



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

SECRETARIA DE ESTADO DE DESENVOLVIMENTO URBANO E HABITAÇÃO
DO DISTRITO FEDERAL

Assessoria Técnica de Órgãos Colegiados

ATA

ATA DA 61ª REUNIÃO ORDINÁRIA DA COMISSÃO PERMANENTE DE MONITORAMENTO DO CÓDIGO DE OBRAS E EDIFICAÇÕES DO DISTRITO FEDERAL - CPCOE

Às nove horas do dia quinze do mês de setembro do ano de dois mil e vinte um, em sessão virtual, em cumprimento ao contido no art. 2º do Decreto n.º 41.841, de 26 de fevereiro de 2021, foi iniciada a Sexagésima Primeira Reunião Ordinária da Comissão Permanente de Monitoramento do Código de Obras e Edificações do Distrito Federal - CPCOE, pelo Subsecretário da Central de Aprovação de Projetos - CAP, da Secretaria de Estado de Desenvolvimento Urbano e Habitação – SEDUH, **Ricardo Augusto de Noronha**, na condição de Coordenador indicado, e contando com a presença dos membros representantes do Poder Público e da Sociedade Civil para deliberar sobre os assuntos constantes da pauta a seguir transcrita: 1. Ordem do dia: 1.1. Abertura dos trabalhos; 1.2. Verificação do quórum; 1.3. Posse de membros: Cristiano Lopes da Cunha, membro titular, representante CACI, Júlio Laurentino de Aquino Neto, membro suplente, representante CACI. 1.4. Informes do Coordenador; 1.5. Aprovação da Ata da 60ª Reunião Ordinária, realizada no dia 04/08/2021. 2. Apreciação e Deliberação: 2.1 Assunto: Questionamento sobre o enquadramento de varandas em habitações multifamiliares como ambiente de permanência prolongada ou transitória e se são consideradas como compartimentos ou não, para fins de cálculo de quantidade de vagas (69222974). 2.2. Assunto: Apreciação do parecer (69240155) para convalidação ou anulação dos atos administrativos, nos termos do Art. 86, II, do Decreto nº 39272/2018, do processo SEI 00390-00000639/2021-63, que decorre de solicitação de aprovação de projeto de plano de ocupação na SMPW QUADRA 13 CONJUNTO 07 LOTE 02, PARK WAY/DF. 2.3. Assunto: Nova apreciação do recurso (44163282) a Decisão nº 12/2020 que deliberou pela anulação da Carta de Habite-se nº 66/2010 da edificação situada na CND 01 LOTE 13 - TAGUATINGA/DF (processo SEI 0132-000946/2007), em função de novas informações prestadas, conforme Despacho - SEDUH/SELIC/CAP (69253678). 2.4. Assunto: Apreciação do parecer (69299790) para convalidação ou anulação dos atos administrativos, nos termos do Art. 86, II, do Decreto nº 39272/2018, do processo SEI 00390-00000546/2020-58, que decorre de solicitação de habilitação de projeto de modificação de edifício de uso comercial, prestação de serviços e institucional, na SHIS QI 11 Lote K, Lago Sul/DF. 3. Assuntos Gerais. 4. Encerramento. Passou imediatamente ao Item e Subitem 1. Ordem do dia: 1.1 Abertura dos trabalhos: Deu por aberta a sessão, cumprimentando a todos. Quanto ao Subitem 1.2 Verificação do quórum: Verificado como suficiente. Seguiu ao Subitem 1.3 Posse de membros: Cristiano Lopes da Cunha, membro titular, representante CACI e Júlio Laurentino de Aquino Neto, membro suplente, representante CACI: Foi dada a posse aos membros supracitados. Ato contínuo, seguiu ao Subitem 1.4. Informes do Coordenador: Não houve. Prosseguiu ao Subitem 1.5. Aprovação da Ata da 60ª Reunião Ordinária, realizada no dia 04/08/2021: Não havendo retificações, a respectiva ata foi considerada aprovada. Dando continuidade à discussão da pauta, seguiu ao Item e Subitem 2. Apreciação e Deliberação: 2.1 Assunto: Questionamento sobre o enquadramento de varandas em habitações multifamiliares como ambiente de permanência prolongada ou transitória e se são consideradas como compartimentos ou não, para fins de cálculo de quantidade de vagas (69222974): O Subsecretário **Ricardo Augusto de Noronha** prestou os esclarecimentos quanto ao caso concreto que gerou o questionamento sobre o enquadramento de varandas em habitações multifamiliares como ambiente de permanência prolongada ou transitória. Em seguida foi colocado em discussão. O Senhor **João Gilberto de Carvalho Accioly**, Sindicato da Indústria da Construção Civil do Distrito Federal – SINDUSCON/DF pontuou a necessidade de aprofundamento sobre a definição dos termos compartimento e ambiente,

exemplificando a aplicação destas terminologias. De acordo com a interpretação da Lei 755/2008, o Senhor **Rogério Markiewicz**, Associação das Empresas do Mercado Imobiliário do Distrito Federal – ADEMI/DF ponderou que a varanda é um ambiente auxiliar de um compartimento principal, não sendo considerado um novo ambiente. A Senhora **Marcia Maria Braga Rocha Muniz**, Conselho Regional de Engenharia e Agronomia – CREA/DF reitera que a varanda para existir deve estar agregada a outro ambiente. A Senhora **Simone Maria Medeiros Costa**, Secretaria de Estado de Proteção da Ordem Urbanística do Distrito Federal – DF LEGAL salientou a necessidade de definição de varanda, sendo contígua ao compartimento principal, que é de permanência prolongada, não sendo considerado um novo compartimento. O Senhor Pedro Roberto da Silva Neto, Conselho de Arquitetura e Urbanismo do Distrito Federal – CAU/DF ressaltou que também, teve o mesmo entendimento dos demais representantes que não deve ser considerado um compartimento separado e computável como foi questionável. Após discussão, o Subsecretário **Ricardo Augusto de Noronha** publicizou que fica deliberado que para fins de cômputo no cálculo do quantitativo de vagas de estacionamento de garagem, a varanda não deve ser contabilizada de forma independente, e sim conjunta com aquele compartimento ou ambiente na qual ela está ligada. Em complemento, quanto ao questionamento de varanda em apartamento obrigatório, afirmou não haver previsão na legislação que permita a incidência da varanda nestes casos. **Deliberação:** 1- Ficando deliberado que para fins de cômputo no cálculo quantitativo de vagas de estacionamento e garagem, a varanda não deve ser contabilizada de forma independente, devendo ser considerada em conjunto do compartimento ou ambiente com o qual está ligada; 2. Ficando deliberado que não existe previsão normativa que permita a incidência da varanda no afastamento mínimo obrigatório, a não ser que alguma norma específica diga o contrário. **Votação:** Dessa forma, registra-se a votação do Colegiado com 14 (quatorze) votos favoráveis, nenhum voto contrário e nenhum voto de abstenção. Avançou ao Subitem 2.2. Assunto: **Apreciação do parecer (69240155) para convalidação ou anulação dos atos administrativos, nos termos do Art. 86, II, do Decreto nº 39272/2018, do processo SEI 00390-00000639/2021-63, que decorre de solicitação de aprovação de projeto de plano de ocupação na SMPW QUADRA 13 CONJUNTO 07 LOTE 02, PARK WAY/DF.** O Subsecretário **Ricardo Augusto de Noronha** recapitulou que a CAP fez a verificação que de fato a edificação estava construída com 5 metros de afastamento e não com 10 metros como determinado no Decreto citado, portanto, ultrapassando o limite para os afastamentos mínimos obrigatórios frontal e lateral da legislação vigente na época do Parecer. Ressaltando que os relatórios de vistoria para emissão das Cartas de Habite-se informavam que a edificação obedecia ao projeto aprovado. A Senhora **Simone Maria Medeiros Costa** pontuou utilização da NGB e da LUOS em determinados casos, o que acaba por gerar conflitos com relação à altura a depender da legislação a ser aplicada. Após discussão, solicitou que fosse feito o encaminhamento da questão ao jurídico para maiores esclarecimentos. Não havendo manifestações contrárias, o Subsecretário **Ricardo Augusto de Noronha** informou que após apreciação do parecer de n.º 69240155, foi feita a convalidação dos atos administrativos, nos termos do Art. 86, II, do Decreto nº 39272/2018, do processo SEI 00390-00000639/2021-63, que decorre de solicitação de aprovação de projeto de plano de ocupação na SMPW Quadra 13 Conjunto 07 Lote 02, Park Way/DF. **Deliberação:** Ficando deliberado pela convalidação dos atos administrativos, nos termos do Art. 86, II, do Decreto nº 39272/2018, do processo SEI 00390-00000639/2021-63, situado na SMPW QUADRA 13 CONJUNTO 07 LOTE 02, PARK WAY/DF. **Votação:** Dessa forma, registra-se a votação do Colegiado com 14 (quatorze) votos favoráveis, nenhum voto contrário e nenhum voto de abstenção. Prosseguiu ao Subitem 2.3. Assunto: **Nova apreciação do recurso (44163282) a Decisão nº 12/2020 que deliberou pela anulação da Carta de Habite-se nº 66/2010 da edificação situada na CND 01 Lote 13 - Taguatinga/DF (processo SEI 0132-000946/2007), em função de novas informações prestadas, conforme Despacho - SEDUH/SELIC/CAP (69253678).** O Subsecretário **Ricardo Augusto de Noronha** informou que o Corpo de Bombeiros apresentou resposta em que afirma que a edificação não apresenta risco no que diz respeito a segurança da ocupação pelos moradores. Externou a necessidade de determinar prazo de solução do problema. A Senhora **Simone Maria Medeiros Costa** propôs que seja feita uma listagem dos procedimentos a serem feitos no local, possibilitando que o prazo seja mensurado. A Senhora **Marcia**

Maria Braga Rocha Muniz salientou a necessidade de balizamento de prazos a serem aplicados para os demais processos. O Subsecretário **Ricardo Augusto de Noronha** acolheu a sugestão, informando que seria solicitado um cronograma a ser apresentado pelo interessado, que será avaliado na próxima reunião da CPCOE. **Deliberação:** Ficando deliberado que será solicitado ao interessado um cronograma de entrega das documentações ausentes à emissão da Carta de Habite-se a ser apresentado na próxima reunião. Dessa forma, o colegiado da CPCOE poderá estipular um prazo hábil para a apresentação das referidas documentações. **Votação:** Dessa forma, registra-se a votação do Colegiado com 14 (quatorze) votos favoráveis, nenhum voto contrário e nenhum voto de abstenção. Seguiu ao Subitem 2.4. Assunto: Apreciação do parecer (69299790) para convalidação ou anulação dos atos administrativos, nos termos do Art. 86, II, do Decreto nº 39272/2018, do processo SEI 00390-00000546/2020-58, que decorre de solicitação de habilitação de projeto de modificação de edifício de uso comercial, prestação de serviços e institucional, na SHIS QI 11 Lote K, Lago Sul/DF: O Subsecretário **Ricardo Augusto de Noronha** citou as irregularidades apontadas pela CPCOE/CAP, a saber: marquise obrigatória de 3 metros resultante do prolongamento da laje de cobertura ou do telhado (item nº 15 da NGB 102/90) foi aprovado também uma galeria de 3 metros além dos limites do lote sobre pavimento térreo, sendo usada como varanda do pavimento sobreloja. Na época da penúltima aprovação, no ano de 2016, já era usado como parâmetro para o coeficiente de aproveitamento básico e máximo o disposto no PDOT 2012, que para o endereço era de 3 básico e 3 máximo. Informativo de Aprovação nº 095/2016 bem como os parâmetros não foram respeitados, já que pela tabela 3, o cálculo da área comutável da edificação já extrapolava o coeficiente de aproveitamento máximo. Foi considerado como área computável a área sobre a galeria (varanda da sobreloja) e também a área da torre de circulação vertical em área pública. Ainda na época da primeira aprovação, ano de 1982, as medidas máximas previstas na NGB para a torre de escada em área pública foram extrapoladas. A Senhora **Letícia Luzardo de Souza**, Secretária de Estado de Desenvolvimento Urbano e Habitação do Distrito Federal, pontuou a aplicação do Decreto 41.668, que dispõe sobre a autorização para ocupação, a título precário, de áreas públicas lindeiras a lotes de uso predominantemente comercial, mediante contraprestação do preço, de que trata o art. 2º da Lei nº 769, de 23 de setembro de 1994. A Senhora **Simone Maria Medeiros Costa** propôs a aplicação do Art. 25 do Código de Edificações na edificação já existente, e que seja analisada a nova área proposta à luz da legislação vigente. O Senhor **João Gilberto de Carvalho Accioly** corroborou quanto a proposta apresentada, afirmando que deve estar garantida a questão apresentada sobre o Corpo de Bombeiros. O Senhor **Luiz Fernando Ferreira Magalhães** concordou com as exposições feitas anteriormente. A Senhora **Marcia Maria Braga Rocha Muniz** também corroborou com as colocações apresentadas. Desta forma, o Sr. Subsecretário **Ricardo Augusto de Noronha** plasmou pela aplicação do Art. 25 do Código de Edificações, no que determina a análise se atente apenas a parte alterada, e seja aplicado o disposto na norma. Com relação a anulação da Carta de Habite-se, a Senhora **Simone Maria Medeiros Costa** sugeriu que seja solicitado ao interessado que apresente consulta ao Corpo de Bombeiros com relação a segurança do prédio e que seja solicitada a aprovação dos projetos. Em complemento, o Subsecretário **Ricardo Augusto de Noronha** propôs que também seja apresentado um cronograma do processo. A Senhora **Marcia Maria Braga Rocha Muniz** solicitou que seja realizada uma compilação dos processos que mantêm a utilização destes procedimentos determinados pela CPCOE, para o estabelecimento de um padrão a ser adotado aos demais processos. O Senhor **Pedro Roberto da Silva Neto** citou que os procedimentos adotados pelo interessado foram feitos à luz da legislação vigente à época, portanto, corroborou com o encaminhamento proposto de aplicação do Art. 25 do Código de Edificações. O Senhor **Júlio Laurentino de Aquino Neto** apresentou, via bate-papo, a afirmação que o cancelamento de Habite-se deve estar ligado diretamente a segurança para o público e utilização do imóvel, devendo ser proposto o parecer do Corpo de Bombeiros, e, em função das suas exigências, propôs a elaboração de um TAC estabelecendo-se os prazos para execução, de acordo com as complexidades das exigências. O Senhor **Erik Alessandro Santana Ferreira**, SEDUH explicitou a necessidade de um estudo mais aprofundado por se tratar de área pública. O Subsecretário **Ricardo Augusto de Noronha** acolheu a sugestão, propondo que seja feito um

levantamento de novas informações, com a apresentação de estudo técnico na próxima reunião, nesse período, seja encaminhado ao Corpo de Bombeiro para manifestação quanto à segurança da ocupação e que seja apresentado por parte do interessado o cronograma de regularização junto ao Corpo de Bombeiro. Não havendo manifestações contrárias, a proposta de encaminhamento foi considerada aprovada. **Deliberação:** Ficando deliberado que sejam levantadas mais informações à respeito dos projetos anteriormente aprovados e, ao mesmo tempo, seja encaminhado ao Corpo de Bombeiro Militar do Distrito Federal para manifestação quanto a segurança da edificação. Delibera também que será solicitado ao interessado um cronograma de entrega das documentações ausentes à emissão da Carta de Habite-se. Dessa forma, o colegiado da CPCOE poderá estipular um prazo hábil para a apresentação das referidas documentações. **Votação:** Dessa forma, registra-se a votação do Colegiado com 13 (treze) votos favoráveis, nenhum voto contrário e nenhum voto de abstenção. Quanto ao Item 3. Assuntos Gerais: Não houve. Seguiu ao Item 4. Encerramento: Não havendo mais assuntos a serem tratados, a Sexagésima Primeira Reunião Ordinária da Comissão Permanente de Monitoramento do Código de Obras e Edificações do Distrito Federal, foi encerrada pelo Subsecretário **Ricardo Augusto de Noronha**, agradecendo a presença de todos. Ata aprovada na 62ª Reunião Ordinária realizada no dia 10 de novembro de 2021, em sessão virtual.

ERIK ALESSANDRO SANTANA FERREIRA, Titular – SEDUH; **GRACO MELO SANTOS**, Suplente - SEDUH; **LETÍCIA LUZARDO DE SOUSA**, Titular - SEDUH; **JOÃO EDUARDO MARTINS DANTAS**, Titular - SEDUH; **CRISTIANO LOPES DA CUNHA**, Titular - CACI; **JÚLIO LAURENTINO DE AQUINO NETO**, Suplente - CACI; **GIULLIANO MAGALHÃES PENATTI**, Titular - TERRACAP; **CAMILA DE OLIVEIRA GOMES**, Suplente - SECID; **SIMONE MARIA MEDEIROS COSTA**, Titular - DF LEGAL; **FERNANDA SAMPAIO WEBSTER RACHID**, Suplente - DF LEGAL; **CLÁUDIO PONTES JUNQUEIRA**, Titular - DF LEGAL; **MARCIA MARIA BRAGA ROCHA MUNTZ**, Titular - CREA/DF; **PEDRO ROBERTO DA SILVA NETO**, Titular - CAU/DF; **LUIZ FERNANDO FERREIRA MAGALHÃES**, Titular - OAB/DF; **ROGÉRIO MARKIEWICZ**, Titular - ADEMI/DF; **JOÃO GILBERTO DE CARVALHO ACCIOLY**, Titular - SINDUSCON/DF; **GUIDO SABOYA DE ARAGÃO**, Suplente - IAB/DF.

RICARDO AUGUSTO DE NORONHA

Subsecretário da Central de Aprovação de Projetos — CAP/SEDUH

Coordenador Indicado



Documento assinado eletronicamente por **RICARDO AUGUSTO DE NORONHA - Matr. 091439-8, Subsecretário(a) da Central de Aprovação de Projetos**, em 18/11/2021, às 12:20, conforme art. 6º do Decreto nº 36.756, de 16 de setembro de 2015, publicado no Diário Oficial do Distrito Federal nº 180, quinta-feira, 17 de setembro de 2015.



Documento assinado eletronicamente por **JULIO LAURENTINO DE AQUINO NETO - Matr.1698243-6, Assessor(a) Especial**, em 18/11/2021, às 14:58, conforme art. 6º do Decreto nº 36.756, de 16 de setembro de 2015, publicado no Diário Oficial do Distrito Federal nº 180, quinta-feira, 17 de setembro de 2015.



Documento assinado eletronicamente por **Luiz Fernando Ferreira Magalhães, Usuário Externo**, em 18/11/2021, às 16:09, conforme art. 6º do Decreto nº 36.756, de 16 de setembro de 2015, publicado no Diário Oficial do Distrito Federal nº 180, quinta-feira, 17 de setembro de 2015.



Documento assinado eletronicamente por **Rogério Markiewicz, Usuário Externo**, em 18/11/2021, às 16:25, conforme art. 6º do Decreto nº 36.756, de 16 de setembro de 2015, publicado no Diário Oficial do Distrito Federal nº 180, quinta-feira, 17 de setembro de 2015.



Documento assinado eletronicamente por **CAMILA DE OLIVEIRA GOMES - Matr.1697793-9, Assessor(a)**, em 18/11/2021, às 16:39, conforme art. 6º do Decreto nº 36.756, de 16 de setembro de 2015, publicado no Diário Oficial do Distrito Federal nº 180, quinta-feira, 17 de setembro de 2015.



Documento assinado eletronicamente por **CRISTIANO LOPES DA CUNHA - Matr.1693562-4, Secretário(a) Executivo(a) Institucional**, em 19/11/2021, às 11:16, conforme art. 6º do Decreto nº 36.756, de 16 de setembro de 2015, publicado no Diário Oficial do Distrito Federal nº 180, quinta-feira, 17 de setembro de 2015.



Documento assinado eletronicamente por **JOÃO EDUARDO MARTINS DANTAS - Matr.1666363-2, Assessor(a) Especial**, em 19/11/2021, às 11:31, conforme art. 6º do Decreto nº 36.756, de 16 de setembro de 2015, publicado no Diário Oficial do Distrito Federal nº 180, quinta-feira, 17 de setembro de 2015.



Documento assinado eletronicamente por **FERNANDA SAMPAIO WEBSTER RACHID - Matr.0108592-1, Auditor(a) de Atividades Urbanas**, em 19/11/2021, às 13:12, conforme art. 6º do Decreto nº 36.756, de 16 de setembro de 2015, publicado no Diário Oficial do Distrito Federal nº 180, quinta-feira, 17 de setembro de 2015.



Documento assinado eletronicamente por **João Gilberto de Carvalho Accioly, Usuário Externo**, em 22/11/2021, às 14:38, conforme art. 6º do Decreto nº 36.756, de 16 de setembro de 2015, publicado no Diário Oficial do Distrito Federal nº 180, quinta-feira, 17 de setembro de 2015.



Documento assinado eletronicamente por **LETÍCIA LUZARDO DE SOUSA - Matr.0276406-7, Assessor(a) Especial**, em 22/11/2021, às 14:52, conforme art. 6º do Decreto nº 36.756, de 16 de setembro de 2015, publicado no Diário Oficial do Distrito Federal nº 180, quinta-feira, 17 de setembro de 2015.



Documento assinado eletronicamente por **CLÁUDIO PONTES JUNQUEIRA - Matr.0046379-5, Auditor(a) de Atividades Urbanas**, em 22/11/2021, às 15:02, conforme art. 6º do Decreto nº 36.756, de 16 de setembro de 2015, publicado no Diário Oficial do Distrito Federal nº 180, quinta-feira, 17 de setembro de 2015.



Documento assinado eletronicamente por **Guido Saboya de Aragão, Usuário Externo**, em 22/11/2021, às 15:10, conforme art. 6º do Decreto nº 36.756, de 16 de setembro de 2015, publicado no Diário Oficial do Distrito Federal nº 180, quinta-feira, 17 de setembro de 2015.



Documento assinado eletronicamente por **ERIK ALESSANDRO SANTANA FERREIRA - Matr.0272659-9, Assessor(a) Especial**, em 22/11/2021, às 15:24, conforme art. 6º do Decreto nº 36.756, de 16 de setembro de 2015, publicado no Diário Oficial do Distrito Federal nº 180, quinta-feira, 17 de setembro de 2015.



Documento assinado eletronicamente por **SIMONE MARIA MEDEIROS COSTA Matr. 041430-1, Diretor(a) de Acessibilidade e Habite-se**, em 22/11/2021, às 15:55, conforme art. 6º do Decreto nº 36.756, de 16 de setembro de 2015, publicado no Diário Oficial do Distrito Federal nº 180, quinta-feira, 17 de setembro de 2015.



Documento assinado eletronicamente por **GRACO MELO SANTOS - Matr.0158041-8, Analista de**



Planejamento Urbano e Infraestrutura, em 23/11/2021, às 09:24, conforme art. 6º do Decreto nº 36.756, de 16 de setembro de 2015, publicado no Diário Oficial do Distrito Federal nº 180, quinta-feira, 17 de setembro de 2015.



Documento assinado eletronicamente por **GIULLIANO MAGALHAES PENATTI - Matr.0002080-0, Gerente de Regularização Fundiária**, em 24/11/2021, às 17:40, conforme art. 6º do Decreto nº 36.756, de 16 de setembro de 2015, publicado no Diário Oficial do Distrito Federal nº 180, quinta-feira, 17 de setembro de 2015.



Documento assinado eletronicamente por **Pedro Roberto da Silva Neto, Usuário Externo**, em 29/11/2021, às 12:35, conforme art. 6º do Decreto nº 36.756, de 16 de setembro de 2015, publicado no Diário Oficial do Distrito Federal nº 180, quinta-feira, 17 de setembro de 2015.



Documento assinado eletronicamente por **MARCIA MARIA BRAGA ROCHA MUNIZ, Usuário Externo**, em 06/12/2021, às 20:01, conforme art. 6º do Decreto nº 36.756, de 16 de setembro de 2015, publicado no Diário Oficial do Distrito Federal nº 180, quinta-feira, 17 de setembro de 2015.



A autenticidade do documento pode ser conferida no site:
[http://sei.df.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0](http://sei.df.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0&verificador=74162813)
verificador= **74162813** código CRC= **F9DD06C1**.

"Brasília - Patrimônio Cultural da Humanidade"

SCS Quadra 06 Bloco A Lotes 13/14 2º andar - Bairro Asa Sul - CEP 70306918 - DF

3214-4101
