ATA DA 78ª REUNIÃO EXTRAORDINÁRIA DA COMISSÃO PERMANENTE DE MONITORAMENTO DO CÓDIGO DE EDIFICAÇÕES DO DISTRITO FEDERAL – CPCOE

Às nove horas do dia vinte e seis do mês de junho do ano de dois mil e dezenove, no SCS, Quadra 06, Bloco A, Lotes 13/14, 2º Andar, Sala de Reuniões da Secretaria de Estado de Desenvolvimento Urbano e Habitação do Distrito Federal - SEDUH, foi aberta a Septuagésima Oitava Reunião Extraordinária da Comissão Permanente de Monitoramento do Código de Edificações do Distrito Federal – CPCOE, pelo Secretário de Estado Desenvolvimento e Habitação da SEDUH, Senhor Mateus Leandro de Oliveira, e com a presença dos membros representantes do Poder Público, com direito a voz e voto, e da Sociedade Civil com direito somente a voz, relacionados ao final desta Ata, para deliberar sobre os assuntos constantes da pauta a seguir transcrita: **1.** Ordem do dia: **1.1** Abertura dos trabalhos; **1.2** Verificação do quórum; **1.3** Informes do Coordenador; **1.4** Posse de membros; **1.5** Aprovação das Ata da 40ª Reunião Ordinária e 77ª Reunião Extraordinária realizadas nos dias 15/05 e 05/06/2019, respectivamente. **2**. Apreciação e Deliberação: **2.1** Assunto: Apreciação de proposta de Súmula Administrativa (24019387) a fim de estabelecer critério mais objetivo para cobrança de taxas, conforme previsto no Art. 139 da Lei nº 6138/2018 e Art. 175 do Decreto nº 39272/2018. **2.2** Assunto: Apreciação quanto a Tabela I- Exigências de vagas por uso e atividade, do Anexo VI do Decreto nº 39272/2018, uso residencial. A tabela não prevê exigência de vagas para residencial multifamiliar com UR < 60m², nem para residencial multifamiliar de interesse social com UR > 60m². **2.3** Assunto: Apreciação quanto à possibilidade de ocupação das áreas de afastamento obrigatório por pergolado, elementos de vedação e/ou composição de fachadas, e guaritas – Retirado de Pauta. **2.4** Assunto: Deliberação quanto à convalidação ou anulação dos atos administrativos, nos termos do Art. 86, II, do Decreto nº 39272/2018, do processo SEI 0132-000824/2010, que trata de solicitação de Habite-se para empreendimento localizado na C-12, Bloco "O", Lotes 01, 02, 03, 04, 05, 08, 09, 10, 11, e 12, Taguatinga/DF. 3. Assuntos Gerais. Seguiu ao Item e Subitem 1. Ordem do dia: 1.1 Abertura dos trabalhos e verificação do quórum: O Senhor Secretário **Mateus Leandro de Oliveira** deu por aberta a sessão, agradecendo a presença de todos. Seguiu

ao Subitem 1.2 Verificação do quórum: faltando um membro para completar o quórum, iniciou a reunião. Passou ao Subitem 1.3 Informes do Coordenador: rememorou o que vem sendo desenvolvido nos últimos 30 dias, informou da realização de audiências públicas sobre muros e guaritas. Acrescentou que vem sendo feito um grande trabalho de mediação no Comitê de Mediação de Conflitos Fundiários, em que foi trazida uma demanda de condomínios do Bairro do Colorado e Contagem, informou que o Governador entendeu que o Governo poderia contribuir para uma série de reuniões, tentando entender a lógica dos moradores, da empresa, que se trata de uma urbanizadora, que está assumindo a responsabilidade pela regularização da área, chamada UP/SA, informou que foram realizadas de 6 a 7 rodadas reuniões, em um contexto voltado para a conciliação de interesses privados, como o valor de aquisição dos lotes pelos moradores, e também em um contexto de interesse público de toda a região. Informou que retomaram o trabalho da Comissão Permanente de Análise do EIV - Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança – EIV. Externou que o EIV é um assunto discutido pela Lei desde 2013. Afirmou que o EIV é um instrumento de política urbana apto a definir contrapartidas. Informou que no dia seguinte seria realizada a reunião do Plano Distrital de Habitação de Interesse Social – PLANDHIS, complementou que recentemente foi feito um trabalho de reuniões com a Secretaria da Mulher e com a Secretaria de Segurança Pública, no sentido de ouvir uma demanda para que as mulheres em estado de violência fossem refletidas em políticas públicas voltadas também na área da habitação. Informou também que no dia seguinte seria realizada a reunião do Conselho de Planejamento Territorial e Urbano do Distrito Federal – CONPLAN, com a distribuição para a relatoria do processo do Projeto de Lei do SIG, que foi destacado do PPCUB, por uma visão de que o Setor de Indústrias Gráficas – SIG, tinha uma característica de mais consenso, do ponto de vista técnico. O quórum foi verificado como suficiente. O Senhor **Célio da Costa Melis Júnior**, Instituto de Arquitetos do Brasil - Departamento do Distrito Federal – IAB/DF, apontou sobre a regulamentação de muros e guaritas em condomínios, externou a atuação dos moradores de condomínios no debate, e que o IAB já se colocou contra a aprovação da Lei de Muros e Guaritas, afirmando que não se entra na discussão de como podem eliminar a existência dos muros. O Senhor Secretário **Mateus Leandro de Oliveira** afirmou que os

condomínios fechados são uma realidade em todo o país, e afirmou da necessidade de se debruçarem sobre critérios e formas para coibir abusos, especialmente no tocante a áreas e equipamentos públicos, procurando meios para que se comporte dentro de um contexto de cidade. O Senhor **Giulliano Magalhães Penatti,** representante da TERRACAP, colocou-se favorável ao posicionamento do IAB, informou que a TERRACAP vem trabalhando em processo de regularização desde o final da década de 90. Após fazer um breve histórico, afirmou ser favorável que a discussão não seja única e exclusivamente conduzida pelo interessado quanto ao cercamento, evitando um sistema de circulação mal desenvolvido, como falta de ciclovias, de calçada e de espaços livres. A Senhora **Valéria Arruda de Castro**, do Conselho de Arquitetura e Urbanismo do Distrito Federal – CAU/DF, afirmou que dentro do Governo, envolvendo a Secretaria, a TERRACAP e outros órgãos, estão sendo desenvolvidas várias ações técnicas no sentido de se criar cidades respeitando à Lei dentro dos princípios de atendimento à população por meio de equipamentos públicos e áreas públicas adequadas à estrutura urbana dentro de um conceito mais respeitoso. A Senhora **Márcia Maria Braga Rocha Muniz**, do Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Distrito Federal – CREA/DF, concordou com as colocações anteriores, e afirmou que o Estado terá que fazer um esforço em detrimento de uma série de questões de qualidade, para fazer a regularização. Externou preocupação quanto as novas ocupações irregulares que estão sendo construídas, sugerindo que seja feito algo para cessar essas construções. A Senhora **Joara Cronemberger Ribeiro Silva**, da Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de Brasília, concordou com as colocações. Informou que na Universidade de Brasília, no dia 24 de setembro, será realizada a Semana Universitária, em que planejam um evento com alunos da universidade para trazê-los à CAP, para participarem de uma palestra sobre o novo Código e a sua aplicação na vida profissional, de 9 às 11 horas da manhã. O Senhor Secretário **Mateus Leandro de Oliveira** seguiu ao Subitem 1.4 Posse de membros: registrou a posse da Senhora Laura Girade Corrêa Borges, na qualidade de membro titular, representante da SEDUH. Passou a palavra para o Subsecretário da Central de Aprovação de Projetos - CAP, Senhor Ricardo Augusto de Noronha, informou que teria que se ausentar, desejando a todos uma reunião produtiva. O Senhor **Ricardo Augusto**

de Noronha, SEDUH, seguiu ao Subitem 1.5 Aprovação das Ata da 40ª Reunião Ordinária e 77ª Reunião Extraordinária realizadas nos dias 15/05 e 05/06/2019, respectivamente: Sem observações, as atas foram aprovadas por unanimidade. Passou ao Item e Subitem apreciação e Deliberação: 2.1 Assunto: Apreciação de proposta de Súmula Administrativa (24019387) a fim de estabelecer critério mais objetivo para cobrança de taxas, conforme previsto no Art. 139 da Lei nº 6138/2018 e Art. 175 do Decreto nº 39272/2018: informou que a CAP vem enfrentando algumas dificuldades quanto a cobrança de taxas, uma vez que a Lei, no seu art. 139, instituiu a cobrança das taxas de viabilidade legal, as taxas de habilitação de projeto arquitetônico, a taxa de emissão de alvará de construção e de licença específica, as taxa de retificação de licença para execução de obra, ou de alvará, ou de licença específica, e do atestado de conclusão. Acrescentou que o problema ocorre nos casos de projetos de modificação, que são apresentados para apreciação na CAP, mais especificamente em dois casos, no Decreto, no art. 175 traz que, para fins de pagamento de taxa de licenciamento de obras e edificações, deve ser considerada a área total de construção. No seu Parágrafo Único dispõe que para verificação a área considerada deve ser a área acrescida na proposta de modificação, causando um vazio no que diz respeito às áreas de modificação sem alteração de área, modificações com decréscimo de área, e ainda em um terceiro, que são licenças específicas de urbanização, que não se tem uma área construída a ser delimitada. Acrescentou que a proposta feita pela súmula é que na ausência desses instrumentos mais claros, consigam esclarecer a não cobrança dos três casos. Abriu a palavra para discussão. A Senhora **Laura Girade**, SEDUH, após explicação, afirmou que não há acréscimo de área construída, e que poderiam seguir a mesma sequência e colocar que projeto sem alteração de área, com o decréscimo de área, urbanização e plano de ocupação: estão isentos, deixando claro em todos os itens. A Senhora **Valéria Arruda Castro** afirmou que no estudo que fizeram na Câmara Legislativa acerca da Lei do Código de Obras, ressalva feita para pequenas obras, se ativeram a adequar a redação que receberam à técnica Legislativa, e todo o trabalho na Câmara foi no sentido de ajustar a redação. No que se refere as taxas, afirmou que o questionamento foi, que dentro de uma sequência de elaboração de processos de entrada dentro do processo administrativo, se pulava uma

etapa, afirmou que não houve nenhuma discussão em termos do mérito de cobrança ou não de taxa. A Senhora **Marcia Maria Braga Rocha Muniz,** externou quanto a súmula apresentada que está de acordo, sugeriu que deve ser modificado o artigo do Decreto, para que ao invés de área de construção acrescida, seja área de construção objeto de alteração. O Senhor **João Eduardo Martins Dantas**, CAP/SEDUH, concordou com o raciocínio de ser cobrado pelo serviço efetivamente, não pela metragem. Complementou que não concorda com o ajuste do texto, afirmando que devem complementar sobre o ajuste do artigo especificamente. O Senhor **Marco Aurélio**, DF Legal, sugeriu acrescentar áreas em que não há modificação em si, mas que há modificação de todo o *layout*. Após debate, o Senhor **Ricardo Augusto de Noronha** propôs a isenção nos casos não previstos pelo Parágrafo Único do artigo. Questionou que havia acordo em relação a nova redação, onde fica afastada a cobrança das taxas previstas no Código para os casos não previstos no art. 139, § Único. Ficando aprovada a proposta de súmula com a nova redação. Acrescentou a proposta do início das discussões para alteração do novo Decreto que trata das taxas, alteração do art. 175 do Decreto 39272/2018. Afirmou que seria necessária validação para discutir o assunto em reunião futura. O Senhor **Ricardo Augusto de Noronha** seguiu ao Subitem 2.2 Assunto: Apreciação quanto a Tabela I- Exigências de vagas por uso e atividade, do Anexo VI do Decreto nº 39272/2018, uso residencial. A tabela não prevê exigência de vagas para residencial multifamiliar com UR < 60m², nem para residencial multifamiliar de interesse social com UR > 60m²: afirmou que houve uma confusão de interesse social com edificações econômicas, e quando há uma edificação que não é de interesse social, residencial com área menor que 60, não há um parâmetro para tratar. O Senhor **Célio da Costa Melis Júnior** questionou se há o cotejamento da discussão com o que está determinado na Lei de Uso e Ocupação do Solo – LUOS. O Senhor **Ricardo Augusto de Noronha** respondeu negativamente, afirmou que a LUOS traz parâmetros diferentes, porém, há casos que devem aplicar a tabela. Após debate, a Senhora **Valéria Arruda Castro** afirmou que devem pensar sobre o assunto mais detalhadamente para que possam fazer uma avaliação mais criteriosa, com um levantamento de casos para ter um parâmetro. A Senhora **Márcia Maria Braga Rocha Muniz** concordou que será necessário um estudo mais aprofundado, sugerindo que fosse definido o interesse social

e remetido para a LUOS, e a partir disso ter uma definição. A Senhora **Laura Girade** sugeriu rever as disposições transitórias, e acrescentar alguma questão temporária sobre o assunto, para poder abarcar o tema na avaliação. O Senhor **Ricardo Augusto de Noronha** propôs que tragam a discussão novamente para a próxima CPCOE, já com a proposta de alteração com alguns estudos já realizados. A **Senhora Laura Girade** informou que teria que se ausentar. Sugeriu a composição de um texto para as disposições transitórias até que o estudo seja feito, para ajudar nos processos. O Senhor **Ricardo Augusto de Noronha** questionou se todos estavam a favor de trazerem o assunto para a próxima CPCOE e fazer a discussão pautado em mais estudos. Solicitou inversão de pauta, seguindo para o Subitem 2.4 Assunto: Deliberação quanto à convalidação ou anulação dos atos administrativos, nos termos do Art. 86, II, do Decreto nº 39272/2018, do processo SEI 0132-000824/2010, que trata de solicitação de Habite-se para empreendimento localizado na C-12, Bloco "O", Lotes 01, 02, 03, 04, 05, 08, 09, 10, 11, e 12, Taguatinga/DF: após fazer histórico, informou que o Decreto que permite que o DF Legal faça alterações, não foi respeitado, porque indica algumas tipologias de modificação, e casos que foram alterados, tinham que ser feitos através de aprovação convencional. Afirmou que há o problema do afastamento que fere os dois últimos pavimentos e o problema da competência da aprovação, embora as alterações sejam passíveis de aprovação pela CAP, e a não observância da alteração de área da aprovação. Após várias manifestações, o Senhor **João Gilberto de Carvalho Accioly**, Sindicato da Indústria da Construção Civil do Distrito Federal – Sinduscon-DF, afirmou que a situação da área técnica que ampliou a área total, mas não ampliou a área computável, seria o caso a ser de se verificar a má-fé e de abrir um procedimento para apurar os responsáveis. O Senhor **Ricardo Augusto de Noronha** acrescentou o entendimento de que deviam emitir um segundo alvará com a área correta, para o Habite-se ser emitido de acordo com ela. A Senhora **Heliana Maria Machado da Costa**, da Secretaria de Estado de Proteção da Ordem Urbanística – DF Legal, sugeriu que haja uma contextualização para o alvará coincidir com a área construída. O Senhor **Giulliano Magalhães Penatti** questionou se o problema do afastamento não poderia ser resolvido com a Lei de Compensação Urbanística. Ao que o Senhor **Ricardo Augusto de Noronha** respondeu negativamente,

porque a obra teria que ter sido concluída e ocupada até 2012, e não é o caso. Após discussão, o Senhor **Ricardo Augusto de Noronha** questionou se todos estavam a favor da convalidação da resolução com a emissão de novo alvará. Sem posições contrárias, a decisão para o Subitem 2.4, foi a convalidação da aprovação apresentada, e os itens elencados pela Comissão de Regularidades, ficando determinada a emissão de novo alvará que abarque a área construída e modificada com construção na segunda aprovação feita pela RA – Região Administrativa. Passou a leitura da súmula: *Decide aprovar a deliberação contra a convalidação dos atos administrativos nos termos do art. 86 do Processo 132000824/2010, que trata de solicitação de Habite-se para empreendimento localizado na C12 Bloco O, em Taguatinga, com emissão de novo alvará.* Sugeriu acrescentar: com a emissão de novo alvará de construção, resultante da área acrescida na aprovação do dia 19/06/2018. Questionou se todos estavam de acordo com o texto proposto. Após discussão, o texto foi aprovado. Não havendo mais assuntos a serem tratados, a Septuagésima Oitava Reunião Extraordinária da Comissão Permanente de Monitoramento do Código de Edificações do Distrito Federal – CPCOE, foi encerrada pelo Senhor Subsecretário da Central de Aprovação de Projetos – CAP/SEDUH, Ricardo Augusto de Noronha, agradecendo a presença de todos.

MATEUS LEANDRO DE OLIVEIRA
Secretário de Estado – SEDUH
Coordenador

RICARDO AUGUSTO DE NORONHA
Indicado - SEDUH/CAP

GRACO MELO SANTOS
Titular - SEDUH

LAURA GIRADE CORRÊA BORGES
Titular – SEDUH

JOÃO EDUARDO MARTINS DANTAS
Titular – SEDUH

GIULIANO MAGALHÃES PENATTI
Titular – TERRACAP

HELIANA MARIA MACHADO DA COSTA
Titular – DF Legal

MARCO AURELIO SOUZA BESSA
Suplente – DF Legal

MARCIA MARIA BRAGA ROCHA MUNIZ
Titular – CREA/DF

RONILDO DIVINO DE MENEZES
Suplente – CREA/DF

VALERIA ARRUDA DE CASTRO
Titular – CAU/DF

ROGÉRIO MARKIEWICZ
Titular – ADEMI/DF

JOÃO GILBERTO DE CARVALHO ACCIOLY
Titular – SINDUSCON/DF

CÉLIO DA COSTA MELIS JÚNIOR
Titular – IAB/DF

JOARA CRONEMBERGER RIBEIRO SILVA
Titular – FAU/UnB