

GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

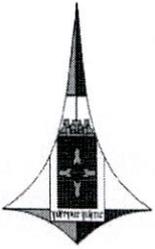
Secretaria de Estado de Desenvolvimento Urbano e Habitação do Distrito Federal –
SEDUH

Ata da 46ª Reunião Ordinária da Comissão Permanente de Monitoramento do Código
e Edificações do Distrito Federal - CPCOE, realizada em 11 de dezembro de 2019

ATA DA 46ª REUNIÃO ORDINÁRIA DA COMISSÃO PERMANENTE DE MONITORAMENTO DO CÓDIGO DE EDIFICAÇÕES DO DISTRITO FEDERAL – CPCOE

1 Às nove horas do dia onze do mês de dezembro do ano de dois mil e dezenove, no SCS,
2 Quadra 06, Bloco A, Lotes 13/14, 2º Andar, Sala de Reuniões da Secretaria de Estado de
3 Desenvolvimento Urbano e Habitação do Distrito Federal - SEDUH, foi aberta a
4 Quadragésima Sexta Reunião Ordinária da Comissão Permanente de Monitoramento do
5 Código de Edificações do Distrito Federal – CPCOE, pelo Subsecretário da Central de
6 Aprovação de Projetos – CAP/SEDUH, Ricardo Augusto de Noronha, na condição de
7 Coordenador indicado e contando com a presença dos membros representantes do Poder
8 Público e da Sociedade Civil, relacionados ao final desta ata, para deliberar sobre os
9 assuntos constantes da pauta a seguir transcrita: 1. Ordem do dia: 1.1 Abertura dos
10 trabalhos; 1.2 Verificação do quórum; 1.3 Posse de membro; 1.4 Informes do
11 Coordenador; 1.5 Aprovação da Ata da 81ª Reunião Extraordinária e 45ª Reunião
12 Ordinária realizadas nos dias 05/11 e 13/11/2019, respectivamente; 1.6 Apreciação e
13 aprovação do Calendário – Exercício 2020. 2. Itens de Deliberação: 2.1. Processo nº SEI
14 0110-000660/1989 Assunto: Deliberação sobre a possibilidade de inserção do pavimento
15 mezanino, sem previsão na legislação de uso e ocupação do solo específica aplicável
16 (NGB 018/97) - referente ao lote A da Entrequadra Sul - EQS 208/209, na Região
17 Administrativa do Plano Piloto - RA I, e questionamento se mezanino é considerado
18 pavimento na NGB 051/07, referente ao SHCNW CRNW - Comércio Regional Noroeste.
19 2.2. Processo nº SEI 0132-001507/2014. Assunto: Apreciação do parecer (32500997)
20 para convalidação ou anulação dos atos administrativos, nos termos do Art. 86, II, do
21 Decreto nº 39.272/2018, que trata de solicitação de alvará de construção para habitação
22 unifamiliar localizado na QS 05 Rua 310 Lote 03 Unidade 08 - Taguatinga/DF. 2.3.
23 Processo nº SEI 0132-00002343/2018-31 Assunto: Apreciação do parecer (32501137)
24 para convalidação ou anulação dos atos administrativos, nos termos do Art. 86, II, do
25 Decreto nº 39272/2018, que trata de solicitação de alvará de construção para habitação
26 unifamiliar localizado na QS 05 Rua 310 Lote 03 Unidade 15 - Taguatinga/DF. 2.4.
27 Processo nº SEI 00132-00001394/2018-46 Assunto: Apreciação do parecer (32501269)

ESN

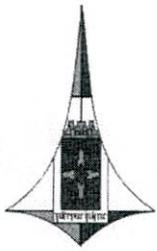


GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

Secretaria de Estado de Desenvolvimento Urbano e Habitação do Distrito Federal –
SEDUH

Ata da 46ª Reunião Ordinária da Comissão Permanente de Monitoramento do Código
e Edificações do Distrito Federal - CPCOE, realizada em 11 de dezembro de 2019

28 para convalidação ou anulação dos atos administrativos, nos termos do Art. 86, II, do
29 Decreto nº 39272/2018, que trata de solicitação de aprovação de projeto de modificação
30 de empreendimento de uso comercial (Shopping) localizado na QS 01 Rua 210 Lote 40 -
31 Taguatinga/DF. 2.5. Processo nº SEI 00390-00007707/2019-09 Assunto: Apreciação do
32 parecer (32501450) para convalidação ou anulação dos atos administrativos, nos termos
33 do Art. 86, II, do Decreto nº 39272/2018, que trata de solicitação de Carta de Habite-se
34 de empreendimento de uso comercial e educacional localizado na QS 03 Rua 420 Lote
35 02 - Taguatinga/DF. 2.6. Processo nº SEI 0132-000257/1995 Assunto: Apreciação do
36 parecer (32501583) para convalidação ou anulação dos atos administrativos, nos termos
37 do Art. 86, II, do Decreto nº 39272/2018, que trata de manifestação do interessado no
38 sentido de questionar as supostas desconformidades suscitadas pela Terceira Promotoria
39 de Justiça de Defesa da Ordem Urbanística de empreendimento de uso institucional
40 (Hospital) localizado na QSE Área Especial nº 01 e 17 - Taguatinga/DF. 2.7. Processo nº
41 SEI 00390-00007686/2019-13 Assunto: Apreciação do parecer (32507518) para
42 convalidação ou anulação dos atos administrativos, nos termos do Art. 86, II, do Decreto
43 nº 39272/2018, que trata de solicitação de aprovação de projeto de modificação de Clube
44 Esportivo localizado na SCES Trecho 01 Lote 01-A - Plano Piloto/DF. 3. Assuntos
45 Gerais. 4. Encerramento. Seguiu ao Item e Subitem 1. Ordem do dia: 1.1 Abertura dos
46 trabalhos e verificação do quórum: O Subsecretário **Ricardo Augusto de Noronha** deu
47 por aberta a sessão. Seguiu ao Subitem 1.3 Posse de membro: Deu posse ao Senhor
48 Renato Anes Freitas, na qualidade de membro suplente da Secretaria de Estrado de
49 Desenvolvimento Urbano e Habitação - SEDUH. Prosseguiu ao Subitem 1.4 Informes do
50 Coordenador: I. Informou que foi realizada no dia 09 de dezembro, segunda-feira, a
51 oficina sobre os eixos temáticos do Plano Diretor de Ordenamento Territorial (PDOT),
52 no auditório da Fundação Oswaldo Cruz (Fiocruz), complementando o trabalho de
53 revisão do PDOT. II. Informou também que ocorreu, na semana anterior, a
54 regulamentação do Alvará de 7 Dias, explicitando que se trata de alvará simplificado para
55 habitações unifamiliares, no qual o rito dispensa habilitação de projeto de arquitetura, e o
56 interessado apresenta a documentação para o alvará de construção, sem a necessidade de
57 análise do projeto, partindo diretamente para expedição do alvará. Passou imediatamente

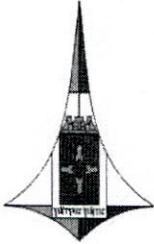


GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

Secretaria de Estado de Desenvolvimento Urbano e Habitação do Distrito Federal –
SEDUH

Ata da 46ª Reunião Ordinária da Comissão Permanente de Monitoramento do Código
e Edificações do Distrito Federal - CPCOE, realizada em 11 de dezembro de 2019

58 ao Subitem 1.5 Aprovação da Ata da 81ª Reunião Extraordinária e 44ª Reunião Ordinária
59 realizadas nos dias 05/11 e 13/11/2019, respectivamente: Sem observações as atas foram
60 aprovadas. Subitem Item 1.6: Apresentou proposta de calendário para o próximo ano,
61 mantendo as reuniões ordinárias, às quartas-feiras, às 9h da manhã, uma vez ao mês. Sem
62 modificações, foi aprovado o calendário do exercício de 2020. Prosseguiu aos Itens de
63 Deliberação: 2.1. Processo nº SEI 0110-000660/1989 Apresentou a dúvida quanto ao
64 indicativo na norma do quantitativo de pavimentos, se o mezanino, que mantém
65 dificuldade quanto a nomenclatura do enquadramento, seria concebível ou não. O Senhor
66 **Carlos Eduardo Estrela**, representante da Associação de Empresas do Mercado
67 Imobiliário do Distrito Federal (ADEMI/DF), apontou similar dúvida constante na Norma
68 de Gabarito (NGB), tratando-se da NGB 0501/2007, que também diz respeito a mezanino,
69 uma vez que a norma não cita o mesmo, apenas pontua a obrigação de haver dois
70 pavimentos, e outra norma traz mezanino sendo permitido em até 40% da área do terreno,
71 não ficando esclarecido a diferenciação do Item 7.3 e Item 7.1. O Senhor **Rogério**
72 **Markiewicz**, representante do Sindicato da Indústria da Construção Civil do Distrito
73 Federal – ADEMI/DF, pontuou quanto a um caso apresentado anteriormente, da Asa Sul,
74 explicitando que há definição no Código antigo, devendo ser analisado de outra maneira.
75 O Senhor **Carlos Eduardo Estrela** afirmou que não está explícito a questão do mezanino
76 na legislação, e em se tratando de uma questão conceitual, sugeriu a possibilidade de ser
77 uma continuidade, apesar de o Código considerá-lo como um pavimento, uma vez que
78 não está ferindo nenhum parâmetro urbanístico ou norma de gabarito. O Senhor **Luiz**
79 **Fernando Ferreira Magalhães**, representante da Ordem dos Advogados do Brasil –
80 Conselho Seccional do Distrito Federal - OAB/DF, afirmou que a NGB 51/07 está clara
81 em permitir o mezanino, e nos quatro pavimentos determinados o mezanino não seria
82 contabilizado como um pavimento. Em relação ao Decreto, explicitou que houve um
83 equívoco, pontuando que o Art. 45 dispõe que o mezanino é considerado pavimento,
84 porém, no *caput* explicita a nomenclatura de pavimentos. Em concordância com o Senhor
85 Carlos Eduardo Estrela, afirmou que devem construir uma definição para os próximos
86 projetos, em concordância com o novo Código e o novo Decreto, considerado o gabarito
87 e as possibilidades de distância entre pisos, e que o projeto possa ser alocado de forma

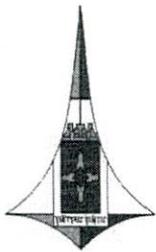


GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

Secretaria de Estado de Desenvolvimento Urbano e Habitação do Distrito Federal –
SEDUH

Ata da 46ª Reunião Ordinária da Comissão Permanente de Monitoramento do Código
e Edificações do Distrito Federal - CPCOE, realizada em 11 de dezembro de 2019

88 subjetiva. O Subsecretário **Ricardo Augusto de Noronha** rememorou que a intenção do
89 Item é formalizar uma conceituação e aplicação do termo mezanino, justificando que
90 devem apresentá-la de forma uniforme e contínua para demais processos que vão vir a
91 ser analisados. O Senhor **Alberto Alves de Faria**, representante da Faculdade de
92 Arquitetura e Urbanismo da Universidade de Brasília (FAU/UnB), afirmou não ser
93 competência da CPCOE legislar ou interpretar legislações que não sejam do Código de
94 Edificações, extrapolando as atribuições da Comissão, fazendo o encaminhamento de que
95 seja levado a outra instância, responsável pelo assunto. Concordou que a CPCOE deve
96 analisar as NGB 51, fazendo a sua leitura e interpretação, entretanto, com relação a NGB
97 18, afirmou que não devem externar entendimento sobre legislação de uso e ocupação do
98 solo, mesmo que ela preveja mezanino e número de pavimentos, explicitou que a CPCOE
99 deve esclarecer se o mezanino, dadas as condições apresentadas, se configura em um dos
100 elementos. O Senhor **João Gilberto de Carvalho Accioly**, representante do Sindicato da
101 Indústria da Construção Civil do Distrito Federal-SINDUSCON-DF, pontuou que o
102 Decreto dispõe sobre mezanino nos artigos 45 e Art. 116, e que está inserido em dois
103 contextos, sendo um apenas para efeito de numeração predial, sugeriu considerar o
104 primeiro pavimento acima do mezanino com a numeração 2, não com a numeração 1, e o
105 térreo com a numeração 0. E, informou que no segundo artigo que cita mezanino, está
106 inserido no contexto de área computável ou não computável. Acrescentou que poderia ser
107 emitido um parecer com uma opinião técnica da CPCOE, com a possibilidade de
108 relacionar mais diretamente a questão do Decreto. O Senhor **Rogério Markiewicz**
109 parabenizou ao João Gilberto de Carvalho Accioly pelos esclarecimentos. Afirmou que
110 no caso apresentado o Código de Obras e o Decreto consideram o mezanino como
111 pavimento, dispondo em que casos ele se aplica. O Subsecretário **Ricardo Augusto de**
112 **Noronha** corroborou com a explanação do Senhor João Gilberto de Carvalho Accioly,
113 afirmando que se trata de dois contextos muito diferentes de aplicação para a norma
114 urbanística. O Senhor **Luiz Fernando Ferreira Magalhães** sugeriu como
115 encaminhamento que a Comissão delibere sobre o entendimento edilício de mezanino, e
116 que encaminhe a deliberação para a Subsecretária do Conjunto Urbanístico – SCUB. O
117 Subsecretário **Ricardo Augusto de Noronha** sugeriu separar a deliberação das NGBs,

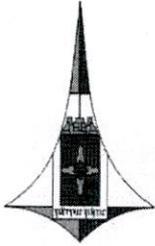


GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

Secretaria de Estado de Desenvolvimento Urbano e Habitação do Distrito Federal –
SEDUH

Ata da 46ª Reunião Ordinária da Comissão Permanente de Monitoramento do Código
e Edificações do Distrito Federal - CPCOE, realizada em 11 de dezembro de 2019

118 justificando que se tratam de assuntos distintos. Com a opção de que o pavimento
119 denominado mezanino sendo considerado pavimento para efeito de atendimento das
120 normas urbanísticas, ou que no caso de um mezanino que atenda a questão de 30%
121 mínimo, 50% máximo, que esteja vinculado exclusivamente ao térreo, com o mesmo uso,
122 a mesma numeração predial, e que não implique em ganho de potencial construtivo, pode
123 ser desconsiderado como pavimento. A Senhora **Helena Ferreira Noronha**,
124 representante da SEDUH, expôs que pela primeira opção há a possibilidade de
125 impedimento da construção, justificando que a NGB dispõe sobre dois pavimentos,
126 porém, não faz referência ao mezanino. Após debate, o Senhor **Renato Anes Freitas**
127 passou a leitura do conceito de loja, que pontua sobre mezanino, sendo: *unidade*
128 *imobiliária destinada a fins comerciais e voltada para o logradouro público ou para*
129 *circulação horizontal de uso comum, podendo dispor de mezanino ou sobreloja*. Sobre o
130 mezanino: *pavimento elevado integrado ao compartimento, que ocupa até 50% de sua*
131 *área interna*. O Senhor **Luiz Fernando Ferreira Magalhães** externou preocupação que
132 assuntos importantes deixem de ser discutidos da Comissão por receio de a instância não
133 ser o ambiente adequado para fazer a interpretação de Normas Urbanísticas. O Senhor
134 **João Gilberto de Carvalho Accioly** concordou que a deliberação deve se restringir ao
135 Código, e que disponha que efeito do Código de Obras há o entendimento que mezanino
136 para computo de numeração predial é considerado um pavimento, adicionando uma
137 observação ao final, de que não implica em determinar limitação para efeito de altura
138 máxima ou número máximo de pavimentos da edificação. O Subsecretário **Ricardo**
139 **Augusto de Noronha** concordou com a sugestão, aplicando-se nos dois casos, e que seja
140 feita uma deliberação de forma genérica do mezanino em conjunto com o térreo, ou que
141 seja deliberado o que é o térreo composto, com a possibilidade de enquadramentos em
142 todas as aplicações. O Senhor **Luiz Fernando Ferreira Magalhães** sugeriu que no
143 cálculo de área seja incluso o uso da edificação e todas as demais repercussões previstas
144 na Legislação Edilícia ou especificamente no Código de Obras. Após discussão, o Senhor
145 **Cláudio Pontes Junqueira**, representante da DF Legal sugeriu colocar em discussão o
146 Art. 117 do Decreto, que dispõe: *Quando a Legislação de Uso e Ocupação do Solo*
147 *determinar número máximo de pavimentos, considera-se um pavimento de até quatro*

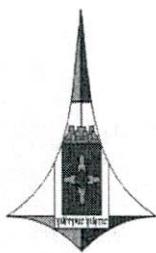


GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

Secretaria de Estado de Desenvolvimento Urbano e Habitação do Distrito Federal –
SEDUH

Ata da 46ª Reunião Ordinária da Comissão Permanente de Monitoramento do Código
e Edificações do Distrito Federal - CPCOE, realizada em 11 de dezembro de 2019

148 metros e meio, e acima disso novo pavimento a cada três metros de distância inferior a
149 esse valor. O Subsecretário **Ricardo Augusto de Noronha** sugeriu deixar a primeira
150 parte do texto de forma genérica, dando continuidade sobre a NGB, e no caso da NGB
151 51/07, a Comissão teve o entendimento de que, assim como o subsolo, o mezanino é
152 previsto pela Norma Urbanística, e não está incluindo o número máximo de pavimentos.
153 O Senhor **Rogério Markiewicz** sugeriu complementar o texto, desde que vinculado ao
154 pavimento térreo. Dessa forma a Comissão por meio da Decisão 18/2019 decide:
155 DELIBERAR no tocante ao Código de Obras e Edificações do Distrito Federal, o
156 mezanino é considerado pavimento para fins de numeração predial, cálculo de áreas, e
157 todas as demais repercussões expressamente previstas na legislação edilícia. A
158 interpretação de qualquer outra imposição de ordem urbanística deve ser feita pelas
159 instâncias competentes. Dessa forma, registra-se a votação do Colegiado com 11 (onze)
160 votos favoráveis, nenhum voto contrário e nenhum de abstenção. DELIBERAR que
161 acerca da NGB 51/07, essa comissão entende que, assim como o subsolo, o mezanino é
162 previsto pela norma urbanística e não está incluído no número máximo de pavimentos
163 indicados no item 7.1 da referida norma, desde que vinculado ao pavimento térreo. Dessa
164 forma, registra-se a votação do Colegiado com 10 (dez) votos favoráveis, 01 (um) voto
165 contrário do membro representante Cláudio Junqueira - DF LEGAL e nenhum voto de
166 abstenção. Prosseguiu a deliberação do Subitem 2.2. Processo nº SEI 0132-001507/2014
167 Assunto: Apreciação do parecer (32500997) para convalidação ou anulação dos atos
168 administrativos, nos termos do Art. 86, II, do Decreto nº 39272/2018, que trata de
169 solicitação de alvará de construção para habitação unifamiliar localizado na QS 05 Rua
170 310 Lote 03 Unidade 08 - Taguatinga/DF: Quanto ao processo, explicitou que o projeto
171 apresenta uma área total, somando área privativa e área comum, de 341,03m², e que a
172 norma solicita para o endereço que a fração ideal no condomínio urbanístico não poderá
173 ser inferior a 400m², informou que há na CAP, dois alvarás de construção a serem
174 emitidos, de projetos de edificação aprovados no condomínio, onde o plano de ocupação
175 foi aprovado com a área inferior ao de 59m² ao mínimo permitido no lote. O Senhor **Célio**
176 **da Costa Melis Júnior**, representante do Instituto de Arquitetos do Brasil - Departamento
177 do Distrito Federal (IAB/DF), questionou se o plano de ocupação já havia sido aprovado.

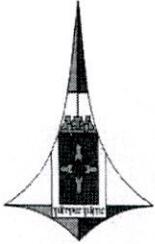


GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

Secretaria de Estado de Desenvolvimento Urbano e Habitação do Distrito Federal –
SEDUH

Ata da 46ª Reunião Ordinária da Comissão Permanente de Monitoramento do Código
e Edificações do Distrito Federal - CPCOE, realizada em 11 de dezembro de 2019

178 O Subsecretário **Ricardo Augusto de Noronha** respondeu positivamente. O Senhor
179 **Carlos Eduardo Estrela** pontuou que o pleno ainda não tinha condições de discutir sobre
180 o assunto, justificando que se trata de um pedido de alvará de construção, sem construções
181 iniciadas. O Subsecretário **Ricardo Augusto de Noronha** respondeu que há no mesmo
182 condomínio outras edificações com Habite-se. O Senhor **Giulliano Magalhães Penatti**,
183 representante da Terracap, afirmou que como ainda não há construções, seria cabível uma
184 retificação do projeto do Plano de Ocupação, uma vez que foi feito em desconformidade
185 em relação a fração ideal mínima, devendo a área ser redistribuída para que se corrija a
186 fração ideal. Sugeriu que seja feita uma recomendação da Secretaria para que seja feita
187 uma correção nesse plano de ocupação, no fracionamento do lote, para que se chegue ao
188 valor mínimo de 400m² por fração ideal. O Senhor **Luiz Fernando Ferreira Magalhães**
189 sugeriu redistribuir a área de maneira que cada uma das frações ideais saltasse de 341
190 para 400. O Subsecretário **Ricardo Augusto de Noronha** pontuou que a sugestão
191 apresentada seria pelo total prejuízo de quem construiu por último. Sugerindo que o
192 prejuízo seja distribuído de forma igualitária para todos. O Senhor **Luiz Fernando**
193 **Ferreira Magalhães** pontuou que estariam deliberando pelo prejuízo de quem ainda não
194 construiu, podendo entrar com uma regressiva contra quem vendeu a ele. O Senhor **Célio**
195 **da Costa Melis Júnior** reafirmou que não é competência da CPCOE deliberar sobre o
196 assunto. O Subsecretário **Ricardo Augusto de Noronha** externou o entendimento de que
197 a discussão deveria ser encaminhada ao Conselho de Planejamento Territorial e Urbano
198 do Distrito Federal (CONPLAN), justificando que é a instância que tem atribuição e
199 respaldo para fazer a deliberação. O Senhor **Rogério Markiewicz** complementou que
200 havendo o entendimento de que houve boa-fé de quem comprou os lotes, concordou que
201 deveria ser encaminhado ao CONPLAN. O Senhor **Luiz Fernando Ferreira Magalhães**
202 sugeriu que a redação de deliberação de encaminhamento ao CONPLAN seja específica.
203 Após as sugestões, o Subsecretário **Ricardo Augusto de Noronha** deliberou *que seja*
204 *encaminhado para avaliação do CONPLAN, tendo em vista que não compete a esta*
205 *Comissão a deliberação e eventual convalidação do plano de ocupação urbanístico*
206 *aprovado em desconformidade com a PUR 154/98.* Dessa forma, registra-se a votação do
207 Colegiado com 11 (onze) votos favoráveis, nenhum contrário e nenhum de abstenção.

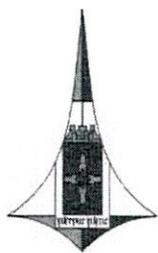


GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

Secretaria de Estado de Desenvolvimento Urbano e Habitação do Distrito Federal –
SEDUH

Ata da 46ª Reunião Ordinária da Comissão Permanente de Monitoramento do Código
e Edificações do Distrito Federal - CPCOE, realizada em 11 de dezembro de 2019

208 Passou ao Subitem 2.3. Processo nº SEI 0132-00002343/2018-31 Assunto: Apreciação
209 do parecer (32501137) para convalidação ou anulação dos atos administrativos, nos
210 termos do Art. 86, II, do Decreto nº 39272/2018, que trata de solicitação de alvará de
211 construção para habitação unifamiliar localizado na QS 05 Rua 310 Lote 03 Unidade 15
212 - Taguatinga/DF: O Subsecretário **Ricardo Augusto de Noronha** informou que seria
213 adotada a mesma deliberação do Item 2.2 para o Item 2.3, por se tratar de processos
214 semelhantes. 1. DELIBERAR que seja encaminhado para avaliação do CONPLAN, tendo
215 em vista que não compete à esta comissão a deliberação e eventual convalidação do plano
216 de ocupação urbanístico aprovado em desconformidade com a PUR 154/98. Dessa forma,
217 registra-a votação do Colegiado com 11 (onze) votos favoráveis, nenhum voto contrário
218 e nenhum voto de abstenção. O Senhor **Rogério Markiewicz** questionou se haveria
219 outros processos similares na pauta. O Subsecretário **Ricardo Augusto de Noronha**
220 pontuou os itens, sugerindo a retirada do item 2.6 da pauta. O Senhor **Luiz Fernando**
221 **Ferreira Magalhães** se opôs a sugestão de retirada de pauta, na condição de
222 representante do interessado, afirmou que não participaria da deliberação, porém, que
223 seria importante ser feita a discussão. O Subsecretário **Ricardo Augusto de Noronha**
224 explicitou que o item será apresentado, entretanto, afirmou que todos os itens que foram
225 levantados já estão sanados ou houve algum levantamento errôneo. O Senhor **Luiz**
226 **Fernando Ferreira Magalhães** solicitou a inversão de pauta para deliberação do Item
227 2.6. Atendendo à solicitação, o Subsecretário **Ricardo Augusto de Noronha** prosseguiu
228 ao Subitem 2.6. Processo nº SEI 0132-000257/1995 Assunto: Apreciação do parecer
229 (32501583) para convalidação ou anulação dos atos administrativos, nos termos do Art.
230 86, II, do Decreto nº 39272/2018, que trata de manifestação do interessado no sentido de
231 questionar as supostas desconformidades suscitadas pela Terceira Promotoria de Justiça
232 de Defesa da Ordem Urbanística de empreendimento de uso institucional (Hospital)
233 localizado na QSE Área Especial nº 01 e 17 - Taguatinga/DF: Pontou que a CAP entende
234 que o processo já contempla as modificações necessárias e que os itens levantados no
235 parecer estão sanados ou não eram pertinentes. Complementou que houve o entendimento
236 de que não há pontos para convalidação, sugerindo, portanto, que o processo constante
237 do Item 2.6 seja retirado da pauta tendo em vista que a comissão de verificação de



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

Secretaria de Estado de Desenvolvimento Urbano e Habitação do Distrito Federal –
SEDUH

Ata da 46ª Reunião Ordinária da Comissão Permanente de Monitoramento do Código
e Edificações do Distrito Federal - CPCOE, realizada em 11 de dezembro de 2019

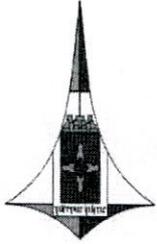
238 irregularidades entende em parecer que não há ato administrativo a ser convalidado ou
239 anulado e que as possíveis irregularidades apontadas foram superadas no projeto de
240 modificação apresentado à CAP. Dessa forma, registra-se a votação do Colegiado com
241 votos 11 (onze) favoráveis, nenhum voto contrário e nenhum voto de abstenção. O Senhor
242 **Luiz Fernando Ferreira Magalhães** questionou de que forma a deliberação seria
243 apresentada, justificando ser importante para outras repartições comerciais do
244 empreendimento. Sugerindo pela retirada da pauta tendo em vista que a Comissão de
245 Verificação de Irregularidades entende que não há ato administrativo a ser convalidado
246 ou anulado, e que as possíveis irregularidades apontadas foram superadas no projeto de
247 modificação. O Subsecretário **Ricardo Augusto de Noronha** retornou ao Subitem 2.4.
248 Processo nº SEI 00132-00001394/2018-46 Assunto: Apreciação do parecer (32501269)
249 para convalidação ou anulação dos atos administrativos, nos termos do Art. 86, II, do
250 Decreto nº 39272/2018, que trata de solicitação de aprovação de projeto de modificação
251 de empreendimento de uso comercial (Shopping) localizado na QS 01 Rua 210 Lote 40 -
252 Taguatinga/DF: pontuou que os assuntos a serem tratados em pauta seriam a Outorga
253 Onerosa de Alteração de Uso (ONALT), Outorga Onerosa do Direito de Construir
254 (ODIR), Relatório de Impacto de Trânsito (RIT) e Estudo de Impacto de Vizinhança
255 (EIV), de origem do Ministério Público e da Promotoria de Justiça de Defesa da Ordem
256 Urbanística (PROURB). Com os seguintes questionamentos, quanto a aplicação de
257 ODIR, que em análise do informativo de aprovação emitido em 2009, verificou-se o não
258 atingimento do potencial básico, não existindo incidência de ODIR. O segundo
259 questionamento, quanto a ausência de pagamento de ONALT, que em seu parágrafo
260 segundo dispõe sobre modificação ou extensão dos usos, e o parágrafo primeiro considera
261 as modificações de uso ou atividade diferentes dos previstos para a unidade imobiliária
262 nas normas de edificação e uso e gabarito, acrescentou que o Plano Diretor Local (PDL)
263 no que diz respeito a ONALT, que sua aplicação se dará nos casos em que o uso anterior
264 não houver previsão para shoppings, atração coletiva e posto de gasolina. Explicitou que
265 houve o entendimento de que não há incidência de ONALT, uma vez que a norma original
266 dava a ele condições de aprovação do shopping. E o terceiro questionamento partindo da
267 PROURB, acerca da não realização do processo de RIT na época da aprovação do projeto.

me

al

AMN. [assinatura]

[assinatura]

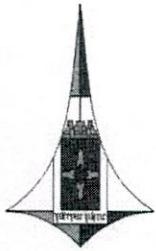


GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

Secretaria de Estado de Desenvolvimento Urbano e Habitação do Distrito Federal –
SEDUH

Ata da 46ª Reunião Ordinária da Comissão Permanente de Monitoramento do Código
e Edificações do Distrito Federal - CPCOE, realizada em 11 de dezembro de 2019

268 Quanto a questão apresentada do RIT, após discussão, o Senhor **Luiz Fernando Ferreira**
269 **Magalhães** pontuou que em não havendo anuência, para haver a modificação analisada,
270 e eventualmente aprovada, deverá submeter aos regramentos da Lei do Polo Gerador de
271 Viagem (PGV), que sucede o RIT. O Senhor **Rogério Markiewicz** sugeriu em vez de
272 anuírem o que foi feito, fosse feita a recomendação para que continue a reaprovação, e
273 que seja exigido o cumprimento da legislação relativa ao PGV para a edificação como
274 um todo. O Senhor **Luiz Fernando Ferreira Magalhães** fazer sugestões ao texto da
275 recomendação, como acrescentar que pela determinação de apresentação pelo interessado
276 da anuência do órgão de trânsito referida no parecer a ser determinado, com uma das duas
277 opções, para convalidação ou como requisito para uma nova deliberação da Comissão. O
278 Subsecretário **Ricardo Augusto de Noronha** apresentou a versão final: DELIBERAR
279 pela determinação de apresentação pelo interessado da anuência do órgão de trânsito
280 referida no Parecer nº13/2019 — COVIR para posterior deliberação a respeito da
281 convalidação. Alternativamente a comissão faculta ao interessado a opção pela aplicação
282 da Lei nº5.632/2016 considerando o empreendimento em sua totalidade, para
283 continuidade da análise do pedido de aprovação de projeto. Dessa forma, registra-se a
284 votação do Colegiado 10 (dez) votos favoráveis, nenhum voto contrário e nenhum voto
285 de abstenção. Prosseguiu ao Subitem 2.5. Processo nº SEI 00390-00007707/2019-09
286 Assunto: Apreciação do parecer (32501450) para convalidação ou anulação dos atos
287 administrativos, nos termos do Art. 86, II, do Decreto nº 39272/2018, que trata de
288 solicitação de Carta de Habite-se de empreendimento de uso comercial e educacional
289 localizado na QS 03 Rua 420 Lote 02 - Taguatinga/DF: O Senhor **Luiz Fernando**
290 **Ferreira Magalhães** esclareceu ser interessado no processo, e que se limitaria apenas a
291 fazer os esclarecimentos necessários. Afirmou que o interesse de ambos os interessados
292 é efetivamente fazer o fracionamento do solo pelo desdobro, porém, que antes da edição
293 do novo Código e da criação da CPCOE e da COVIR, não havia determinação específica,
294 e o interessado não poderia apresentar um projeto de arquitetura para o desdobro do solo.
295 Reforçou que o interessado deseja apresentar o projeto de arquitetura de desdobro. Após
296 debate, o Senhor **Célio da Costa Melis Júnior** pontuou que deveriam deliberar o assunto
297 no sentido de recomendar a aplicação do parágrafo 7º do Artigo do Decreto, que faculta

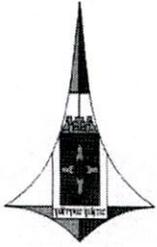


GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

Secretaria de Estado de Desenvolvimento Urbano e Habitação do Distrito Federal –
SEDUH

Ata da 46ª Reunião Ordinária da Comissão Permanente de Monitoramento do Código
e Edificações do Distrito Federal - CPCOE, realizada em 11 de dezembro de 2019

298 ao interessado apresentar projeto de modificação no qual sejam sanadas as irregularidades
299 existentes. O Senhor **Luiz Fernando Ferreira Magalhães** explicitou que até a definição
300 da CPCOE como um local apropriado para este tipo de deliberação, era competência das
301 Administrações Regionais fazer a análise da legalidade dos seus atos, e o interessado não
302 consegue dar prosseguimento no processo de desdobro regular do solo, porque não foi
303 respondido um eventual questionamento sobre o desdobro irregular do solo anterior,
304 afirmou que o interessado pretende dar seguimento no processo, buscando a
305 regularização, devendo ser encaminhado para a SUPAR fazer o desdobramento regular
306 do solo, apresentando um projeto em que o interessante está completamente contemplado.
307 O Subsecretário **Ricardo Augusto de Noronha** sugeriu deliberar pelo encaminhamento
308 à SUPAR para aprovação do desdobro e após, restando dúvida acerca dos projetos
309 anteriormente licenciados, o processo retorna para que a Comissão faça a avaliação e trate
310 dos assuntos edilícios. O Senhor **Célio da Costa Melis Júnior** sugeriu que seja feita uma
311 proposição de forma mais genérica, determinando que se faça primeiramente a
312 regularização urbanística ou desdobro, e o condomínio faz a regularização urbanística
313 para que a CPCOE tenha condições de analisar. O Senhor **Luiz Fernando Ferreira**
314 **Magalhães** pontuou que como sendo interessado no processo e participante do processo,
315 manifestaria formalmente que seria apresentado o projeto de urbanismo para o
316 desdobrado, conforme a Lei Complementar 950. Sugeriu que a deliberação da CPCOE
317 seja pela retirada do processo de pauta, considerada a informação que o interessado está
318 presente. O Subsecretário **Ricardo Augusto de Noronha** afirmou que houve
319 determinação do Secretário de Habitação para que todos os processos fossem resolvidos
320 com agilidade. O subsecretário **Ricardo Augusto de Noronha** deliberou pela retirada de
321 pauta tendo em vista a manifestação formal do interessado indicando a apresentação do
322 projeto de urbanismo para avaliação junto à Subsecretaria de Parcelamentos e
323 Regularização Fundiária – SUPAR do projeto de desdobro, segundo a Lei Complementar
324 950/2019, sem prejuízo de uma manifestação da CPCOE no momento oportuno. Dessa
325 forma registra-se a votação com 9 (nove) votos favoráveis, nenhum voto contrário e 01
326 (um) voto de abstenção do membro Luiz Fernando Ferreira Magalhães — representante
327 da OAB. Seguiu ao Subitem 2.7. Processo nº SEI 00390-00007686/2019-13 Assunto:

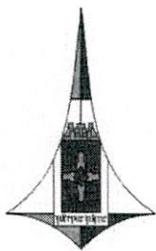


GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

Secretaria de Estado de Desenvolvimento Urbano e Habitação do Distrito Federal –
SEDUH

Ata da 46ª Reunião Ordinária da Comissão Permanente de Monitoramento do Código
e Edificações do Distrito Federal - CPCOE, realizada em 11 de dezembro de 2019

328 Apreciação do parecer (32507518) para convalidação ou anulação dos atos
329 administrativos, nos termos do Art. 86, II, do Decreto nº 39272/2018, que trata de
330 solicitação de aprovação de projeto de modificação de Clube Esportivo localizado na
331 SCES Trecho 01 Lote 01-A - Plano Piloto/DF: item 2.7. processo 141000984 de 2012,
332 no Setor de Clubes Esportivos Sul, Trecho 1, Lote 1/1 A – Explicitou que o Decreto de
333 67, no seu Art. 57 define o uso como Setor de Clubes Esportivos Norte, Setor de Clubes
334 Esportivos Sul, Setor de Clubes Esportivos e estádios compreendem os lotes destinados
335 a construção de sedes sociais e instalações relacionadas com a prática de esportes de
336 clubes e sociedades esportivas. Afirmou que há dois alvarás existentes nos dois
337 empreendimentos. Registra-se a presença do Senhor Secretário **Mateus Oliveira** que
338 saudou a todos os presentes. Fez um agradecimento especial a dedicação dos membros
339 reafirmando a importância do trabalho que vem sendo realizado. Desejou boas vindas e
340 sucesso para a nova gestão do IAB. Parabenizou novamente pelo trabalho, e afirmou que
341 estão conseguindo avançar como cidade e como colegiado de forma transparente e com
342 o aprimoramento das discussões e que já se ausentaria em virtude de outros compromissos
343 de agenda. O Senhor **Célio da Costa Melis Júnior** registrou que essa seria a última
344 reunião da CPCOE que participaria, depois de cinco anos dedicados ao pleno. Agradeceu
345 a CPCOE, informando que escolheu permanecer no Plano Distrital de Habitação de
346 Interesse Social (PLANDHIS) na nova gestão, para que possa contribuir de forma mais
347 efetiva à discussão. O Subsecretário **Ricardo Augusto de Noronha** deu continuidade à
348 discussão do Item 2.7, em que foi levantado pela Promotoria a ausência do Relatório de
349 Impacto de Trânsito e inexistência da aprovação do Corpo de Bombeiros no projeto aprovado,
350 e que a CAP aponta a divergência entre o uso estabelecido na norma e o uso efetivo, e
351 que a CPCOE deve responder se em relação a aprovação anterior, as edificações podem
352 ser convalidadas a aprovação para a continuidade da análise da inserção da academia.
353 Complementou que existe um levantamento da Procuradoria do Ministério Público
354 afirmando que o uso não está compatível com o previsto na norma, apresentando um
355 projeto de modificação que acrescenta uma academia. O Senhor **Luiz Fernando Ferreira**
356 **Magalhães** esclareceu que segundo projeto apresentado anteriormente, em que pediram
357 a retirada do processo da deliberação, porque havia o entendimento de que não havia ato

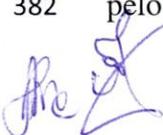


GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

Secretaria de Estado de Desenvolvimento Urbano e Habitação do Distrito Federal –
SEDUH

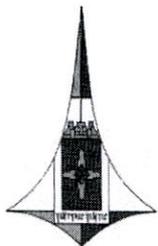
Ata da 46ª Reunião Ordinária da Comissão Permanente de Monitoramento do Código
e Edificações do Distrito Federal - CPCOE, realizada em 11 de dezembro de 2019

358 administrativo a ser anulado ou convalidado, na medida em que o questionamento do
359 Ministério Público foi feito com relação ao alvará de construção da edificação que será
360 construída. Afirmou que a edificação teve um primeiro alvará que sofreu modificação, e
361 que foi indeferido pela CAP, sendo substituído, acrescentou que o projeto para a
362 construção da academia engloba também a edificação, afirmou que o interessado não tem
363 mais interesse em construí-la. Complementou que sustentam que o processo não deveria
364 ser encaminhado à CPCOE no atual momento, e que o alvará de construção que está sendo
365 objeto de deliberação para uma eventual convalidação será substituído. O Senhor **Rogério**
366 **Markiewicz** sugeriu como encaminhamento a retirada de pauta do Item, considerando
367 que já existe um novo projeto em reaprovação. O Subsecretário **Ricardo Augusto de**
368 **Noronha** expôs a deliberação pela retirada de pauta, tendo em vista a apresentação de
369 projeto de modificação, o qual contempla a retirada do projeto do segundo restaurante
370 licenciado, objeto do questionamento constante do Parecer 16/2019 - COVIR. Dessa
371 forma registra-se a votação com 9 (nove) favoráveis, nenhum voto contrário e 01 (um)
372 voto de abstenção do membro Luiz Fernando Ferreira Magalhães — representante da
373 OAB/DF. Prosseguiu ao Item 3. Assuntos Gerais: O Subsecretário **Ricardo Augusto de**
374 **Noronha** agradeceu aos membros pela participação, empenho e a assiduidade nas
375 reuniões. Afirmou que existem duas linhas de atuação primordiais para o trabalho que
376 vem sendo realizado, a primeira são as revisões do Código de Edificações, e as alterações
377 no Decreto que foram aprovadas, e o segundo ponto seria a apreciação dos processos
378 originários da COVIR. Desejando a todos boas festas. Agradeceu a participação do
379 Senhor Célio da Costa Melis Júnior nas reuniões da CPCOE. Não havendo mais assuntos
380 a tratar, a Quadragésima Sexta Reunião Ordinária da Comissão Permanente de
381 Monitoramento do Código de Edificações do Distrito Federal – CPCOE, foi encerrada
382 pelo Subsecretário Ricardo Augusto de Noronha, agradecendo a presença de todos.



RICARDO AUGUSTO DE NORONHA
Subsecretário - CAP/SEDUH
Coordenador Indicado



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

Secretaria de Estado de Desenvolvimento Urbano e Habitação do Distrito Federal –
SEDUH

Ata da 46ª Reunião Ordinária da Comissão Permanente de Monitoramento do Código
e Edificações do Distrito Federal - CPCOE, realizada em 11 de dezembro de 2019

HELENA FERREIRA NORONHA
Suplente – SEDUH

JOÃO EDUARDO MARTINS DANTAS
Titular – SEDUH

GIULIANO MAGALHÃES PENATTI
Titular – TERRACAP

RENATO ANES FREITAS
Suplente – SEDUH

CLÁUDIO PONTES JUNQUEIRA
Suplente – DF Legal

**ALEXANDRE DA CUNHA MELLO
REISMAN**
Suplente – SECID

**HELIANA MARIA MACHADO DA
COSTA**
Titular – DF Legal

RONILDO DIVINO DE MENEZES
Suplente – CREA/DF

**LUIZ FERNANDO FERREIRA
MAGALHÃES**
Titular – OAB/DF

ROGÉRIO MARKIEWICZ
Titular – ADMI/DF

CARLOS EDUARDO ESTRELA
Suplente – ADEMI/DF

**JOÃO GILBERTO DE CARVALHO
ACCIOLY**
Titular – SINDUSCON/DF

CÉLIO DA COSTA MELIS JÚNIOR
Titular – IAB/DF

ALBERTO ALVES DE FARIA
Suplente – FAU/UnB