo único. Admite-se que lateral de varanda e terraço seja localizada a menos de 1,5 metro em relação ao limite do lote, desde que obedecida a legislação de uso e ocupação do solo e garantida a privacidade visual em relação ao lote vizinho.

Art. 115. O memorial técnico que justifique a isenção do acréscimo de 100% na área do

# LEI

Atividades - CNAE, são determinadas por condicionantes técnicas específicas da atividade.

## **Subseção VII Das Garagens e dos Estacionamentos**

Art. 111. O local destinado a acesso, guarda e circulação de veículos, independente do pavimento em que se encontra, denomina-se:

I - garagem, quando coberto;

II - estacionamento, quando descoberto.

Art. 112. Os ambientes destinados à garagem devem ter altura livre mínima de 2,25 metros e condições de iluminação e ventilação que garantam segurança, higiene e salubridade, e suas dimensões, circulação, tipos de vagas e rampas de acesso são definidas em regulamento.

§ 1º É permitido o uso de vagas presas que, no caso de edificações residenciais multifamiliares, devem estar vinculadas à mesma unidade imobiliária.

§ 2º É permitido o uso de tecnologias que permitam otimizar o uso de garagens e estacionamentos, como pallets, elevadores para automóveis ou outras, desde que haja comprovação, por meio de laudo técnico, do atendimento ao número mínimo de vagas exigido.

Art. 113. O patamar de acomodação e as rampas de acesso a garagens ou estacionamentos devem situar-se no interior do lote, permitida a sua localização em áreas de afastamento obrigatório, salvo exceções previstas na legislação de uso e ocupação do solo, desde que garantida a livre circulação de pedestres.

Parágrafo único. É admitida a localização em área pública da rampa e do patamar de acomodação para projeção ou lote com ocupação obrigatória de 100%, desde que adequados ao sistema viário e à livre circulação de pedestres.

## **Subseção VIII Da Manutenção das Edificações**

# DECRETO

compartimento ou do ambiente, quando a distância de piso a piso for superior a 4,5 metros, deve conter a descrição dos equipamentos utilizados para viabilizar a atividade fim, na unidade autônoma.

Parágrafo único. O memorial técnico deve ser acompanhado de documento de responsabilidade técnica específica.

Art. 116. O mezanino é considerado pavimento, e para o cálculo da área construída e computável é considerada a área efetivamente ocupada por este. Parágrafo único. A área do mezanino deve ser de, no mínimo, 30% e, no máximo, de 50%, em relação à área do ambiente imediatamente inferior ao qual se vincula.

Art. 117. Quando a legislação de uso e ocupação do solo determinar número máximo de pavimentos, considera-se um pavimento até 4,5 metros e, acima disso, novo pavimento a cada 3 metros ou distância inferior a esse valor.

Art. 118. As dimensões de vagas e de circulação de veículos devem obedecer ao disposto no Anexo V.

Art. 119. Fica obrigatória a instalação de, no mínimo, um elevador que sirva às unidades imobiliárias e aos subsolos, em toda edificação com mais de 4 pavimentos.

## **Subseção II Das Áreas de Construção**

Art. 120. A área construída de cada pavimento deve ser calculada considerando a superfície coberta limitada pelo perímetro externo da edificação, excluídos os vazios.

~~§1º O perímetro externo de cada pavimento é delimitado pela vedação ou elementos estruturais mais externos à edificação, excluídos brises, beirais e marquises de até 1,5 metro.~~

~~§2º Brises, beirais e marquises situados em área pública não entram no cálculo da área total construída.~~

§ 1º O perímetro externo de cada pavimento é delimitado pela vedação ou elementos estruturais mais externos à edificação, excluídos:

I - brises;

II - beirais e marquises de até 1,5 metro;

III - suporte para equipamentos técnicos, desde que não caracterize elemento estrutural.

§2º Suportes para equipamentos técnicos, desde que não caracterizem elemento

# LEI

# DECRETO

Art. 114. Os responsáveis pela execução da obra são obrigados a entregar ao proprietário, à época da entrega do imóvel concluído, os seguintes documentos:

I - cópia de todos os projetos entregues para arquivo na Administração Pública, acompanhados de uma via dos registros de responsabilidade técnica dos profissionais que atuaram no projeto e na execução da obra;

II - manual do proprietário e, quando for o caso, manual das partes comuns do edifício com as informações sobre o desempenho da edificação;

III - plano de manutenção da edificação, contendo as indicações das providências necessárias para a manutenção corretiva e preventiva da edificação.

Parágrafo único. Quando se trate de condomínio edilício, os documentos relacionados são entregues ao síndico ou ao responsável pela administração do condomínio.

Art. 115. Salvo nas edificações destinadas à habitação unifamiliar, é obrigatória a implementação do plano de manutenção da edificação que deve incluir vistoria obrigatórias periódicas para verificação das condições de desempenho da edificação.

Parágrafo único. Os laudos das vistorias devem ser enviados para arquivo da administração do edifício juntamente com os projetos arquitetônicos e complementares da edificação.

## **CAPÍTULO V DA FISCALIZAÇÃO, DAS INFRAÇÕES E DAS SANÇÕES**

### **Seção I Da Fiscalização**

Art. 116. O órgão de fiscalização de atividades urbanas, no exercício do poder de polícia administrativa previsto no art. 13, deve fiscalizar obras e edificações por meio de vistorias e auditorias.

Parágrafo único. O responsável pela fiscalização, no exercício das funções do órgão de fiscalização, tem acesso, na forma da lei, a onde haja obras ou edificações.

Art. 117. Na vistoria, o órgão de fiscalização deve atestar:

estrutural, brises, beirais e marquises situadas em área pública não entram no cálculo da área total construída. [\(alterado\(a\) pelo\(a\) Decreto nº 40.558 de 24/03/2020\)](#)

§3º A área de poço de elevador deve ser considerada em apenas um dos pavimentos da edificação.

§4º A área de pavimento em pilotis situado em lote deve ser igual à área do pavimento imediatamente superior.

§5º A área de pavimento em pilotis situado em projeção deve ser igual à área da projeção registrada em cartório.

Art. 121. As áreas dedutíveis devem estar discriminadas e indicadas por pavimento.

§1º Apenas áreas que tenham sido incluídas no cálculo da área total de construção são passíveis de dedução para fins do cálculo da área computável.

§2º No caso de edifício-garagem, não há dedução da área de garagem para fins de cálculo de área computável.

Art. 122. Para aplicação do inciso VI do art. 102 da Lei nº 6.138, de 2018, o autor do projeto deve informar a porcentagem utilizada no projeto para as áreas técnicas.

§1º Para efeito de cálculo da área computável, a dedução descrita no inciso VI deve ser aplicada sobre o valor resultante após a dedução dos demais incisos até o limite de 5% para áreas técnicas.

§2º As áreas técnicas devem estar discriminadas e justificadas no memorial descritivo apresentado pelo autor do projeto.

§3º São consideradas áreas técnicas aquelas indispensáveis e necessárias ao correto funcionamento e operação da atividade da edificação.

Art. 123. A aferição da área mínima da unidade imobiliária ocorre pelo perímetro externo da parede.

Parágrafo único. Em caso de parede compartilhada com outra unidade imobiliária, a aferição ocorre pelo eixo da parede.

Art. 124. O cálculo da área total de construção e da área computável deve ser efetuado pelo órgão responsável pelo licenciamento de obras e edificações.

Parágrafo único. O atestado de habilitação do projeto arquitetônico deve conter cálculo de áreas com a discriminação das áreas de construção, computável e dedutível por pavimento e totais.

# LEI

I - se a obra ou a edificação, em área pública ou privada, obteve o licenciamento previsto em lei;

II - a conformidade da obra com os parâmetros urbanísticos e de acessibilidade das áreas comuns e do espaço público contíguo ao lote ou à projeção, analisados no projeto habilitado;

III - o número de unidades imobiliárias.

Art. 118. Na auditoria, sem prejuízo dos aspectos da vistoria, o órgão de fiscalização deve atestar:

I - a conformidade entre a obra executada e o projeto habilitado;

II - o cumprimento dos parâmetros urbanísticos, edifícios e de acessibilidade de acordo com a legislação vigente na data da habilitação.

Parágrafo único. A auditoria deve ser amostral, na forma do regulamento.

Art. 119. No caso de obras de modificação, com ou sem alteração de área, a atuação da fiscalização limita-se à área alterada e à sua conformidade com o projeto habilitado.

Art. 120. As vistorias e auditorias são realizadas nas fases especificadas a seguir:

I - durante a execução das obras, a qualquer momento;

II - para a emissão de documento que certifique a conclusão da obra;

III - em edificações, desde que constatada a execução de obras sem o devido licenciamento.

## Seção II

### Das Infrações e das Sanções

Art. 121. Considera-se infração toda conduta omissiva ou comissiva a que a lei comine uma sanção.

Art. 122. Considera-se infrator a pessoa física ou jurídica, de direito público ou privado, que comete uma infração.

Parágrafo único. Diante de indícios de infração penal, o órgão de fiscalização deve comunicar à autoridade competente.

Art. 123. As infrações classificam-se, para efeitos de multa, em leves, médias, graves e gravíssimas.

§ 1º São infrações leves:

I - executar obra de habitação unifamiliar sem o acompanhamento e o registro profissional;

# DECRETO

Art. 125. A taxa de ocupação é o percentual da área do lote ou projeção ocupada pela projeção horizontal da edificação ao nível do solo.

§1º No caso de afloramento de subsolo, o perímetro aflorado deve ser considerado no cômputo da taxa de ocupação do lote ou projeção.

§2º Quando a norma de uso e ocupação do solo estabelecer taxa específica de ocupação para o subsolo, esta deve ser calculada considerando a superfície ocupada por este em relação à área do lote ou projeção.

## Subseção III

### Do Uso Residencial

Art. 126. É obrigatória a existência de uma dependência para funcionários, composta de compartimentos para estar e higiene pessoal em áreas comuns de habitações multifamiliares com mais de 20 unidades residenciais, em lotes e projeções.

# LEI

# DECRETO

II - depositar materiais de construção e equipamentos em área pública, sem autorização;

III - deixar de manter, no canteiro de obras, placa informativa de dados técnicos do projeto e da obra;

IV - deixar de comunicar à fiscalização a paralisação da obra;

V - descumprir os termos do licenciamento de canteiro de obras e estande de vendas.

§ 2º São infrações médias:

I - executar obras ou manter edificações passíveis de regularização, localizadas em área privada, sem licença ou em desacordo com o projeto habilitado;

II - causar impedimento ou embaraço à atividade de fiscalização;

III - manter obra ou edificação abandonada;

IV - deixar de reparar os danos causados na pavimentação ou na urbanização;

V - deixar de alterar os documentos de licenciamento, no caso de transferência de propriedade ou alteração do responsável técnico;

VI - deixar de apresentar, quando solicitado pela fiscalização, a documentação de licenciamento;

VII - deixar de garantir a acessibilidade à área pública no entorno da projeção ou do lote, durante a execução da obra;

VIII - deixar de observar o correto direcionamento das águas pluviais para a rede pública.

§ 3º São infrações graves:

I - executar obras ou manter edificações passíveis de regularização, localizadas em área pública, sem licença ou em desacordo com o projeto habilitado;

II - executar obras ou manter edificações não passíveis de regularização em área privada;

III - deixar de reparar os danos causados às redes de infraestrutura pública durante a obra;

IV - negligenciar a conservação e a segurança da obra ou da edificação;

V - deixar de garantir a estabilidade do solo no canteiro de obras;

VI - colocar em risco a estabilidade e a integridade das propriedades vizinhas e das áreas públicas;

VII - deixar de desocupar ou recuperar a área pública após o término da obra;

VIII - deixar de providenciar os cuidados obrigatórios impostos para a intervenção em áreas públicas;

## Subseção IV

### Do Uso Comercial e do Uso para Prestação de Serviços

Art. 127. As edificações utilizadas para serviços de hospedagem do tipo hotel e apart-hotel são aquelas que possuem as seguintes características:

I - Hotel: edificação cujas unidades de hospedagem não possuam ambientes ou compartimentos destinados a preparo de alimentos e serviços de lavagem e limpeza;

II - Apart-hotel: edificação constituída de unidades de hospedagem com ambiente destinado a preparo de alimentos e sem área destinada a lavagem e limpeza, também denominado de hotel residência, flat-service ou residence service.

~~Art. 128. Para hotel e apart-hotel, a unidade de hospedagem deve ter área privativa principal máxima de 50 metros quadrados.~~

# LEI

IX - deixar de respeitar o Plano de Gerenciamento de Resíduos da Construção Civil;

X - poluir ou assorear cursos d'água e sistemas de drenagem públicos;

XI - erodir logradouros e terrenos vizinhos por falta de rede de drenagem no canteiro de obras;

XII - deixar de garantir a acessibilidade universal em todos os acessos à edificação;

XIII - deixar que materiais de construção e resíduos provenientes de escavação ou movimentação de terra escorram para logradouros públicos ou rede de infraestrutura.

§ 4º São infrações gravíssimas:

I - deixar de adotar as providências determinadas pelo órgão competente em obras e edificações com risco iminente ou abandonada;

II - executar obras ou manter edificações não passíveis de regularização, localizadas em área pública;

III - executar obra sem acompanhamento e registro do profissional habilitado, exceto em habitações unifamiliares;

IV - descumprir auto de embargo, intimação demolitória e interdição;

V - apresentar documentos sabidamente falsos;

VI - deixar de providenciar o atestado de conclusão da obra.

Art. 124. Sem prejuízo das sanções penais cabíveis, o infrator se sujeita às seguintes sanções, aplicáveis de forma isolada ou cumulativa:

I - advertência;

II - multa;

III - embargo parcial ou total da obra;

IV - interdição parcial ou total da obra;

V - intimação demolitória;

VI - apreensão de materiais, equipamentos e documentos.

Art. 125. A advertência é a sanção pela qual o infrator é advertido pelo cometimento de infração verificada em obra ou edificação e em que se estabelece prazo para sanar a irregularidade.

§ 1º O prazo a ser estabelecido em advertência para sanar a irregularidade é de até 30 dias, prorrogável por iguais períodos, desde que justificadamente.

§ 2º Aplica-se a prévia advertência somente nos casos em que a irregularidade é passível de regularização.

Art. 126. As multas são aplicadas com base nos seguintes valores de referência:

# DECRETO

Art. 128. Para hotel e apart-hotel, a unidade de hospedagem deve ter área privativa mínima de 9 metros quadrados, excluído o banheiro. [\(alterado\(a\) pelo\(a\) Decreto nº 40.558 de 24/03/2020\)](#)

~~§1º Excetuam-se do disposto no caput unidades de hospedagem maiores, cuja quantidade é limitada a 5% do total do número de unidades.~~

~~§2º Mediante justificativa do autor do projeto, o percentual disposto § 1º deste artigo, pode ser ampliado.~~

§3º É vedada a vinculação das vagas de garagem ou de estacionamento às unidades de hospedagem.

## Subseção V Dos Demais Usos

Art. 129. As edificações de uso institucional e de uso industrial devem obedecer a parâmetros edílios previstos na legislação específica dos órgãos competentes.

## Subseção VI Das Garagens e dos Estacionamentos

Art. 130. São consideradas áreas de garagem:

I - áreas de vagas para veículos motorizados;

II - áreas de guarda coletiva para veículos não motorizados;

III - circulações para veículos e pedestres;

IV - rampas.

Art. 131. As dimensões, as circulações e os tipos de vagas e de rampas devem seguir o estabelecido no Anexo V.

Art. 132. É obrigatório instalar sinal sonoro-luminoso em rampa de saída de garagem que desemboque diretamente em calçada ou galeria de circulação de pedestres.

Art. 133. A largura da rampa e da circulação de veículos definidas para sentido único podem ser utilizadas para sentido duplo, conforme Anexo V deste decreto.

Parágrafo único. Para os casos previstos no caput, a emissão de certificação de conclusão é condicionada à instalação de sinal sonoro-luminoso e espelhos.

Art. 134. Nas garagens e nos estacionamentos onde não haja vinculação de vagas a unidades imobiliárias específicas, são permitidas vagas

## LEI

I - infração leve: R\$ 300,00;  
II - infração média: R\$ 1.000,00;  
III - infração grave: R\$ 2.000,00;  
IV - infração gravíssima: R\$ 5.000,00.  
Parágrafo único. O valor da multa é reduzido em 50% quando se tratar de habitação unifamiliar, desde que a multa seja paga no prazo legal.  
Art. 127. As multas devem ser aplicadas tomando-se por base os valores estabelecidos no art. 126, multiplicados pelo índice k relativo à área objeto da infração, de acordo com o seguinte:  
I -  $k = 1$ , quando a área da irregularidade for de até 500 metros quadrados;  
II -  $k = 3$ , quando a área da irregularidade for de 500 metros quadrados até 1.000 metros quadrados;  
III -  $k = 5$ , quando a área da irregularidade for de 1.000 metros quadrados até 5.000 metros quadrados;  
IV -  $k = 10$ , quando a área da irregularidade for acima de 5.000 metros quadrados.  
Art. 128. No caso de reincidência ou de infração continuada, as multas são aplicadas de forma cumulativa e calculadas pelo dobro do valor da última multa aplicada.  
§ 1º Verifica-se a reincidência quando o infrator comete a mesma infração nos 12 meses seguintes após a decisão definitiva sobre a sanção aplicada.  
§ 2º Verifica-se infração continuada quando o infrator descumpra os termos da advertência, do embargo, da intimação demolitória ou da interdição.  
§ 3º Persistindo a infração continuada após a aplicação da primeira multa, aplica-se nova multa:  
I - mensalmente, nos casos de descumprimento dos termos da advertência ou da intimação demolitória;  
II - diariamente, nos casos de descumprimento do embargo ou da interdição.  
Art. 129. Nas obras ou nas edificações tombadas individualmente em todo o Distrito Federal, as multas são aplicadas em dobro.  
Art. 130. O pagamento da multa não isenta o infrator de cumprir as obrigações necessárias à correção das irregularidades que deram origem à sanção.  
Art. 131. O embargo da obra ou da edificação é aplicado:

## DECRETO

presas, desde que garantida a sua operacionalização.  
Parágrafo único. As vagas destinadas às pessoas com deficiência não podem ser vagas presas.  
Art. 135. As áreas exclusivas destinadas a carga e descarga, a embarque e desembarque, a estacionamento de táxis e a viaturas de socorro do CBMDF devem atender ao disposto no Anexo V.  
Art. 136. O estacionamento e a garagem explorados comercialmente, inclusive edifíciogaragem, devem ter área de acumulação de automóveis com acesso direto pelo logradouro público, situada entre o alinhamento do lote e o local de controle, que permita a espera de, no mínimo, 2% da capacidade total de vagas acessadas pelo local, não inferior a duas vagas.  
Art. 137. A utilização de equipamento mecânico nas garagens e nos estacionamentos que resulte em áreas e dimensões mínimas diferentes daquelas definidas no Anexo V fica condicionada à apresentação de especificação técnica emitida pelo fabricante.  
Art. 138. Nas garagens e nos estacionamentos, deve ser prevista rota para a circulação de pedestres com largura mínima de 1,20 metro, devidamente sinalizada, excetuando-se edificação de uso residencial unifamiliar.  
§1º A rota acessível nas garagens e nos estacionamentos deve atender aos critérios e parâmetros definidos nas normas técnicas de acessibilidade e suas atualizações.  
§2º As rotas acessíveis e para a circulação de pedestres podem sobrepor-se à via de circulação de veículos que dá acesso às vagas.

# LEI

I - no descumprimento da advertência, após expirado o prazo consignado para correção das irregularidades;

II - imediatamente, quando não for passível de regularização.

Parágrafo único. Admite-se o embargo parcial, quando não acarretar riscos a operários e terceiros.

Art. 132. A interdição da obra ou da edificação é aplicada:

I - em casos de descumprimento de embargo;

II - imediatamente, sempre que a obra ou a edificação apresente situação de risco iminente a operários ou terceiros.

§ 1º Admite-se a interdição parcial quando não acarrete riscos a operários ou terceiros.

§ 2º Em obra ou edificação interditada, total ou parcialmente, o infrator deve ser notificado a apresentar, no prazo de até 30 dias, laudo técnico que avalie a estabilidade da obra ou edificação.

Art. 133. A intimação demolitória é imposta quando se trate de obra ou edificação não passível de regularização.

§ 1º O infrator é intimado a efetuar a demolição no prazo de até 30 dias.

§ 2º (VETADO).

§ 3º (VETADO).

§ 4º Em obras iniciais ou em desenvolvimento em área pública, cabe ação de demolição imediata pelo órgão de fiscalização de atividades urbanas.

Art. 134. A apreensão de materiais, equipamentos ou documentos provenientes de construções irregulares é efetuada pela fiscalização, que deve providenciar a respectiva remoção.

§ 1º As despesas realizadas com remoção, transporte e permanência em depósito de materiais e equipamentos apreendidos devem ser ressarcidas ao órgão de fiscalização.

§ 2º O infrator deve efetuar o pagamento das despesas no prazo de até 10 dias, podendo ser apresentada impugnação administrativa no mesmo prazo.

§ 3º A apresentação tempestiva de impugnação suspende o prazo para pagamento das despesas.

§ 4º O julgamento administrativo referente à cobrança das despesas das operações ocorre em primeira e segunda instâncias.

§ 5º A devolução de documentos, materiais e equipamentos apreendidos condiciona-se:

# DECRETO

## CAPÍTULO V DA FISCALIZAÇÃO, DAS INFRAÇÕES E DAS SANÇÕES

### Seção I Da Fiscalização

Art. 139. São instrumentos que integram o exercício da ação fiscal de atividades urbanas no processo de fiscalização de execução de obras e edificações:

I - vistoria;

II - auditoria.

Art. 140. Nas vistorias em obras e edificações, o órgão de fiscalização de atividades urbanas deve verificar:

I - se a obra ou a edificação, em área pública ou privada, obteve o licenciamento previsto em lei;

~~II - a conformidade da obra com os parâmetros urbanísticos, inclusive a correspondência da certidão de alinhamento e de cota de soleira e do laudo topográfico, com o projeto habilitado;~~

II - a conformidade da obra com os parâmetros urbanísticos, inclusive a correspondência da certidão de alinhamento e de cota de soleira e do laudo topográfico ou croquis de locação para fins de habite-se, conforme o caso, com o projeto habilitado ou depositado; [\(Inciso alterado \(a\) pelo\(a\) decreto Nº 40.849 de 01/06/2020\)](#)

III - a conformidade da obra com os parâmetros de acessibilidade das áreas comuns e do espaço público contíguo ao lote ou à projeção, analisados no projeto habilitado;

IV - a conformidade da implantação do canteiro de obras com a licença de obras;

V - o cumprimento do Plano de Gerenciamento de Resíduos da Construção Civil;

VI - o número de unidades imobiliárias.

Art. 141. A vistoria solicitada pelo proprietário é agendada segundo a disponibilidade do órgão de fiscalização de atividades urbanas e o grau de complexidade da obra.

Art. 142. Na vistoria para subsidiar a emissão da carta de habite-se ou do atestado de conclusão, deve-se verificar: [\(Artigo alterado\(a\) pelo\(a\) Decreto 40154 de 08/10/2019\)](#)

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

## LEI

I - ao pagamento das despesas de apreensão, constituídas pelos gastos efetivamente realizados com remoção, transporte e custódia dos documentos, bens e mercadorias, os quais são calculados respeitados os critérios de proporcionalidade e individualização quando haja mais de 1 infrator;

II - à apresentação de certidão negativa emitida pelo órgão de fiscalização;

III - à comprovação de propriedade.

§ 6º A solicitação para devolução de documentos, materiais, equipamentos, bens ou mercadorias apreendidas é feita no prazo de 30 dias, contados a partir do primeiro dia útil subsequente à data da lavratura do auto de apreensão.

§ 7º Documentos, materiais e equipamentos apreendidos e removidos para o depósito público não reclamados no prazo estabelecido são declarados abandonados por ato do órgão de fiscalização a ser publicado no Diário Oficial do Distrito Federal com especificação do tipo e da quantidade de materiais e equipamentos.

§ 8º Os bens declarados abandonados podem ser doados, reformados, incorporados ao patrimônio do Poder Público, alienados em leilão público, destruídos ou inutilizados.

§ 9º O proprietário deve arcar com o ônus decorrente do eventual perecimento natural, danificação ou perda de valor de materiais e equipamentos apreendidos, não sendo devido por parte do órgão de fiscalização nenhum ressarcimento em razão de tais ocorrências.

Art. 135. As despesas referentes aos serviços de demolição e apreensão são cobradas do infrator conforme tabela de preço unitário, formalizada em ato administrativo do órgão responsável pela fiscalização, à qual se dá publicidade.

Art. 136. No caso de recusa do infrator em receber ou assinar o documento referente às sanções previstas nesta Lei, o responsável pela fiscalização deve fazer constar a ocorrência no próprio documento.

§ 1º O responsável pela fiscalização pode requisitar às concessionárias de serviços públicos ou aos órgãos da Administração Pública dados para a identificação do infrator.

§ 2º Estando o infrator em local incerto e não sabido, a ciência da aplicação da sanção é feita por edital publicado no Diário Oficial do Distrito Federal.

## DECRETO

~~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;~~ [\(Inciso alterado\(a\) pelo\(a\) Decreto 40154 de 08/10/2019\)](#)

I - a conformidade da obra com o projeto habilitado ou depositado, no que se refere aos parâmetros urbanísticos e de acessibilidade das áreas de uso comum e do espaço público contíguo ao lote ou à projeção; [\(Inciso alterado \(a\) pelo\(a\) decreto Nº 40.849 de 01/06/2020\)](#)

II - a instalação de placa de endereçamento legível, quando exigível; [\(Inciso alterado\(a\) pelo\(a\) Decreto 40154 de 08/10/2019\)](#)

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; [\(alterado\(a\) pelo\(a\) Decreto 40154 de 08/10/2019\)](#)

~~IV - se a área pública circundante está recuperada de acordo com o projeto habilitado.~~ [\(Inciso alterado\(a\) pelo\(a\) Decreto 40154 de 08/10/2019\)](#)

IV - se a área pública circundante está recuperada de acordo com o projeto habilitado ou depositado. [\(Inciso alterado \(a\) pelo\(a\) decreto Nº 40.849 de 01/06/2020\)](#)

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

§1º Os parâmetros urbanísticos do projeto habilitado ou depositado a serem observados são: [\(Parágrafo alterado \(a\) pelo\(a\) decreto Nº 40.849 de 01/06/2020\)](#)

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;

XIV - tratamento das divisas do lote. [\(Inciso alterado \(a\) pelo\(a\) decreto Nº 40.849 de 01/06/2020\)](#)

# LEI

# DECRETO

Art. 137. O processo administrativo referente às infrações e à aplicação de sanções previstas nesta Lei deve ser definido no regulamento, observados, de forma estrita, os princípios e as regras da lei geral do processo administrativo adotada pelo Distrito Federal e o seguinte:

I - motivação de todos os atos administrativos;

II - comunicação formal ao infrator ou ao interessado:

a) dos autos de infração;

b) das decisões em recursos, pedidos de reconsideração e demais petições dirigidas a órgãos e entidades públicas;

III - acesso a todas as peças dos autos, observadas as regras de sigilo;

IV - garantia do contraditório e da ampla defesa;

V - prazo razoável para impugnação, defesa, apresentação de provas e contraprovas, bem como para a prática dos demais atos processuais;

VI - (VETADO);

VII - dever de decidir nos prazos legais;

VIII - (VETADO).

Art. 138. O valor das multas é reduzido pela metade e os prazos previstos neste capítulo são computados em dobro nos casos de:

I - obras e edificações cujo infrator seja o Poder Público;

II - habitações que integrem programas habitacionais de interesse social;

III - templos religiosos;

IV - edificações que abriguem associações civis desportivas;

V - estabelecimento de ensino mantido por instituição sem fins lucrativos.

## CAPÍTULO VI DAS TAXAS

Art. 139. Ficam criadas as seguintes taxas para o licenciamento de obras iniciais ou de modificação:

I - taxa de viabilidade legal:

a) projetos com área de construção de até 70 metros quadrados: isentos;

b) projetos com área de construção entre 70 metros quadrados e 300 metros quadrados: R\$ 100,00;

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

§2º Para atestar a correspondência da obra com os parâmetros urbanísticos, é facultado ao interessado dispensar a topografia oficial e apresentar laudo topográfico elaborado por profissional habilitado, ou, no caso de habitação unifamiliar de uso exclusivo, croquis de locação para fins de habite-se, nos termos do art. 75 deste regulamento. [\(alterado\(a\) pelo\(a\) decreto Nº 40.849 de 01/06/2020\)](#)

§3º Não é obrigatória a construção das paredes entre as unidades imobiliárias de uso comercial ou prestação de serviço, o que não implica alteração do número de unidades imobiliárias. [\(alterado\(a\) pelo\(a\) Decreto nº 40.558 de 24/03/2020\)](#)

§4º Caso o fiscal identifique a ausência das paredes prevista pelo §3º, esta deverá constar no relatório, sem prejuízo para emissão da carta de habite-se. [\(alterado\(a\) pelo\(a\) Decreto nº 40.558 de 24/03/2020\)](#)

Art. 143. A auditoria realizada pelo órgão de fiscalização de atividades urbanas é o instrumento administrativo de controle urbano cuja função é avaliar, a qualquer tempo, a conformidade da execução da obra ou da edificação com:

I - as informações técnicas que constam no licenciamento de obras e edificações;

II - o projeto arquitetônico habilitado ou depositado;

III - os parâmetros edilícios especificados em ato próprio do órgão de fiscalização de atividades urbanas;

IV - os parâmetros urbanísticos e de acessibilidade previstos na data da habilitação.

Art. 144. A auditoria deve ser amostral, observando a quantidade máxima anual estabelecida segundo a capacidade operacional do órgão de fiscalização de atividades urbanas, bem como a proporcionalidade da incidência de cada tipo de uso e área construída em relação às licenças de obras emitidas no ano anterior.

Parágrafo único. O órgão de fiscalização de atividades urbanas deve estabelecer critérios complementares para seleção das obras objeto de auditoria.

Art. 145. Caso haja irregularidade na obra, a fiscalização deve aplicar as sanções previstas

## LEI

c) projetos com área de construção maior do que 300 metros quadrados: R\$ 100,00, acrescida de R\$ 0,10 por metro quadrado que exceda esse limite;

II - taxa de habilitação de projeto arquitetônico:

a) projetos com área de construção de até 70 metros quadrados: isentos;

b) projetos com área construída entre 70 metros quadrados e 300 metros quadrados: R\$ 150,00;

c) projetos com área construída maior do que 300 metros quadrados: R\$ 150,00, acrescida de R\$ 0,15 por metro quadrado que exceda esse limite;

III - taxa de emissão de alvará de construção ou de licença específica:

a) projetos com área de construção de até 70 metros quadrados: isentos;

b) projetos com área construída entre 70 metros quadrados e 300 metros quadrados: R\$ 200,00;

c) projetos com área construída maior do que 300 metros quadrados: R\$ 200,00, acrescida de R\$ 0,20 por metro quadrado que exceda esse limite;

IV - taxa de retificação da licença para execução de obra, seja alvará de construção ou licença específica, e do atestado de conclusão:

a) projetos com área de construção de até 70 metros quadrados: isentos;

b) projetos com área de construção entre 70 metros quadrados e 300 metros quadrados: R\$ 100,00;

c) projetos com área de construção maior do que 300 metros quadrados: R\$ 100,00, acrescida de R\$ 0,10 por metro quadrado que exceda esse limite;

V - taxa de emissão de carta de habite-se ou do atestado de conclusão: R\$ 250,00;

VI - taxa de certidão de demarcação, verificação de alinhamento e cota de soleira da edificação:

a) projetos com área de construção de até 70 metros quadrados: isentos;

b) projetos com área de construção entre 70 metros quadrados e 300 metros quadrados: R\$ 100,00;

c) projetos com área de construção maior do que 300 metros quadrados: R\$ 250,00.

§ 1º Ficam isentas da taxa de licenciamento de obras e edificações as habitações unifamiliares localizadas em Áreas de Regularização de

## DECRETO

na Lei nº 6.138, de 2018. Seção II Das Infrações e das Sanções

Art. 146. O responsável pela fiscalização, no exercício de suas atividades, de acordo com suas atribuições fiscalizadoras, deve emitir autos e aplicar sanções ao infrator, para punição e correção de irregularidades.

Art. 147. Sem prejuízo das sanções penais cabíveis, o infrator sujeita-se às seguintes sanções, aplicáveis de forma isolada ou cumulativa:

I - advertência;

II - multa;

III - embargo parcial ou total da obra;

IV - interdição parcial ou total ou da edificação;

V - intimação demolitória;

VI - apreensão de materiais, equipamentos e documentos.

Art. 148. A advertência é a sanção, aplicada por meio de auto de notificação, pela qual o infrator é advertido pelo cometimento de infração verificada em obra ou edificação e em que se estabelece prazo para sanar a irregularidade.

Art. 149. A advertência é aplicada somente quando se tratar de irregularidade em obra ou edificação passível de regularização.

Art. 150. O prazo a ser estabelecido em advertência para sanar a irregularidade é de até 30 dias, prorrogável por iguais períodos, desde que justificadamente.

§1º No caso em que o requerimento de prorrogação for deferido antes do fim do prazo estabelecido na advertência, o novo prazo inicia-se no primeiro dia útil subsequente ao do vencimento daquele.

§2º No caso em que o requerimento de prorrogação não for analisado até o vencimento do prazo, a prorrogação é concedida automaticamente até a análise do pedido.

§3º Em caso de indeferimento do pedido, a prorrogação automática do parágrafo anterior cessa no ato da ciência da decisão pelo autuado.

§4º Denegada a prorrogação de prazo, será indeferido novo pedido.

Art. 151. Multa é a sanção pecuniária, aplicada por meio do auto de infração, em decorrência do cometimento de infração relacionada no art. 123 da Lei nº 6.138, de 2018.

Art. 152. É considerada infração leve, executar obra de habitação unifamiliar sem o

# LEI

# DECRETO

Interesse Social - ARIS ou que sejam oriundas de programas habitacionais de interesse social.  
§ 2º No caso da habilitação de projetos em etapas concomitantes, é dispensada a taxa de viabilidade legal.

§ 3º O pagamento das taxas citadas neste artigo não dispensa o pagamento das demais taxas existentes.

§ 4º Os órgãos e as entidades do Governo do Distrito Federal são isentos das taxas previstas neste artigo.

§ 5º Fica isento das taxas referidas neste artigo o licenciamento de obras e edificações das unidades residenciais unifamiliares cuja área construída não ultrapasse 120 metros quadrados ou cuja área objeto de reforma não ultrapasse 50 metros quadrados.

## **CAPÍTULO VII DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS**

Art. 140. Os prazos relativos aos procedimentos de licenciamento de obras e edificações são contados em dias úteis a partir do primeiro dia útil subsequente à data do respectivo protocolo.

Art. 141. Os profissionais que incorram nas infrações previstas nesta Lei são sujeitos à representação junto aos respectivos conselhos profissionais, sem prejuízo das sanções administrativas, civis e penais cabíveis.

Art. 142. Os valores previstos nesta Lei devem ser atualizados anualmente pelo mesmo índice que atualize os valores expressos em moeda corrente na legislação do Distrito Federal.

Parágrafo único. O não pagamento dos valores referentes a taxas, multas e serviços é inscrito em dívida ativa.

Art. 143. As áreas de gestão específica são as listadas no regulamento.

Art. 144. As disposições deste capítulo relativas à Lei de Uso e Ocupação do Solo - LUOS e ao Plano de Preservação do Conjunto Urbanístico de Brasília - PPCUB, perdem a validade a partir da vigência dessas leis.

Art. 145. Para fins do cálculo da área computável e do número de vagas de veículos exigido, aplica-se o disposto nesta Lei e no seu regulamento, em detrimento de qualquer outra previsão legislativa. ([Legislação correlata - Lei Complementar 948 de 16/01/2019](#))

Art. 146. Instalações técnicas, reservatórios de água e casas de máquinas podem situar-se

acompanhamento de profissional com o devido documento de responsabilidade técnica da respectiva obra, conforme artigo 123. §1º, inciso I da Lei nº 6138/2018.

Art. 153. As multas devem ser aplicadas tomando-se por base os valores estabelecidos no art. 126 da Lei nº 6.138, de 2018, multiplicados pelo índice k relativo à área objeto da infração, de acordo com o seguinte:  
I - k = 1, quando a área da irregularidade for de até 500 metros quadrados;

II - k = 3, quando a área da irregularidade for acima de 500 metros quadrados até 1.000 metros quadrados;

III - k = 5, quando a área da irregularidade for acima de 1.000 metros quadrados até 5.000 metros quadrados;

IV - k = 10, quando a área da irregularidade for acima de 5.000 metros quadrados.

Art. 154. No caso de infração continuada, a multa deve ser aplicada em dobro, independentemente da decisão de impugnação ou recurso.

§1º O descumprimento dos termos da advertência ou da intimação demolitória sujeita o infrator a multas mensais.

§2º O descumprimento dos termos do embargo ou da interdição sujeita o infrator a multas diárias.

Art. 155. É emitido um auto de infração distinto, para:

I - cada infração cometida;

II - o proprietário e o responsável técnico pela obra, quando infringidas responsabilidades solidárias.

Art. 156. O auto de infração pode ser aplicado de forma cumulativa com os autos de notificação, de apreensão, de embargo, de interdição e de intimação demolitória.

Art. 157. O auto de embargo é ato administrativo que determina a interrupção imediata da execução da obra e sua manutenção no estágio em que foi embargada.

§1º Se o embargo for descumprido, o infrator fica, automaticamente, obrigado a desfazer a parcela da obra realizada após a ordem de paralisação.

§2º Admite-se embargo parcial quando não acarretar riscos a operários ou terceiros.

Art. 158. O embargo da obra ou da edificação é aplicado:

I - no descumprimento da advertência, após expirado o prazo consignado para correção das irregularidades;

## LEI

acima da cota de coroamento ou da altura máxima permitida para a edificação, quando a legislação de uso e ocupação do solo seja omissa. ([Legislação correlata - Lei Complementar 948 de 16/01/2019](#))

Parágrafo único. É permitida altura de até 3,5 metros em relação à face superior da laje de cobertura do último pavimento para os elementos de que trata o caput.

Art. 147. O número de pavimentos deve ser contabilizado a partir do pavimento térreo, salvo quando a legislação de uso e ocupação do solo disponha em contrário.

Art. 148. As galerias obrigatórias voltadas para logradouro público previstas na legislação de uso e ocupação do solo não são computadas para fins do cálculo do coeficiente de aproveitamento ou taxa máxima de construção.

Art. 149. Os pilotis de habitações multifamiliares em projeções localizadas no Conjunto Urbanístico de Brasília - CUB não podem ser cercados, salvo nos trechos onde a diferença de nível entre a soleira do edifício e o logradouro público seja maior ou igual a 60 centímetros.

Parágrafo único. O elemento de proteção deve apresentar, no mínimo, 75% de permeabilidade ou transparência visual e ter altura máxima de 110 centímetros, garantida a acessibilidade e a circulação de pedestres.

Art. 150. Os projetos arquitetônicos de obra inicial, de modificação com acréscimo de área ou de alteração de fachada dos edifícios e monumentos que integram a Zona Cívico-Administrativa do CUB devem ser apreciados pelos órgãos de proteção ao patrimônio e pelo CONPLAN.

§ 1º A Zona Cívico-Administrativa do CUB compreende:

- 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 Setor Cultural 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, inclusive o trecho compreendido entre a Praça Municipal - PMU e a Estrada Parque Indústria e Abastecimento - EPIA.

## DECRETO

II - imediatamente, quando não for passível de regularização.

§1º O saneamento da irregularidade cessa os efeitos do embargo.

§2º As ações fiscais em decorrência do descumprimento do embargo somente cessam quando o infrator retornar o estágio da obra à situação inicial da lavratura do auto de embargo.

Art. 159. Auto de interdição é o ato pelo qual o responsável pela fiscalização determina o impedimento de acesso a obra ou edificação por descumprimento de embargo ou em situações de risco iminente, que pode se dar de forma parcial ou total.

Art. 160. Nos casos de interdição de obra ou edificação em situação de risco iminente, o infrator deve ser notificado a apresentar laudo técnico, no prazo de até 30 dias.

§1º A interdição é suspensa, de ofício ou por meio de requerimento do proprietário, mediante comprovação do saneamento da irregularidade.

§2º Admite-se interdição parcial quando não acarretar riscos a operários ou terceiros.

Art. 161. Intimação demolitória é o ato pelo qual o responsável pela fiscalização determina a demolição total ou parcial de uma obra ou edificação não passível de regularização.

§1º O prazo para o cumprimento da intimação demolitória pelo infrator é de até 30 dias.

§2º Após o prazo estabelecido na intimação demolitória, caso o proprietário não tenha promovido a demolição, esta deve ser executada pelo órgão de fiscalização de atividades urbanas, às custas do infrator.

Art. 162. Em obras iniciais ou em desenvolvimento em área pública, cabe ação de demolição imediata pelo órgão de fiscalização de atividades urbanas.

Parágrafo único. Considera-se em desenvolvimento a obra que, ainda que habitada:

- I - tenha características de construção precária, ou seja, de construção sem estabilidade ou confeccionada com material improvisado;
- II - tenha características de construção provisória, ou seja, de construção não duradoura nem permanente;
- III - não tenha concluído qualquer das seguintes fases:

- a) fundação;
- b) estrutura;
- c) alvenaria;

## LEI

§ 2º O órgão gestor de planejamento urbano e territorial deve proceder à análise do projeto arquitetônico no que se refere às questões urbanísticas, de acessibilidade e de segurança estabelecidas nesta Lei.

§ 3º Após análise, o projeto deve ser encaminhado para anuência dos órgãos de proteção ao patrimônio e, posteriormente, ao CONPLAN para aprovação.

Art. 151. As edificações ou as partes de edificações sem licenciamento são passíveis de regularização edilícia mediante procedimento específico, desde que:

I - atendam aos parâmetros urbanísticos vigentes;

II - o parcelamento do solo esteja registrado em cartório;

III - apresentem documento de propriedade reconhecido pelo Poder Público.

§ 1º O procedimento específico de regularização edilícia dispensa a fase de licença de obras e é iniciado conforme regulamento.

§ 2º As edificações situadas em áreas regulares não contempladas por esta Lei são passíveis de regularização por meio do instrumento de compensação urbanística.

Art. 152. Para a regularização edilícia de habitações unifamiliares situadas em ARIS é suficiente a apresentação de laudo técnico que comprove a estabilidade da edificação e a inexistência de risco, dispensada a apresentação do projeto arquitetônico, desde que possuam documento de propriedade reconhecido pelo Poder Público.

Parágrafo único. O laudo técnico pode ser elaborado por responsável técnico ou pelo órgão executor da política habitacional, na forma prevista em programas habitacionais.

Art. 153. A regularização das edificações concluídas e ocupadas até a publicação desta Lei, em unidades imobiliárias para as quais não havia norma de uso e ocupação do solo à época da construção, ocorre por meio de carta de habite-se de regularização, condicionada à entrega de:

I - título ou documento que comprove a propriedade do imóvel;

II - comprovante de uso e ocupação do imóvel;

III - projeto arquitetônico, conforme construído, acompanhado do respectivo documento de responsabilidade técnica;

IV - laudo técnico que confirme a segurança e a estabilidade da edificação, acompanhado do

## DECRETO

d) revestimento;

e) cobertura;

f) instalação elétrica;

g) instalação hidráulica;

h) instalação sanitária;

i) pintura;

j) acabamento.

Art. 163. O auto de apreensão deve ser lavrado quando forem encontrados bens, mercadorias ou documentos que constituam prova material de infração.

Art. 164. Os autos devem ser lavrados pelo responsável pela fiscalização e conter:

I - identificação do autuado, com CPF ou CNPJ;

II - local, data e hora de sua lavratura;

III - descrição do fato;

IV - disposição infringida e fundamentação legal da sanção aplicável;

V - ciência do interessado;

VI - assinatura manuscrita ou eletrônica e qualificação do autuante;

VII - prazo de 10 dias para apresentar impugnação;

VIII - informação de que o processo deve continuar até o final do julgamento, ainda que não haja impugnação.

§1º O auto de embargo e o auto de interdição devem conter também a descrição das etapas concluídas e os detalhes da obra embargada ou interdita para produção de provas documentais.

§2º Os autos de intimação demolitória e de notificação devem conter também o prazo para a correção da irregularidade constatada.

§3º O auto de infração deve conter também o valor do crédito arbitrado, a memória de cálculo e o prazo para pagamento.

§4º O auto de apreensão deve conter também a relação detalhada dos bens, mercadorias e documentos apreendidos, com quantidade de itens, sua respectiva unidade de medida, seu estado de conservação e local de seu depósito.

Art. 165. A assinatura do infrator não constitui formalidade essencial à validade dos autos, desde que o motivo de sua ausência conste no próprio termo.

Art. 166. As omissões ou incorreções não geram a nulidade do auto quando no processo constarem elementos suficientes para identificação da ação fiscal, da infração e do infrator.

## LEI

respectivo documento de responsabilidade técnica;

V - laudo técnico que ateste a conformidade da edificação com as condições de segurança e proteção contra incêndio e pânico, acompanhado do respectivo documento de responsabilidade técnica.

§ 1º (VETADO).

§ 2º Imóveis sem a devida regularização fundiária são objeto de legislação específica.

Art. 154. Os projetos aprovados e as obras com licenciamento válido até a publicação desta Lei regem-se pela legislação em vigor à época do respectivo ato administrativo.

Art. 155. O requerimento protocolado até a data do início da vigência desta Lei deve ser analisado de acordo com os requisitos técnicos da legislação anterior.

Parágrafo único. No interesse do proprietário, o processo de licenciamento pode ocorrer nos termos desta Lei, caso em que o interessado deve desistir da solicitação em aberto, protocolar novo pedido e recolher as taxas devidas.

Art. 156. Os projetos protocolados em até 120 dias, contados a partir da publicação do regulamento desta Lei, podem ser analisados com base no Código de Edificações anterior, a pedido do proprietário.

Parágrafo único. O requerimento específico para a formalização da opção tratada no caput deve ser anexado ao respectivo processo administrativo e assinado pelo interessado.

Art. 157. Os alvarás de construção e as licenças de obras emitidos na vigência da lei anterior continuam válidos pelo prazo indicado no respectivo instrumento e renováveis, a pedido do interessado, uma única vez, pelo período de 4 anos, mantidos os parâmetros da época de sua emissão.

Art. 158. Vistorias ou auditorias feitas para a certificação da conclusão das obras são efetuadas nos termos previstos nesta Lei, a partir de sua vigência, independentemente do rito adotado nos processos de habilitação e de licenciamento de obras.

Art. 159. Os temas objeto desta Lei prevalecem sobre os dispositivos constantes em legislação específica anterior à vigência desta Lei.

Art. 160. O Poder Executivo deve regulamentar esta Lei no prazo máximo de 60 dias.

Art. 161. Esta Lei entra em vigor 60 dias após a sua publicação, observado, no que se refere

## DECRETO

Art. 167. Nos casos de impossibilidade de qualificação do autuado, esta pode ser realizada posteriormente.

Art. 168. O valor dos serviços do poder público com as operações de demolição, remoção e transporte dos materiais e equipamentos deve ser cobrado do infrator e, na hipótese de não pagamento, deve ser inscrito na dívida ativa.

Art. 169. Os recursos não têm efeito suspensivo, salvo se a autoridade administrativa concedê-lo, de ofício ou a requerimento, nos termos da Lei nº 6.138, de 2018.

Art. 170. As multas só devem ser inscritas em dívida ativa se não houver impugnação ou após seu julgamento definitivo.

Art. 171. Os autos devem ter efeito imediato, de natureza cautelar, quando, mediante decisão motivada, o órgão de fiscalização de atividades urbanas reconhecê-lo necessário para evitar perigo de dano iminente.

§1º Quando a infração for continuada ou permanente, a notificação para corrigir irregularidade, ao determinar que cesse a ação ou a omissão ilícita, tem, automática e cautelarmente, efeito imediato, dispensada qualquer outra motivação.

§2º A apreensão, o embargo e a interdição são, por natureza, também cautelares e surtem efeito imediato e automático, para impedir a continuidade da infração.

Art. 172. Na hipótese de não ser cumprido ou impugnado o auto no prazo fixado e ser verificada sua consistência material e formal:

I - para o auto de infração, a autoridade competente declara a revelia, em termo próprio;

II - para as demais sanções, o órgão de fiscalização de atividades urbanas dá continuidade às ações fiscais.

Art. 173. Da decisão de primeira instância contrária ao autuado, cabe recurso voluntário, no prazo de 10 dias contados da ciência da decisão.

§1º Enquanto não julgado o recurso de que trata este artigo, a decisão não produz efeito.

§2º O prazo estabelecido no caput deste artigo deve ser contado em dobro para os casos previstos nos incisos I a V do art. 138 da Lei nº 6.138, de 2018.

Art. 174. Sempre que, no julgamento de impugnação, a autoridade decidir por exonerar o sujeito passivo de pagamento de multa de

# LEI

às taxas, o [art. 128, III, da Lei Orgânica do Distrito Federal](#).

Art. 162. Revogam-se as disposições em contrário, em especial:

I - a [Lei nº 1.172, de 24 de julho de 1996](#);

II - a [Lei nº 1.861, de 15 de janeiro de 1998](#);

III - a [Lei nº 2.105, de 8 de outubro de 1998](#);

IV - a [Lei nº 2.516, de 31 de dezembro de 1999](#);

V - a [Lei nº 3.419, de 4 de agosto de 2004](#);

VI - a [Lei nº 3.919, de 19 de dezembro de 2006](#);

VII - a [Lei nº 4.115, de 7 de abril de 2008](#);

~~VIII - a [Lei nº 4.704, de 20 de dezembro de 2011](#);~~

VIII - o [art. 35 da Lei nº 4.704, de 20 de dezembro de 2011](#); ([Inciso alterado\(a\) pelo\(a\) Lei 6145 de 12/06/2018](#))

IX - a [Lei nº 5.646, de 22 de março de 2016](#);

X - a [Lei nº 6.088, de 1º de fevereiro de 2018](#);

XI - a [Lei nº 6.107, de 2 de fevereiro de 2018](#).

**Brasília, 26 de abril de 2018**  
**130º da República e 59º de Brasília**  
**RODRIGO ROLLEMBERG**

# DECRETO

valor superior ao estabelecido em ato declaratório próprio, publicado anualmente pelo órgão de fiscalização de atividades urbanas, deve submeter a decisão ao Tribunal de Julgamento Administrativo do órgão, para mantê-la ou reformá-la, no prazo de 20 dias.

## **CAPÍTULO VI**

### **DAS TAXAS**

Art. 175. Para fins de pagamento das taxas do licenciamento de obras e edificações, deve ser considerada a área total de construção. Parágrafo único. Em caso de projeto de modificação, deve ser considerada a área de construção acrescida em relação ao último projeto habilitado ou à licença de obras válidos.

LEI

DECRETO

**CAPÍTULO VII  
DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E  
TRANSITÓRIAS**

Art. 176. A expedição de documentos pelo órgão responsável pelo licenciamento de obras e edificações e pelo órgão de fiscalização de atividades urbanas fica condicionada à quitação de multas ou outros débitos do requerente, já consolidados ou com crédito definitivamente constituído.

Art. 177. Os prazos mencionados neste Decreto são contados em dias úteis a partir do primeiro dia útil subsequente à data do respectivo protocolo ou emissão de documento.

# LEI

# DECRETO

Art. 178. Para os efeitos do art. 9º, §3º, da Lei nº 6.138, de 2018, o primeiro mandato dos atuais membros da CPCOE considera-se iniciado na data da publicação deste decreto.

Parágrafo único. As disposições contidas neste artigo não se aplicam aos representantes do Poder Executivo, constantes do inciso I, alíneas "a" a "e", do art. 9º da Lei nº 6.138, de 2018.

Art. 179. Em caso de regularização das edificações, a carta de habite-se de regularização é autorizada pelo Secretário do órgão gestor de planejamento urbano e territorial.

~~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: (Artigo acrescido(a) pelo(a) Decreto 40154 de 08/10/2019)~~

Art. 179-A. A solicitação de que trata o art. 151 da Lei nº 6.138, de 26 de abril de 2018, para licenciamento de edificação ou parte desta, atendidos os parâmetros urbanísticos, seguirá o rito de habilitação e certificação de conclusão de obras, sendo a primeira fase admitida mediante apresentação de: [\(alterado \(a\) pelo\(a\) decreto Nº 40.849 de 01/06/2020\)](#)

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; [\(Inciso acrescido\(a\) pelo\(a\) Decreto 40154 de 08/10/2019\)](#)

~~II - Memorial descritivo de projeto, independentemente do uso e atividade pleiteados, conforme disposições constantes no art. 34 do Decreto nº 39.272, de 2018; (Inciso acrescido(a) pelo(a) Decreto 40154 de 08/10/2019)~~

II - Memorial descritivo de projeto, independentemente do uso e atividade pleiteados, conforme disposições constantes no art. 34 da Lei nº 6.138, de 2018, exceto para habitação unifamiliar de uso exclusivo [\(alterado \(a\) pelo\(a\) decreto Nº 40.849 de 01/06/2020\)](#)

~~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~~

# LEI

# DECRETO

~~profissional habilitado contratado pelo proprietário, em concordância aos critérios estabelecidos pelo regulamento específico; (Inciso acrescido(a) pelo(a) Decreto 40154 de 08/10/2019)~~

III - croquis de locação para fins de habite-se da obra executada, nos termos do art. 75, III, deste decreto ou 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;

(alterado (a) pelo(a) decreto Nº 40.849 de 01/06/2020)

IV - documento de responsabilidade técnica de projeto e de obra; (Inciso acrescido(a) pelo(a) Decreto 40154 de 08/10/2019)

V - anteprojeto, contendo estudo de acessibilidade; (Inciso acrescido(a) pelo(a) Decreto 40154 de 08/10/2019)

VI - anuências e consultas aplicáveis para a fase de habilitação, quando exigido na legislação específica; e (Inciso acrescido(a) pelo(a) Decreto 40154 de 08/10/2019)

VII - Comprovante de pagamento de taxas relativas aos serviços requeridos. (Inciso acrescido(a) pelo(a) Decreto 40154 de 08/10/2019)

VIII - laudo técnico que ateste a segurança e estabilidade da edificação.

(alterado (a) pelo(a) decreto Nº 40.849 de 01/06/2020)

§ 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. (Parágrafo acrescido(a) pelo(a) Decreto 40154 de 08/10/2019)

§ 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. (Parágrafo acrescido(a) pelo(a) Decreto 40154 de 08/10/2019)

§ 3º O projeto de regularização edilícia em que incida instrumentos urbanísticos estará sujeito à verificação conforme rito estabelecido para a

# LEI

# DECRETO

	<p>Análise Complementar. <a href="#">(Parágrafo acrescido(a) pelo(a) Decreto 40154 de 08/10/2019)</a></p> <p><del>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: <a href="#">(Artigo acrescido(a) pelo(a) Decreto 40154 de 08/10/2019)</a></del></p> <p>Art. 179-B. Caso seja necessária alteração da obra executada para adequação e atendimento ao inciso I do art. 151 ou aos incisos II e III do art. 153, 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: <a href="#">(alterado (a) pelo(a) decreto Nº 40.849 de 01/06/2020)</a></p> <p>I - escritura pública, concessões públicas ou equivalente que permita a comprovação do direito de posse, de concessão pública ou de propriedade; <a href="#">(Inciso acrescido(a) pelo(a) Decreto 40154 de 08/10/2019)</a></p> <p>II - comprovante de nada consta do órgão de fiscalização de atividades urbanas; <a href="#">(Inciso acrescido(a) pelo(a) Decreto 40154 de 08/10/2019)</a></p> <p>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 <a href="#">(Inciso acrescido(a) pelo(a) Decreto 40154 de 08/10/2019)</a></p> <p>IV - documento de responsabilidade técnica do responsável técnico pela execução da obra objeto da intervenção; <a href="#">(Inciso acrescido(a) pelo(a) Decreto 40154 de 08/10/2019)</a></p> <p>Parágrafo único. O Alvará de Obra de Regularização tem validade de 1 (um) ano, contado a partir da data de sua expedição. <a href="#">(Parágrafo acrescido(a) pelo(a) Decreto 40154 de 08/10/2019)</a></p> <p>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. <a href="#">(Artigo acrescido(a) pelo(a) Decreto 40154 de 08/10/2019)</a></p>
--	--

# LEI

# DECRETO

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. ([Parágrafo acrescido\(a\) pelo\(a\) Decreto 40154 de 08/10/2019](#))

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. ([Artigo acrescido\(a\) pelo\(a\) Decreto 40154 de 08/10/2019](#))

~~§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. ([acrescido\(a\) pelo\(a\) Decreto 40154 de 08/10/2019](#))~~

§1º A data de uso e ocupação do imóvel é comprovada com a apresentação de documento público 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 e o início da obra antes da publicação da norma específica para o lote ou projeção.

([alterado \(a\) pelo\(a\) decreto Nº 40.849 de 01/06/2020](#))

§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. ([acrescido\(a\) pelo\(a\) Decreto 40154 de 08/10/2019](#))

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,

# LEI

# DECRETO

abrangendo, minimamente e quando aplicável, os seguintes sistemas construtivos e seus elementos: [\(Artigo acrescido\(a\) pelo\(a\) Decreto 40154 de 08/10/2019\)](#)

I - estrutura, impermeabilização, instalações hidráulicas e elétricas, revestimentos externos em geral, esquadrias, revestimentos internos, coberturas e telhados; [\(Inciso acrescido\(a\) pelo\(a\) Decreto 40154 de 08/10/2019\)](#)

II - elevadores, climatização, exaustão mecânica, ventilação; [\(Inciso acrescido\(a\) pelo\(a\) Decreto 40154 de 08/10/2019\)](#)

III - medidas de segurança contra incêndio e pânico e; [\(Inciso acrescido\(a\) pelo\(a\) Decreto 40154 de 08/10/2019\)](#)

IV - medidas de prevenção às situações de risco de vida ou patrimonial. [\(Inciso acrescido\(a\) pelo\(a\) Decreto 40154 de 08/10/2019\)](#)

§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. [\(acrescido\(a\) pelo\(a\) Decreto 40154 de 08/10/2019\)](#)

~~§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. [\(acrescido\(a\) pelo\(a\) Decreto 40154 de 08/10/2019\)](#)~~

§2º Os laudos técnicos de que tratam o caput e o art. 179-A são exigidos para a regularização de edificação fundamentada no art. 151 ou 153 da Lei n.º 6.138, de 2018 e devem ser elaborados conforme normas técnicas aplicáveis, sendo dispensados de apresentação ao órgão de coordenação do Sistema de Defesa Civil e ao Corpo de Bombeiros Militar do Distrito Federal - CBMDF, para análise e manifestação no que couber, antes da conclusão do rito de licenciamento, apenas os casos de habitação unifamiliar de uso exclusivo.

[\(alterado \(a\) pelo\(a\) decreto Nº 40.849 de 01/06/2020\)](#)

## LEI

## DECRETO

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. [\(Artigo acrescido\(a\) pelo\(a\) Decreto 40154 de 08/10/2019\)](#)

§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. [\(acrescido\(a\) pelo\(a\) Decreto 40154 de 08/10/2019\)](#)

§2º O estudo de acessibilidade contemplará somente as áreas do entorno imediato ao lote quando em casos de habitação unifamiliar. [\(acrescido\(a\) pelo\(a\) Decreto 40154 de 08/10/2019\)](#)

§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. [\(acrescido\(a\) pelo\(a\) Decreto 40154 de 08/10/2019\)](#)

§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. [\(acrescido\(a\) pelo\(a\) Decreto 40154 de 08/10/2019\)](#)

§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. [\(acrescido\(a\) pelo\(a\) Decreto 40154 de 08/10/2019\)](#)

Art. 179-G. No ato da comprovação de propriedade, para qualquer modalidade de regularização edilícia, caberá apresentação do

# LEI

# DECRETO

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. ([Artigo acrescido\(a\) pelo\(a\) Decreto 40154 de 08/10/2019](#))

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. ([Parágrafo acrescido\(a\) pelo\(a\) Decreto 40154 de 08/10/2019](#))

Art. 179-H. A solicitação para Carta de Habite-se de Regularização deverá ser acompanhada da apresentação dos seguintes documentos: ([Artigo acrescido\(a\) pelo\(a\) Decreto 40154 de 08/10/2019](#))

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; ([Inciso acrescido\(a\) pelo\(a\) Decreto 40154 de 08/10/2019](#))

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; ([Inciso acrescido\(a\) pelo\(a\) Decreto 40154 de 08/10/2019](#))

III - comprovante de nada consta do órgão de fiscalização de atividades urbanas; ([Inciso acrescido\(a\) pelo\(a\) Decreto 40154 de 08/10/2019](#))

IV - apresentação de declaração de aceite de órgãos e entidades envolvidos no processo de licenciamento; e. ([Inciso acrescido\(a\) pelo\(a\) Decreto 40154 de 08/10/2019](#))

V - apresentação do Termo de Admissibilidade de Regularização - TAR, quando para edificações habilitadas a partir do instrumento da Compensação Urbanística. ([Inciso acrescido\(a\) pelo\(a\) Decreto 40154 de 08/10/2019](#))

## LEI

## DECRETO

§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. [\(acrescido\(a\) pelo\(a\) Decreto 40154 de 08/10/2019\)](#)

§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. [\(acrescido\(a\) pelo\(a\) Decreto 40154 de 08/10/2019\)](#)

§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. [\(acrescido\(a\) pelo\(a\) Decreto 40154 de 08/10/2019\)](#)

§ 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. [\(Parágrafo acrescido\(a\) pelo\(a\) Decreto 40154 de 08/10/2019\)](#)

§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. [\(acrescido\(a\) pelo\(a\) Decreto 40154 de 08/10/2019\)](#)

§6º Prevalecem 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. [\(acrescido\(a\) pelo\(a\) Decreto 40154 de 08/10/2019\)](#)

§7º São dispensadas da apresentação de anuência da NOVACAP as habitações unifamiliares de uso exclusivo em lotes acima de 600 metros quadrados, desde que apresentem a justificativa de impossibilidade técnica nos moldes do art. 13 da Lei Complementar nº 929, de 28 de julho de 2017. [\(alterado \(a\) pelo\(a\) decreto Nº 40.849 de 01/06/2020\)](#)

§8º É facultada ao interessado a apresentação dos projetos de fundações, estruturas e

## LEI

## DECRETO

complementares para as habitações unifamiliares, objeto de regularização prevista no art. 153 da Lei nº 6.138, de 2018.

[\(alterado \(a\) pelo\(a\) decreto Nº 40.849 de 01/06/2020\)](#)

Art. 180. Nos trechos em que haja diferença de nível entre a soleira do edifício e o logradouro público deve ser implantada margem lateral plana com, no mínimo, 60 centímetros de largura antes do início do trecho inclinado, com piso diferenciado ou vegetação.

Art. 181. Devem ser ofertadas vagas, no interior do lote, no mínimo, na quantidade estabelecida no Anexo VI.

§1º Prevaecem os parâmetros de exigência de vagas definidos neste Decreto sobre aqueles dispostos na legislação de uso e ocupação do solo.

§2º Nos casos de omissão relativa aos parâmetros de exigência de vagas na legislação de uso e ocupação do solo, não são exigidas vagas, à exceção do uso residencial multifamiliar, caso em que prevalece o disposto no Anexo VI.

§3º Alteração em projeto de arquitetura que resulte em requalificação da edificação para habitação de interesse social está dispensada da obrigatoriedade de vagas para veículos.

§4º Excetuam-se do caput os lotes, únicos ou remembrados, em que nenhuma divisa voltada para logradouro público seja superior a 16 metros e com área até 400 metros quadrados, cumulativamente.

§5º A área utilizada para o cálculo do número de vagas deve ser a área computável.

§6º A área para manobra de motocicletas e bicicletas pode coincidir com a área de manobra e circulação de automóveis.

§7º As vagas para bicicleta podem ser ofertadas em bicicletário ou paraciclo.

Art. 182. Para os equipamentos públicos comunitários localizados até 100 metros de estacionamento público implantado e constante de planta registrada em cartório, o número de vagas exigido pela atividade pode ser complementado em até 50% pelas vagas do estacionamento público.

Parágrafo único. A utilização das vagas de estacionamento público de que trata este artigo é de, no máximo, metade da capacidade deste estacionamento.

Art. 183. Os estacionamentos públicos contíguos a lotes de uso institucional, previstos em projetos de urbanismo aprovados e com

# LEI

# DECRETO

configuração para atendimento exclusivo a esses lotes, não localizados no Conjunto Urbanístico de Brasília, previsto no Decreto nº 10.829, de 14 de outubro de 1987, podem ser utilizados em sua totalidade para o cumprimento do número de vagas exigido.

Art. 184. Até que entrem em vigor a Lei de Uso e Ocupação do Solo - LUOS e o Plano de Preservação do Conjunto Urbanístico de Brasília - PPCUB, o uso coletivo definido em legislação de uso e ocupação do solo equivale ao uso institucional.

Art. 185. As Áreas de Gestão Específica:

I - localizadas no CUB são:

- a) Universidade de Brasília - UnB;
- b) Setor Militar Urbano - SMU;
- c) Cemitério Campo da Esperança - CeS;
- d) Hospital das Forças Armadas - HFA;
- e) Lote 5 do Setor Policial - SPO;
- f) Parque Estação Biológica;

II - localizadas nas demais áreas são:

- a) aeroporto, polo ou parque tecnológico e campus universitário;
- b) necrópole;
- c) ponto de atração da Região Administrativa do Lago Norte.

Art. 186. A transferência dos processos em tramitação nas Administrações Regionais para o órgão responsável pelo licenciamento de obras e edificações deve ocorrer no prazo máximo de um ano.

§ 1º O procedimento de transição deve ser definido por meio de ato conjunto do órgão responsável pelo licenciamento de obras e edificações, e do órgão responsável pelas administrações regionais.

§ 2º Enquanto não for concluída a transição prevista neste artigo, fica delegada aos Administradores Regionais a competência para a habilitação, emissão de licença de obras e certificação da conclusão de obras de projetos arquitetônicos para habitações unifamiliares de uso exclusivo, bem como dos demais projetos tratados no art. 6º do [Decreto nº 37.625, de 15 de setembro de 2016](#).

Art. 187. Este Decreto entra em vigor na data de sua publicação.

Art. 188. Revogam-se as disposições em contrário, em especial:

I - o [Decreto nº 944, de 14 de fevereiro de 1969](#);

II - o [Decreto nº 13.059, de 08 de março de 1991](#);

# LEI

# DECRETO

- III - o [Decreto nº 19.787, de 17 de novembro de 1998](#);
- IV - o [Decreto nº 19.915, de 17 de dezembro de 1998](#);
- V - o [Decreto nº 25.856, de 18 de maio de 2005](#);
- VI - o [Decreto nº 27.353, de 27 de outubro de 2006](#);
- VII - o [Decreto nº 28.899, de 25 de março de 2008](#);
- VIII - o [Decreto nº 29.205, de 26 de junho de 2008](#);
- IX - o [Decreto nº 33.336, de 11 de novembro de 2011](#);
- X - o [Decreto nº 33.734, de 22 de junho de 2012](#);
- XI - o [Decreto nº 33.740, de 28 de junho de 2012](#);
- XII - o [Decreto nº 33.891, de 4 de setembro de 2012](#);
- XIII - o [Decreto nº 33.955, de 22 de outubro de 2012](#);
- XIV - o [Decreto nº 34.061, de 19 de dezembro de 2012](#);
- XV - o [Decreto nº 34.061-A, de 19 de dezembro de 2012](#);
- XVI - o [Decreto nº 34.251, de 1º de abril de 2013](#);
- XVII - o [Decreto nº 34.563, de 9 de agosto de 2013](#);
- XVIII - o [Decreto nº 35.104, de 24 de janeiro de 2014](#);
- XIX - o [Decreto nº 35.266, de 26 de março de 2014](#);
- XX - o [Decreto nº 35.271, de 27 de março de 2014](#);
- XXI - o [Decreto nº 35.452, de 22 de maio de 2014](#);
- XXII - o [Decreto nº 35.466, de 28 de maio de 2014](#);
- XXIII - o [Decreto nº 35.960, de 30 de outubro de 2014](#);
- XXIV - o [Decreto nº 36.131, de 12 de dezembro de 2014](#);
- XXV - o [Decreto nº 36.225, de 31 de dezembro de 2014](#).
- XXVI - [Decreto nº 38.330, de 13 de julho de 2017](#);
- XXVII - o [Decreto nº 38.748, de 22 de dezembro de 2017](#).

**Brasília, 02 de agosto de 2018**  
**130º da República e 59º de Brasília**  
**RODRIGO ROLLEMBERG**

LEI

DECRETO