

**DECRETO Nº                   , DE                   DE SETEMBRO DE 2021.**

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.

O GOVERNADOR DO DISTRITO FEDERAL, no uso das atribuições que lhe são conferidas pelos incisos VII e XXVI, do art. 100 da Lei Orgânica do Distrito Federal, as disposições contidas na Lei Distrital nº 6.138, de 26 de abril de 2018 e considerando o que consta do processo nº 00390-00008638/2021-67, DECRETA:

**CAPÍTULO I**

**DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES**

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

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

§1º Os projetos de arquitetura em trâmite nos órgãos e entidades do Distrito Federal devem ser analisados tendo por fundamento a versão da norma técnica brasileira da ABNT vigente à época do protocolo do requerimento de aprovação ou habilitação.

§2º A vistoria da obra que afere os parâmetros de acessibilidade para fins da emissão do certificado de conclusão de obras deve ser feita com base na versão da norma técnica brasileira da ABNT constante do projeto aprovado ou habilitado.

§3º Na hipótese de alteração das normas técnicas da ABNT, fica facultado ao autor do projeto de arquitetura em trâmite nos órgãos e entidades do Distrito Federal optar formalmente pela aplicação da nova norma, no prazo de até 120 dias contados da alteração.

**CAPÍTULO 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 e dos procedimentos relacionados à Lei nº 6.138, de 2018 e a este Decreto regulamentador.

§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.

### **CAPÍTULO III**

#### **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;

II - em processo de licenciamento e que não tenham obtido carta de habite-se ou atestado de conclusão.

§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.

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.

Art. 10. Cabe ao responsável pela fiscalização, sem prejuízo de outras atribuições específicas:

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;

II - realizar vistorias em obras;

III - realizar vistorias em edificações não licenciadas;

IV - realizar vistorias em edificações paralisadas, abandonadas ou que apresentem risco iminente;

V - solicitar a documentação do licenciamento de obras e de edificações públicas ou privadas;

VI - verificar se a obra está sendo executada conforme o projeto habilitado ou depositado, no que tange aos parâmetros urbanísticos e de acessibilidade das áreas comuns e do espaço público contíguo ao lote ou à projeção analisados no referido projeto;

VII - realizar vistoria para emissão de certificação de conclusão de obras;

VIII - realizar auditoria em obras e edificações;

IX - solicitar, para efeito de esclarecimento técnico, em qualquer etapa da execução da obra, a apresentação dos projetos habilitados e/ou depositados, complementares e suas alterações, bem como convocar o autor do projeto e o responsável técnico;

X - atender a solicitação de vistoria da obra, desde que previamente agendada pelo proprietário, junto ao órgão de fiscalização de atividades urbanas;

XI - exigir o Plano de Gerenciamento de Resíduos da Construção Civil e verificar seu atendimento;

XII - solicitar ao proprietário perícia técnica elaborada por profissional habilitado, caso 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.

#### **CAPITULO IV**

## **DOS RESPONSÁVEIS TÉCNICOS**

Art. 11. Os documentos de responsabilidade técnica são:

I - o Registro de Responsabilidade Técnica - RRT, para profissionais registrados no Conselho de Arquitetura e Urbanismo - CAU;

II - a Anotação de Responsabilidade Técnica - ART, para profissionais registrados no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia - CREA.

III - o Termo de Responsabilidade Técnica – TRT, para profissionais registrados no Conselho Federal ou Regional dos Técnicos Agrícolas ou Conselho Federal ou Regional dos Técnicos Industriais.

§ 1º Caso haja mais de um responsável técnico, todos devem apresentar o documento de responsabilidade técnica.

§ 2º O responsável técnico pela obra deve comunicar ao órgão de fiscalização de atividades urbanas qualquer paralisação da obra que ultrapasse 30 dias.

## **CAPÍTULO V**

### **DAS OBRAS**

#### **Seção I**

##### **Das Disposições Gerais**

Art. 12. 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.

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

Art. 13. 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, à exceção das hipóteses de rito simplificado previstos na Lei nº 6.138, de 2018 e neste Decreto regulamentador.

§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.

§3º A dispensa do processo de licenciamento prevista no, inciso XII, do art. 23, do Código de Obras, aplica-se às modificações em unidades residenciais privadas das edificações multifamiliares.

Art. 14. 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. 15. Para projeto arquitetônico que se desenvolva em mais de um lote ou projeção contíguos, deve constituir-se um processo individual.

Art. 16. Em caso de lote, ou projeção, para o qual já exista processo constituído, todas as solicitações devem ser incluídas no processo existente.

Art. 17. Para projeto arquitetônico padronizado ou para aquele que a norma específica permitir a junção de trechos de pavimentos, pode ser constituído um único processo.

§1º As licenças específicas e os certificados de conclusão podem ser expedidos individualmente.

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

§3º Nos casos de projetos que contemplem lotes com dimensões distintas, todas as locações diferentes devem ser apresentadas, abrangendo todos os lotes contidos na proposta.

## **Seção II**

### **Da Certidão de Parâmetros Urbanísticos**

Art. 18. A certidão de parâmetros urbanísticos é 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.

## **Seção III**

### **Do Rito Especial de Licenciamento**

Art. 19. O rito especial para licenciamento das obras previstas no art. 27 da Lei nº 6.138, de 2018, é aplicado nas seguintes hipóteses:

I – de interesse público, quais sejam:

a) Equipamentos Públicos Comunitários – EPC;

b) Equipamentos Públicos Urbanos – EPU;

c) obras e edificações integrantes de programas governamentais, assim consideradas aquelas resultantes de ações afirmativas do Distrito Federal com vistas ao atendimento direto da população e comunidades locais;

d) obras e edificações em áreas de gestão específica.

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

Art. 20. O rito especial de que trata esta Seção é assim caracterizado:

I - dispensa de habilitação de projeto arquitetônico para as obras de interesse público dispostas no inciso I do art. 19 deste Decreto;

II - análise conjunta das etapas de estudo prévio e análise complementar, dispensada a etapa de viabilidade legal para as obras dispostas no inciso II do art. 19 deste Decreto.

§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.

§2º No caso das obras tratadas no inciso I deste artigo, o atendimento dos parâmetros urbanísticos e de acessibilidade vigentes é de responsabilidade do órgão ou entidade interessada.

§3º As obras objeto do rito especial referidas no caput são emitidas na forma de alvará de construção ou licença específica, conforme o caso.

§4º O licenciamento em área de gestão específica deve seguir o disposto no art. 76 deste Decreto.

Art. 21. Nos casos previstos no inciso I do art. 19 deste Decreto, o órgão ou entidade interessada pode declarar a área construída de edificação comprovadamente concluída até a data da publicação da Lei nº 6.138, de 2018, responsabilizando-se pela exatidão dos dados informados.

Art. 22. Caso a obra a ser licenciada se enquadre no inciso I do art. 19 deste Decreto seja prevista ou esteja instalada em área sem parcelamento registrado, o licenciamento das obras deve ser precedido de manifestação favorável do órgão de planejamento urbano, a quem cabe classificar o referido equipamento e indicar os parâmetros urbanísticos aplicáveis ao projeto.

Art. 23. O licenciamento tratado nesta Seção deve ser impulsionado pelo órgão ou entidade que detenha título reconhecido pelo Poder Público que lhe garanta sobre a área propriedade, posse, cessão ou concessão.

Parágrafo único. As obras previstas ou edificações instaladas em bens de uso comum do povo constituídos como espaços livres de uso público ou áreas públicas são passíveis de licenciamento edilício quando em processo de criação de unidade imobiliária para destinação específica, considerando-se a propriedade do Distrito Federal para efeitos deste Decreto.

Art. 24. Em todos os casos previstos nesta Seção, deve ser apresentado Termo de Responsabilidade preenchido pelo órgão solicitante com as informações constantes do modelo definido pelo órgão de licenciamento.

#### Seção IV

## **Da Habilitação de Projeto Arquitetônico**

### **Subseção I**

#### **Das Disposições Gerais**

Art. 25. A habilitação de projeto arquitetônico de obra inicial deve ser efetuada para lote ou projeção nas seguintes hipóteses:

I – não haja licença de obras ou certificado de conclusão válidos;

II - o interessado apresente declaração de que as obras anteriormente licenciadas não tenham sido construídas;

III – seja indicada a demolição total de obra licenciada de forma concomitante à habilitação de novo projeto arquitetônico.

§1º A habilitação de projeto de obra inicial não cancela versão anteriormente aprovada e/ou habilitada de projeto, que permanece válida até seu vencimento.

§2º No caso tratado no inciso III, a emissão da licença de obra inicial terá o efeito da licença específica da demolição total da obra anterior.

Art. 26. A habilitação de projeto de modificação ocorre apenas para projetos com licença de obras ou com certificado de conclusão válidos.

Art. 27. 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. 28. 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. 29. Para a habilitação, é obrigatória a apresentação da seguinte documentação:

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

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

III - anuência do órgão gestor de planejamento urbano e territorial, para casos de permissão e concessão em área pública;

IV - consulta às entidades gestoras de serviços públicos de água, esgoto e eletricidade e da Companhia Urbanizadora da Nova Capital - Novacap, quanto às interferências de redes de infraestrutura para casos de permissão e concessão em área pública.

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 da respectiva entidade gestora e/ou Novacap que indique a possibilidade de remanejamento destas, responsabilizando-se o proprietário pela efetiva execução das obras, se necessárias.

Art. 30. 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. 31. 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.

Parágrafo único. No caso de edificação sem regime de condomínio ou ainda sem condomínio instituído, 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.

Art. 32. 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. 33. O atendimento aos parâmetros estabelecidos nas normas técnicas brasileiras e nas normas técnicas locais vigentes à época do protocolo 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.



Art. 34. 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.

### **Subseção II**

#### **Da Análise Concomitante**

Art. 35. Para obras com até 2.000 metros quadrados de área total de construção, pode ser realizada análise concomitante das etapas de viabilidade legal, estudo prévio e análise complementar, hipótese em que devem ser entregues, no ato da solicitação:

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

II - o memorial descritivo;

III - o anteprojeto, contendo estudo de acessibilidade.

§1º A análise, ainda que concomitante, 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 Exceção-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.

§6º Para fins da análise de que trata o caput, em caso de pendências, são admitidas até duas notificações de exigências, sendo a primeira destinada ao memorial descritivo.

### **Subseção III**

#### **Da Viabilidade Legal**

Art. 36. 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. 37. 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. 38. 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. 39. O memorial deferido deve ser retificado quando:

I - as alterações não se enquadrarem em dispensa de retificação, prevista no art. 41 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.

§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. O memorial descritivo está dispensado de retificação quando:

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. 41. 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, observado o disposto no art. 39 deste Decreto.

Art. 42. Sempre que houver proposição de uso ou atividade diversa daquela indicada no memorial descritivo, deve haver nova viabilidade legal.

Parágrafo único. A solicitação de nova viabilidade legal implica o pagamento de nova taxa.

Art. 43. A conclusão desta etapa ocorre com a emissão do atestado de viabilidade legal.

#### **Subseção IV**

##### **Do Estudo Prévio**

Art. 44. 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 entregues a convenção e a instituição de condomínio registradas em cartório e o plano de ocupação aprovado.

§3º 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, ressalvada a hipótese prevista no art. 23, parágrafo único.

Art. 45. 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. 46. Nos casos em que a legislação de uso e ocupação do solo permita elaborar plano de ocupação para habitação unifamiliar em regime de condomínio, este deve ser aprovado pelo órgão responsável pelo licenciamento de obras anteriormente à habilitação dos projetos.

Art. 47. 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:

II - do lote ou projeção hachurados;

III - das vias e lotes ou projeções confrontantes, devidamente identificados com as respectivas nomenclaturas;

IV - do entorno imediato;

V - 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, quando for o caso;

b) das vias e das calçadas lindeiras ao lote ou projeção;

c) dos lotes ou projeções vizinhos;

d) do perímetro externo da edificação a partir do logradouro público, no que tange às calçadas e acessos;

e) da ocupação de área pública, quando houver;

f) das áreas permeáveis ou áreas verdes, quando não representadas em plantas baixas;

g) das vagas de estacionamento numeradas internas ao lote;

h) do tratamento das divisas;

i) da urbanização do lote.

VI - planta baixa de cada pavimento com a representação:

a) das unidades imobiliárias com ou sem indicação de paredes internas, a critério do autor do projeto;

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

c) das áreas dedutíveis da área computável;

VII - planta de cobertura da edificação;

VIII - 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, quando houver;

c) do limite do lote;

IX - 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.

§6º Em caso de divergência entre dimensões do lote constantes no projeto de urbanismo e registro em cartório, o projeto de arquitetura deve seguir o disposto no registro cartorial, mediante manifestação favorável prévia do órgão gestor de planejamento urbano e territorial.

Art. 48. Os pavimentos devem receber a nomenclatura a partir do pavimento térreo da seguinte forma:

I - o pavimento abaixo do térreo é denominado subsolo;

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.

§4° O mezanino é considerado pavimento.

Art. 49. 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.

§1° 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.

§2° 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.

§3° 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. 50. 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.

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

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

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

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

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

Art. 51. A conclusão da etapa de estudo prévio ocorre por meio do deferimento do estudo preliminar e do estudo de acessibilidade.

§1° Nos casos em que os projetos não demandem a aplicação de instrumentos urbanísticos, a conclusão da etapa decorre na emissão de atestado de habilitação, condicionada ao depósito do anteprojeto.

§2º O anteprojeto depositado constitui documento legal, sendo de responsabilidade do autor do projeto a correspondência deste com o estudo prévio habilitado.

§3º Constatada a necessidade de aplicação de Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança – EIV, o anteprojeto seguirá para a etapa de análise complementar.

#### **Subseção V**

##### **Da Análise Complementar**

Art. 52. A etapa de análise complementar é obrigatória para os projetos que sejam objeto de Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança – EIV, devendo ser verificados os parâmetros, tanto edifícios quanto urbanísticos.

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

#### **Subseção VI**

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

Art. 53. 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 VII**

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

Art. 54. 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;

III - destinadas à habitação unifamiliar com, no máximo, três domicílios.

§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. 55. 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, após a emissão do atestado de habilitação, 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.

Art. 56. 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. 57. A viabilidade legal é requerida nos termos dos arts. 36 a 42 deste Decreto, acompanhado dos seguintes documentos:

I - carta consulta ao Instituto do Meio Ambiente, acerca da necessidade de licenciamento ambiental;

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

III - memorial descritivo, contendo:

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;

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.

IV - 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;



V - documentos que tratem da caracterização geral da gleba:

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

Art. 58. 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 o memorial descritivo previsto no inciso III do art. 57 e corresponde à etapa da viabilidade legal.

Parágrafo único. A documentação prevista nos demais incisos deverá ser apresentada na etapa de estudo prévio.

Art. 59. 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. 60. O estudo prévio é solicitado por meio de requerimento, acompanhado dos documentos exigidos no art. 44 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. 61. O estudo prévio caracteriza-se pela apresentação do anteprojeto arquitetônico que deve observar, no que couber, os arts. 44 a 51 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. 29 e 30 deste Decreto.

Art. 62. Os casos sujeitos à análise complementar seguem o rito definido nos art. 52 deste Decreto.

Art. 63. A habilitação de equipamentos públicos em imóvel rural segue o rito especial previsto no art. 20 deste Decreto.

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

### **Subseção VIII**

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

Art. 64. O projeto arquitetônico que não atenda aos parâmetros exigidos é objeto de emissão de:

- I - notificação de exigência;
- II - comunicado de indeferimento.

Art. 65. A notificação de exigência pode ser emitida em todas as etapas da habilitação e deve informar os itens não atendidos no projeto em relação à legislação pertinente.

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

§2º Após a emissão da notificação, é facultado ao interessado agendar atendimento para dirimir dúvidas, pelos canais e formatos definidos pelo órgão responsável pelo licenciamento de obras.

§3º Havendo necessidade, poderá haver complementação na segunda notificação de exigências pelo órgão responsável pelo licenciamento de obras, hipótese em que o interessado deve ser novamente comunicado.

Art. 66. O indeferimento pode ocorrer:

I - na etapa de viabilidade legal, após uma notificação de exigências, nos casos de inadequação do memorial;

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;
- 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;

III - na etapa de análise complementar:

- a) após uma notificação, quando o projeto não corresponder ao estudo prévio deferido;
- 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 - por inadequação da documentação;

§1º Na etapa de viabilidade legal poderá ser emitida uma única notificação de exigências.

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

§3° O interessado tem o prazo de 10 dias, contados da ciência do indeferimento, para recorrer.

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

§5° Após o indeferimento, é facultado ao interessado agendar atendimento com o analista, pelos canais e formatos definidos pelo órgão responsável pelo licenciamento de obras.

## **Seção V**

### **Do Licenciamento**

#### **Subseção I**

##### **Da Licença de Obras**

Art. 67. A licença de obras é emitida na forma de:

I - alvará de construção;

II - licença específica.

Parágrafo único. 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. 68. 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;

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 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;

VIII - projeto de fundações.

IX - 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:

a) a inexistência de edificação não licenciada no lote;

b) o cumprimento dos parâmetros urbanísticos e de acessibilidade das áreas públicas lindeiras ao lote.

X - anuência do órgão responsável pelo controle do espaço aéreo, quando cabível, nos casos de habitação unifamiliar enquadrados no art. 53-A da Lei nº 6.138, de 2018.

§1º Cabe ao responsável técnico pela execução da obra verificar a necessidade de apresentação do Plano de Gerenciamento de Resíduos de Construção Civil – PGRCC e, caso exigido, apresentá-lo junto ao requerimento de licença de obra.

§2º O alvará de construção é solicitado após a habilitação, exceto na hipótese de habitação unifamiliar de uso exclusivo prevista no art. 53-A da Lei nº 6.138, de 2018.

§3º 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.

§4º Na hipótese de habitação unifamiliar prevista no art. 53-A da Lei nº 6.138, de 2018, caso o lote em regime de condomínio seja resultante de fracionamento, são exigidos, além dos documentos previstos no caput, a convenção e a instituição de condomínio registradas em cartório e o plano de ocupação aprovado.

§5º 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.

§6º Não se aplica o disposto no art. 53-A da Lei nº 6.138, de 2018, às habitações unifamiliares de uso exclusivo nos seguintes casos:

I – edificações passíveis de habite-se de regularização, nos termos do art. 153 da Lei nº 6.138, de 2018;

II – projetos sujeitos à análise complementar;

III – projetos que visem remembramento, desmembramento ou desdobro;

IV – enquadrados em ritos especiais.

§7º 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.

§8º O Termo de Responsabilidade e Cumprimento de Normas - TRCN deve seguir o modelo definido pelo órgão responsável pelo licenciamento de obras e edificações.

§9º 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:

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;

II - facultativamente, a pedido do interessado, caso a área aferida em projeto seja inferior à área informada no requerimento.

§10. 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.

§11. 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.

### **Subseção III**

#### **Da Licença Específica**

Art. 69. A implantação do canteiro de obras ou do estande de vendas dentro dos limites do lote ou do lote vizinho, caso anuída pelo seu proprietário, é autorizada com a emissão da licença de obras, dispensada a emissão de licença específica.

Art. 70. 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;

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 entidades gestoras 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 É dispensado de habilitação o projeto de estande de vendas ou de canteiro de obras.

Art. 71. 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 do canteiro ou estande de vendas, objeto da licença;

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.

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. 72. 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, quando esta não for originalmente licenciada.

§2º Quando se tratar de edificação licenciada, a declaração apresentada pelo proprietário deve indicar o objeto a demolir, que pode abranger a totalidade de edificações do lote ou apenas edificação independente.

§3º Os casos de demolição decorrentes de sanção são dispensados de licença específica.

Art. 73. A demolição parcial que implique alteração de perímetro previamente licenciado exige novo processo de licenciamento de obras e edificações, para as edificações remanescentes, que deverão atender aos respectivos parâmetros urbanísticos.

Art. 74. 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.

§1º 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.

§2º Caso a obra objeto da licença a que se refere o caput englobe edificação, o órgão responsável pelo planejamento urbano deverá se manifestar.

§3º O cumprimento das normas de acessibilidade da obra objeto da licença a que se refere o caput é de responsabilidade do autor do projeto, inclusive quando estas englobarem edificações.

§4º Compete ao autor do projeto a verificação da necessidade de projeto de urbanismo prévio para a obra de urbanização em área pública a ser licenciada e, havendo projeto aprovado, pela indicação do ato de aprovação, responsabilizando-se por eventuais divergências entre a obra objeto da licença e o projeto aprovado.

§5º Caso a obra a ser licenciada não dependa de projeto de urbanismo, o seu licenciamento ocorre por meio de ordem de serviço emitida pela Administração Regional competente.

Art. 75. 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.

§1º Para efeito da dispensa de que trata o caput, considera-se área construída a área constante na licença anterior.

§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 nº 6.138, de 2018, responsabilizando-se pela exatidão dos dados informados.

§3º É de responsabilidade do autor do projeto o cumprimento das normas de acessibilidade e demais dispositivos aplicáveis, assim como a obtenção e apresentação das anuências que possam incidir sobre modificações propostas.

Art. 76. A emissão da licença específica para projeto arquitetônico em área de gestão específica ocorre mediante a apresentação dos seguintes documentos:

I – plano de ocupação aprovado pelo órgão gestor de planejamento urbano e territorial;

II – anteprojeto para depósito;

III - documento de responsabilidade técnica pelo projeto e execução da obra;

IV - declaração do autor do projeto e do gestor da área pelo cumprimento integral dos parâmetros do plano de ocupação aprovado.

#### **Subseção IV**

##### **Da Regularização das Edificações**

Art. 77. 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:

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;



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;

III - croquis de locação para fins de habite-se da obra executada, nos termos do art. 86, 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;

IV - documento de responsabilidade técnica de projeto;

V - anteprojeto, contendo estudo de acessibilidade;

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

VII - comprovante de pagamento de taxas relativas aos serviços requeridos.

VIII - laudo técnico que ateste a segurança e estabilidade da edificação.

§1º A formalização da opção tratada no artigo é cabível 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.

§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.

§3º O projeto de regularização edilícia sobre o qual incida instrumentos urbanísticos é sujeito à verificação conforme rito estabelecido para a Análise Complementar.

§4º Quando da apresentação de projeto destinado à 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, inciso IV da Lei nº 6.138, de 2018.

§5º Nos casos de habitação unifamiliar, o estudo de acessibilidade de que trata o inciso V deste artigo contemplará somente as áreas do entorno imediato ao lote.

Art. 78. Caso seja necessária alteração da obra executada para adequação e atendimento ao inciso I do art. 151 ou ao inciso 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:

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

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

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

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

§1º O Alvará de Obra de Regularização tem validade de 1 (um) ano, contado a partir da data de sua expedição, podendo ser renovado por igual período.

§2º Aplica-se o disposto neste artigo para conclusão de obras iniciadas sem licenciamento, hipótese em que a legalização se dará por meio do Alvará de Obra de Regularização.

Art. 79. Aplica-se a regularização edilícia de habitações unifamiliares situadas em áreas oriundas de regularização de interesse social nos casos em que a edificação não tenha obtido o respectivo licenciamento individual.

Parágrafo único. Para a expedição do Atestado de Habilitação de Regularização, para habitação unifamiliar situada 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.

Art. 80. 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 nº 6.138, de 2018, passível de regularização edilícia, somente será admitida após concluída a regularização fundiária respectiva.

§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 da edificação em período anterior à publicação da Lei nº 6.138, de 2018, e o início da obra antes do respectivo registro do lote ou projeção em cartório de imóveis.

§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.

Art. 81. Para comprovação de segurança, estabilidade, inexistência de risco aos moradores da circunvizinhança, transeuntes, trabalhadores e ocupantes, os laudos técnicos atinentes às edificações deverão considerar as características técnicas construtivas, manutenção e operação existentes, bem como indicar necessidade de formação de equipe multidisciplinar para execução dos trabalhos, abrangendo, minimamente e quando aplicável, os seguintes sistemas construtivos e seus elementos:

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

II - elevadores, climatização, exaustão mecânica, ventilação;

III - medidas de segurança contra incêndio e pânico; e

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

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

§2º Os laudos técnicos de que tratam o caput e o art. 77, VIII são exigidos para a regularização de edificação fundamentada no art. 151 ou 153 da Lei nº 6.138, de 2018 e devem ser elaborados conforme normas técnicas aplicáveis.

§3º Ficam dispensados de apresentação ao órgão responsável pelo licenciamento os casos de habitação unifamiliar de uso exclusivo, que devem ser depositados no órgão de coordenação do Sistema de Defesa Civil e no Corpo de Bombeiros Militar do Distrito Federal - CBMDF, para análise e manifestação no que couber.

§4º A responsabilidade pela segurança e estabilidade da execução dos projetos complementares deve ser indicada nos laudos a que se referem este artigo.

Art. 82. 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.

Parágrafo único. 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.

Art. 83. 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.

Art. 84. No ato da comprovação de propriedade, para qualquer modalidade de regularização edilícia, caberá apresentação do registro do lote ou projeção no cartório de imóveis respectivo, sendo obrigatória 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.

Parágrafo único. É exigida apresentação de autorização prévia do órgão ambiental competente 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.

## **Seção VI**

### **Da Conclusão da Obra**

Art. 85. A conclusão da obra é caracterizada pela emissão do certificado de conclusão de obra, que pode se dar pela carta de habite-se ou pelo atestado de conclusão.

## **Subseção I**

### **Da Carta de Habite-se**

Art. 86. 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.

§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. 87. 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;

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.

§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 restringe-se à área objeto do habite-se.

§3º É facultado o depósito de projeto arquitetônico com correções visando ao cumprimento de exigência indicada no relatório de vistoria do órgão responsável pela fiscalização, desde que acompanhado de declaração subscrita pelo autor do projeto e pelo proprietário ratificando que:

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

II - não há prejuízo à compreensão do projeto arquitetônico;

III - não há modificação da área total construída constante no alvará de construção vigente;

IV - estão atendidos os parâmetros urbanísticos e de acessibilidade previstos na legislação;

V - as alterações limitam-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 do certificado de conclusão de obra, resguardada a aplicação das demais sanções administrativas.

§5º Na hipótese do §3º do art. 53 da Lei 6.138, de 2018, caso as informações retificadas no alvará impliquem em alterações no certificado de conclusão, este também deverá ser retificado após a conclusão da obra.

Art. 88. 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. 89. O atestado de conclusão deve ser solicitado 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.

Art. 90. Para emissão do atestado de conclusão:

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

II - 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.

Parágrafo único. O atestado de conclusão é emitido após a entrega da declaração de aceite dos órgãos e entidades envolvidos no processo de licenciamento de obras e edificações.

Art. 91. 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. 92. 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. 93. Para emissão do atestado de conclusão em bens tombados individualmente, as obras devem estar de acordo com o projeto habilitado.

Art. 94. O responsável técnico pela execução da obra deve entregar laudo técnico para comprovar a conclusão das fundações.

Art. 95. 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.

### **Subseção III**

#### **Da Carta de Habite-se de Regularização**

Art. 96. Em caso de regularização das edificações, a Carta de Habite-se de Regularização é autorizada pelo titular do órgão gestor de planejamento urbano e territorial.

Art. 97. A solicitação para Carta de Habite-se de Regularização deverá ser acompanhada da apresentação dos seguintes documentos:

I - projeto de arquitetura depositado, conforme rito exclusivo aos casos admitidos na regularização edilícia, acompanhado do Atestado de Habilitação de Regularização;

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. 163 deste Decreto, bem como conformidade da obra executada com o projeto de arquitetura habilitado ou depositado e com os parâmetros de acessibilidade das áreas comuns e áreas públicas limediras ao lote ou projeção;

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

V - apresentação do Termo de Admissibilidade de Regularização – TAR, previsto na Lei Complementar nº 940, de 12 de janeiro de 2018, quando para edificações habilitadas a partir do instrumento da Compensação Urbanística.

§1º São 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.

§2º A taxa aplicável à solicitação para Carta de Habite-se de Regularização é aquela estabelecida 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.

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

§4º Para emissão da Carta de Habite-se de Regularização, exceto nos casos relacionados aos parâmetros de acessibilidade, não são admitidas divergências entre o projeto de arquitetura depositado e a obra executada.

§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.

§6º 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.

Art. 98. Para a regularização edilícia, é facultado o depósito de projeto arquitetônico com correções visando ao cumprimento de exigência indicada no relatório de vistoria do órgão responsável pela fiscalização, desde que acompanhado de declaração assinada pelo autor do projeto e pelo proprietário ratificando que:

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

II - não há prejuízo à compreensão do projeto arquitetônico;

III - não há modificação da área total construída constante no projeto considerado na vistoria;

IV - estão atendidos os parâmetros urbanísticos e de acessibilidade previstos na legislação, para os casos de regularização com base no art. 151 da Lei n.º 6.138, de 2018;

V - as alterações limitam-se ao cumprimento das exigências dos itens constantes em relatório de vistoria para habite-se;

VI - as alterações não implicam em mudança de rito de regularização edilícia.

## **Seção VII**

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

Art. 99. 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. 100. O projeto habilitado tem validade de 5 anos, contados da emissão do atestado de habilitação.

§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;

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

§3º O atestado de habilitação não perderá a validade caso, após protocolado o requerimento para emissão da licença de obras, o decurso do prazo de 5 anos ocorrer durante o eventual cumprimento de exigências pelo interessado, exceto se o cumprimento depender exclusivamente do interessado.

Art. 101. 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.

## **Seção VIII**

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

Art. 102. 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.

§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. 28 deste Decreto, sem prejuízo do procedimento previsto neste artigo e da observância do art. 103.

Art. 103. Em caso de constatação de ilícito civil, penal ou administrativo, o processo deve ser encaminhado à autoridade competente para apuração e eventual sanção.



## Seção IX

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

Art. 104. O órgão responsável pelo licenciamento de obras e edificações é responsável pelo monitoramento e controle dos projetos habilitados ou licenciados, a ser realizado conforme plano de monitoramento.

§1º A realização do disposto no caput se dá pela análise amostral de até 20% dos projetos habilitados ou licenciados mensalmente.

§2º O plano de monitoramento de que trata o caput deve ser formalizado e publicado, estabelecendo os critérios de periodicidade e seleção dos processos a serem submetidos à análise, podendo ser revisado semestralmente.

Art. 105. O monitoramento e controle dos projetos habilitados selecionados deve:

I - verificar a conformidade à legislação urbanística e edilícia, excetuados os projetos de habitação unifamiliar de uso exclusivo, para os quais a verificação deve se ater à legislação urbanística;

II - verificar a conformidade com as normas de acessibilidade;

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

IV - sugerir ao titular do órgão responsável pelo licenciamento de obras e edificações alterações relacionadas à legislação edilícia e à legislação de uso e ocupação do solo.

§1º O monitoramento e controle de que trata o caput deve observar a legislação aplicável ao projeto no momento da habilitação ou licenciamento.

§2º Caso seja identificada alguma inconformidade prevista nos incisos I e II deste artigo, o interessado deve ser notificado imediatamente acerca do processo de monitoramento e controle.

§3º O interessado tem o prazo de 30 dias para manifestação, a contar do recebimento da notificação, podendo ser prorrogado por igual período mediante pedido justificado, sob pena de anulação da habilitação e/ou da licença de obras.

§4º É facultado ao interessado, no prazo de manifestação, apresentar projeto arquitetônico ou documentação faltante visando sanar as irregularidades existentes.

Art. 106. Em caso de desconformidade insanável de parâmetro urbanístico ou de acessibilidade e obedecidos o contraditório e a ampla defesa, deve ser procedida à anulação da habilitação ou da licença de obras, conforme o caso, sendo necessária nova habilitação.

§1º A anulação do alvará de construção para habitação unifamiliar de uso exclusivo 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.

§2º 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. 68, §9º, deste Decreto.

§3º Em qualquer dos casos de anulação previstos nesta Seção, deve ser encaminhada comunicação formal ao respectivo conselho profissional.

Art. 107. O monitoramento e controle previstos nesta Seção não prejudicam o exercício da autotutela administrativa, que pode ser exercida nos casos não enquadrados no rito específico estabelecido nos artigos anteriores.

## **CAPÍTULO VI**

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

#### **Seção I**

##### **Do Início das Obras**

Art. 108. 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. 109. O canteiro de obras e o estande de vendas devem ter, no máximo, 2 pavimentos.

Art. 110. O estande de vendas pode ter ocupação máxima de área pública de 500 metros quadrados, incluída a área das unidades decoradas.

Art. 111. 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. 112. 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 Novacap, quando o canteiro de obras abranger estes elementos.

Art. 113. 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. 114. 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. 115. A estocagem de materiais e os entulhos devem ocorrer dentro dos limites do canteiro de obras.

Art. 116. 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. 117. 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. 118. 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. 119. 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.

Art. 120. 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. 121. Nos casos em que o movimento de terra ocasionar o afloramento do subsolo dentro do lote, devem ser adotadas soluções arquitetônicas de modo a evitar empenas cegas, decorrentes de movimento de terra, nas divisas voltadas para logradouro público.

Art. 122. 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.

## **Seção II**

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

#### **Subseção I**

##### **Das Disposições Gerais**

Art. 123. 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. 124. As unidades imobiliárias autônomas são consideradas adaptáveis ao desenho universal nos casos em que as características construtivas atendam aos seguintes elementos:

I - a circulação horizontal tenha no mínimo de noventa centímetros de largura;

II – vãos livres de acesso de oitenta centímetros a todos os ambientes e a um banheiro, admitindo-se portas de oitenta centímetros;

III - os ambientes de permanência prolongada possuam áreas de manobra com amplitude mínima de cento e oitenta graus;

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 centímetros;

V - tratamento de desníveis no acesso à unidade autônoma e em seu interior, incluídos terraços e varandas.

§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.

§ 2º É facultado ao interessado depositar variadas opções de plantas do projeto de arquitetura, desde que:

I - todas as unidades imobiliárias sejam adaptáveis;

II - não sejam afetadas a estrutura da edificação e as prumadas de instalações prediais;

III - não seja acrescido o número de dormitórios;

IV - não sejam alterados os elementos e as características construtivas de unidades imobiliárias autônomas adaptáveis ao desenho universal previstos no caput.

Art. 125. As unidades imobiliárias autônomas são consideradas adaptadas ao desenho universal nos casos em que as características construtivas atendam ao disposto no artigo 124 deste Decreto, bem como às normas técnicas de acessibilidade em relação aos seguintes elementos:

I - acessos e circulações horizontais;

II - revestimentos e desníveis de piso;

III - vãos livres de acesso de, no mínimo, oitenta centímetros, aos ambientes e a um banheiro;

IV - altura para alcance e manuseio de dispositivos, tais como, comando de janelas, maçanetas de portas, campainhas, interfonos, tomadas, interruptores, quadros de luz, registros de pressão;

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;

VI - posicionamento de instalações e materiais construtivos capazes de suportar a fixação de barras e de banco articulado em paredes.

§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:

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;

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;

III - para garantir a área de transferência diagonal e lateral à bacia sanitária, não é permitido avanço do módulo de referência sob esta;

IV - os boxes de chuveiro devem ter dimensões horizontais mínimas de noventa centímetros por noventa e cinco centímetros e área de transferência lateral externa.

§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.

Art. 126. As unidades autônomas adaptáveis deverão ser convertidas em unidades autônomas adaptadas quando solicitado pelo adquirente, por escrito, até a conclusão da estrutura ou nas etapas subsequentes a critério da construtora.

Parágrafo único. É vedada a cobrança de valores adicionais para a conversão.

Art. 127. 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.

Art. 128. 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 adaptadas, atendendo aos termos do art. 125, extensivas as obrigações a todos os pavimentos da mesma unidade autônoma.

§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.

§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.

§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.

§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.

Art. 129. 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 de acessibilidade.

Art. 130. 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. 131. Os vãos e os prismas destinados à iluminação e ventilação e os prismas apenas de ventilação devem seguir o disposto no Anexo IV.

Art. 132. 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

Art. 133. 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. 134. O memorial técnico que justifique a isenção do acréscimo de 100% na área do 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. 135. 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. 136. 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. 137. As dimensões de vagas e de circulação de veículos devem obedecer ao disposto no Anexo V.

Art. 138. 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.

Art. 139. 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.

## **Subseção II**

### **Das Áreas de Construção**

Art. 140. 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:

a) brises;

b) beirais e marquises de até 1,5 metro;

c) suporte para equipamentos técnicos, desde que não caracterize elemento estrutural.

§2º Suportes para equipamentos técnicos, desde que não caracterizem elemento estrutural, brises, beirais e marquises situadas em área pública não entram no cálculo da área total construída.

§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.

§6º As áreas dedutíveis devem estar discriminadas e indicadas por pavimento.

§7º Apenas áreas que tenham sido incluídas no cálculo da área total de construção são passíveis de dedução para fins do cálculo da área computável.

§8º No caso de edifício-garagem, não há dedução da área de garagem para fins de cálculo de área computável.

Art. 141. 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 do art. 102 da Lei nº 6.138, de 2018, 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.

§4º Para os projetos dispensados da etapa de viabilidade legal, as áreas técnicas devem estar discriminadas e justificadas no estudo prévio.

Art. 142. 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. 143. 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.

Art. 144. 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. 145. 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.

### **Subseção IV**

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

Art. 146. 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. 147. Para hotel e apart-hotel, a unidade de hospedagem deve ter área privativa mínima de 9 metros quadrados, excluído o banheiro.

Parágrafo único. É vedada a vinculação das vagas de garagem ou de estacionamento às unidades de hospedagem.

### **Subseção V**

#### **Dos Demais Usos**

Art. 148. As edificações de uso institucional e de uso industrial devem obedecer a parâmetros edilícios previstos na legislação específica dos órgãos competentes.

### **Subseção VI**

#### **Das Garagens e dos Estacionamentos**

Art. 149. 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. 150. As dimensões, as circulações e os tipos de vagas e de rampas devem seguir o estabelecido no Anexo V.

Art. 151. É obrigatório instalar sinal sonoro-luminoso em rampa de saída de garagem que desemboque diretamente em calçada ou galeria de circulação de pedestres.

§1º A largura da rampa e da circulação de veículos definidas para sentido único podem ser utilizadas para sentido duplo, conforme anexo V deste decreto.

§2º Para os casos previstos no caput, a emissão de certificação de conclusão é condicionada à instalação de sinal sonoro-luminoso e espelhos.

Art. 152. Nas garagens e nos estacionamentos onde não haja vinculação de vagas a unidades imobiliárias específicas, são permitidas vagas presas, desde que garantida a sua operacionalização.

Parágrafo único. As vagas destinadas às pessoas com deficiência não podem ser vagas presas.

Art. 153. 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.

Parágrafo único. A vaga destinada a viaturas de socorro do CBMDF poderá ser prevista em área pública desde que seja tecnicamente justificada, com anuência do órgão de trânsito responsável pela via e manifestação favorável do órgão de planejamento urbano.

Art. 154. O estacionamento e a garagem explorados comercialmente, inclusive edifício garagem, 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. 155. 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, em consonância com o estudo prévio apresentado para habilitação.

Art. 156. 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.

## **Subseção VII**

### **Das Vagas**

Art. 157. Devem ser ofertadas vagas, no interior do lote, no mínimo, na quantidade estabelecida no Anexo VI.

§1º Prevalecem 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. 158. 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. 159. Os estacionamentos públicos contíguos a lotes de uso institucional, previstos em projetos de urbanismo aprovados e com 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.

## **CAPÍTULO VII**

### **DA FISCALIZAÇÃO, DAS INFRAÇÕES E DAS SANÇÕES**

#### **Seção I**

##### **Da Fiscalização**

Art. 160. 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. 161. 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 ou croquis de locação para fins de habite-se, conforme o caso, com o projeto habilitado ou depositado;

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

I - a conformidade da obra com 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;

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

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

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

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

I - cota de soleira;

II - usos e atividades por pavimento;

III - área de cada atividade por pavimento;

IV - área total por pavimento;

V - área total de construção;

- VI - coeficiente de aproveitamento;
- VII - número de unidades imobiliárias;
- VIII - número de vagas para veículos;
- IX - número de pavimentos;
- X - altura da edificação;
- XI - taxa de ocupação;
- XII - taxa de permeabilidade ou de área verde;
- XIII - afastamentos;
- XIV - tratamento das divisas do lote.

§ 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. 85 deste regulamento.

§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.

§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.

Art. 164. 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 edílios especificados em ato próprio do órgão de fiscalização de atividades urbanas;
- IV - os parâmetros urbanísticos e de acessibilidade previstos na data da habilitação.

Art. 165. 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. 166. Caso haja irregularidade na obra, a fiscalização deve aplicar as sanções previstas na Lei nº 6.138, de 2018. Seção II Das Infrações e das Sanções

Art. 167. 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. 168. 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. 169. 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. 170. A advertência é aplicada somente quando se tratar de irregularidade em obra ou edificação passível de regularização.

Art. 171. 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. 172. 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. 173. É considerada infração leve, executar obra de habitação unifamiliar sem o acompanhamento de profissional com o devido documento de responsabilidade técnica da respectiva obra, conforme artigo 123. §1º, inciso I da Lei nº 6138, de 2018.

Art. 174. 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. 175. 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. 176. 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.

§1º 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. 177. 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 O embargo da obra ou da edificação é aplicado:

I - no descumprimento da advertência, após expirado o prazo consignado para correção das irregularidades;

II - imediatamente, quando não for passível de regularização.

§2º Se o embargo for descumprido, o infrator fica, automaticamente, obrigado a desfazer a parcela da obra realizada após a ordem de paralisação.

§3º Admite-se embargo parcial quando não acarretar riscos a operários ou terceiros.

§4º O saneamento da irregularidade cessa os efeitos do embargo.

§5º 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. 178. 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. 179. 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. 180. 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. 181. 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;

d) revestimento;

e) cobertura;

f) instalação elétrica;

g) instalação hidráulica;

h) instalação sanitária;

i) pintura;

j) acabamento.



Art. 182. O auto de apreensão deve ser lavrado quando forem encontrados bens, mercadorias ou documentos que constituam prova material de infração.

Art. 183. 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 interditada 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. 184. A assinatura do infrator não constitui formalidade essencial à validade dos autos, desde que o motivo de sua ausência conste no próprio termo.

Art. 185. 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.

Art. 186. Nos casos de impossibilidade de qualificação do autuado, esta pode ser realizada posteriormente.

Art. 187. 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. 188. 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. 189. As multas só devem ser inscritas em dívida ativa se não houver impugnação ou após seu julgamento definitivo.

Art. 190. 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. 191. 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. 192. 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. 193. Sempre que, no julgamento de impugnação, a autoridade decidir por exonerar o sujeito passivo de pagamento de multa de 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 VIII**

### **DAS TAXAS**

Art. 194. 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.

Art. 195. 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.

## **CAPÍTULO IX**

### **DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS**

Art. 196. 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. 197. 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.

Art. 198. 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. 199. Até que entre em vigor 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. 200. 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;
- g) estações e demais unidades imobiliárias da Companhia do Metropolitano do Distrito Federal – METRÔ/DF.

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.
- d) estações e demais unidades imobiliárias da Companhia do Metropolitano do Distrito Federal – METRÔ/DF.

Art. 201. Este Decreto entra em vigor na data de sua publicação.

Art. 202. Revogam-se as disposições em contrário, em especial o Decreto nº 39.272, de 2 de agosto de 2018.

