



## GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

SECRETARIA DE ESTADO DE DESENVOLVIMENTO URBANO E HABITAÇÃO  
DO DISTRITO FEDERAL

Assessoria Técnica de Órgãos Colegiados

### ATA

#### ATA DA 60ª REUNIÃO ORDINÁRIA DA COMISSÃO PERMANENTE DE MONITORAMENTO DO CÓDIGO DE OBRAS E EDIFICAÇÕES DO DISTRITO FEDERAL - CPCOE

Às nove horas do dia quatro do mês de agosto do ano de dois mil e vinte um, em sessão virtual, em cumprimento ao contido no art. 2º do Decreto n.º 41.841, de 26 de fevereiro de 2021, foi iniciada a Sexagésima Reunião Ordinária da Comissão Permanente de Monitoramento do Código de Obras e Edificações do Distrito Federal - CPCOE, pelo Subsecretário da Central de Aprovação de Projetos - CAP, da Secretaria de Estado de Desenvolvimento Urbano e Habitação – SEDUH, **Ricardo Augusto de Noronha**, na condição de Coordenador indicado, e contando com a presença dos membros representantes do Poder Público e da Sociedade Civil para deliberar sobre os assuntos constantes da pauta a seguir transcrita: 1. Ordem do dia: 1.1. Abertura dos trabalhos; 1.2. Verificação do quórum; 1.3 Informes do Coordenador; 1.4. Aprovação da Ata da 59ª Reunião Ordinária, realizada no dia 16/06/2021. 2. Apreciação e Deliberação: 2.1. Assunto: Apreciação do parecer (66750415) para convalidação ou anulação dos atos administrativos, nos termos do art. 86, II, do Decreto n.º 39.272/2018, do processo SEI 00390-00001338/2020-76, que decorre de solicitação de verificação da legalidade da aprovação do projeto, realizada perante a Administração Regional de Águas Claras, referente a edificação de uso coletivo situada na Rua 03 Norte, Lote 05, Condomínio Villa Grécia, Águas Claras/DF. 2.2. Assunto: Nova apreciação do parecer (44163014), em função de novas informações quanto a temporalidade dos atos administrativos e ações judiciais (66805775), para convalidação ou anulação dos atos administrativos, nos termos do art. 86, II, do Decreto n.º 39.272/2018, do processo SEI 0142-000583/2011, que trata de solicitação de habilitação de projeto de edificação de uso residencial (habitação coletiva econômica), localizada na QR 110 Conjunto 10-A Lote 02 - SAMAMBAIA/DF. 2.3. Assunto: Apreciação do parecer (66828916) para convalidação ou anulação dos atos administrativos, nos termos do art. 86, II, do Decreto n.º 39.272/2018, do processo SEI 00390-00001914/2020-85, que decorre de solicitação de habilitação de projeto de modificação, referente a edificação de uso de Posto de Lavagem e Lubrificação - PLL, situada no SIA Trecho 03 Lotes 2130, 2140 e 2150, SIA/DF. 2.4. Assunto: Apresentação de proposta de texto para decisão da CPCOE frente às dúvidas levantadas na reunião de junho sobre interpretação do art. 179-D, §1º, do Decreto n.º 40.154/2019, que apresenta a forma como deve ser comprovada a data de uso e ocupação do imóvel para fins de enquadramento ao rito do art. 153 (66909942). 2.5. Assunto: Questionamento acerca da dispensa de habilitação de projeto nos casos de projeto de modificação, que se enquadrem no art. 24 da Lei n.º 6138/2018, quando há alteração do número de vagas de garagem em habitação coletiva (66910740). 3. Assuntos Gerais. 4. Encerramento. Passou imediatamente ao Item e Subitem 1. Ordem do dia: 1.1 Abertura dos trabalhos: Deu por aberta a sessão, cumprimentando a todos. Quanto ao Subitem 1.2 Verificação do quórum: Verificado como suficiente. Seguiu ao Subitem 1.3 Informes do Coordenador: Não houve. Prosseguiu ao Subitem 1.4. Aprovação da Ata da 59ª Reunião Ordinária, realizada no dia 16/06/2021: Não havendo retificações, a respectiva ata foi considerada aprovada. Ato contínuo, seguiu ao Item e Subitem 2. Apreciação e Deliberação: 2.1. Assunto: Apreciação do parecer (66750415) para convalidação ou anulação dos atos administrativos, nos termos do art. 86, II, do Decreto n.º 39.272/2018, do processo SEI 00390-00001338/2020-76, que decorre de solicitação de verificação da legalidade da aprovação do projeto, realizada perante a Administração Regional de Águas Claras, referente a edificação de uso coletivo situada na Rua 03 Norte, Lote 05, Condomínio Villa Grécia, Águas Claras/DF: O Subsecretário **Ricardo Augusto de Noronha** deu início a apresentação, pontuando que foram identificadas irregularidades pela CAP na solicitação de alteração

da numeração de vagas de garagem que se encontram em duplicidade e correção de avarias nos projetos arquitetônicos aprovados perante a Administração Regional de Águas Claras em 2018, a saber: 1. O projeto em prancha aprovado apresenta o uso coletivo e o alvará de construção n.º 77/2004 registra a finalidade comercial. Entretanto, o partido arquitetônico observado no projeto aprovado caracteriza uso residencial, vedado pela Lei Complementar n.º 90, de 11 de março de 1998 por se tratar de lote L1 na coluna “Tipo de lote por uso” – exclui o uso residencial; 2. Aprovação de projeto arquitetônico de modificação em 25 de outubro de 2018, em momento no qual a Administração não detinha competência, na forma do Decreto n.º 37.625/2016. Instalação de chuveiros nas salas comerciais, mas configuram unidades habitacionais. Conforme art. 2 do Decreto 19.915/98 a definição de uso coletivo corresponde às atividades com utilização prevista para grupo determinado de pessoas, como as de natureza cultural, esportiva, recreativa, educacional, social, religiosa e de saúde, o mesmo que uso institucional ou comunitário. Informou que pela LUOS, é possível a regularização da edificação. Classificação do lote: CSIIR2 NO: Comercial, Prestação de Serviços, Institucional, Industrial e Residencial Não Obrigatório, onde são permitidos, simultaneamente ou não, o uso comercial, prestação de serviços, institucional, industrial e residencial, nas categorias habitação unifamiliar ou habitação multifamiliar em tipologia de casas ou habitação multifamiliar em tipologia de apartamentos, não havendo obrigatoriedade para qualquer um dos usos. De acordo com o parecer da CONVIR II, que trata da possibilidade de regularização da edificação à luz do norma regente, quanto ao ponto, necessário recordar que o art. 86, §1º, do Decreto n.º 39.272, de 2018 indica que a atuação da análise da COVIR deve considerar o disposto no Decreto-Lei n.º 4.657, de 4 de setembro de 1942, com as alterações introduzidas pela Lei Federal n.º 13.655, de 25 de abril de 2018. Nesse rumo, a aludida norma dispõe, expressamente, que a decisão que indicar irregularidade ou invalidação de ato deve indicar as condições para que a regularização ocorra de modo proporcional e equânime e sem prejuízo aos interesses gerais, não se podendo impor aos sujeitos atingidos ônus ou perdas que, em função das peculiaridades do caso, sejam anormais ou excessivos. Nesse raciocínio, a COVIR entendeu que, sob a ótica da legislação regente, LUOS, é possível atender pois, o lote é classificado como UOS CSIIR2 NO - Comercial, Prestação de Serviços, Institucional, Industrial e Residencial Não Obrigatório, onde são permitidos, simultaneamente ou não, os usos comercial, prestação de serviços, institucional, industrial e residencial, nas categorias habitação unifamiliar ou habitação multifamiliar em tipologia de casas ou habitação multifamiliar em tipologia de apartamentos, não havendo obrigatoriedade para qualquer um dos usos. Localiza-se em áreas de maior acessibilidade dos núcleos urbanos, em vias de atividades, centros e subcentros. No caso em apreço, portanto, é possível a regularização da edificação, bastando ao interessado cumprir as condições expressas na aludida norma. Em conclusão, pelo exposto, a Comissão de Verificação de Ilegalidades concluiu: I. O projeto em prancha aprovado apresenta o uso coletivo e o alvará de construção n.º 77/2004 que registra a finalidade comercial. Entretanto, o partido arquitetônico observado no projeto aprovado caracteriza uso residencial, vedado pela Lei Complementar n.º 90, de 11 de março de 1998 por se tratar de lote L1; II. Aprovação de projeto arquitetônico de modificação em 25 de outubro de 2018, em momento no qual a Administração não detinha competência, na forma do Decreto n.º 37.625/2016; III. A aprovação do projeto modificativo em 25 de outubro de 2018, ocorreu à luz da Lei 2.105/1998, ao invés de considerar as disposições da Lei 6.138/2018, que institui o Código de Obras e Edificações do Distrito Federal vigente; IV. Possibilidade de regularização da edificação à luz da Lei de Uso e Ocupação do Solo. O Senhor **Rogério Markiewicz**, Associação de Empresas do Mercado Imobiliário do Distrito Federal -ADEMI/DF, afirmou que não haveria impedimentos, desde que observadas as normas vigentes à época da aprovação. Entretanto, ponderou quanto aos possíveis desconfortos gerados com a aprovação realizada em 2018, solicitando esclarecimentos. O Subsecretário **Ricardo Augusto de Noronha** afirmou que a aprovação trata-se apenas de questões relacionadas guaritas e muros, não havendo acréscimo de área. O Sr. **Robson Wilson**, engenheiro responsável pela obra, acrescentou que foram realizados apenas ajustes de rampa para atendimento da acessibilidade, e em decorrência desses ajustes foram feitas alterações na guarita e não houve acréscimo de área. O Senhor **Cláudio Pontes Junqueira**, Secretaria de Estado de Proteção da Ordem Urbanística do Distrito Federal - DF

Legal, informou que realizou a vistoria no local, e verificaram que foram cumpridas todos os requisitos, restando apenas a questão de acessibilidade. Em seguida, o Subsecretário **Ricardo Augusto de Noronha** entrou em regime de votação para deliberar sobre o processo em epígrafe. Não havendo manifestações contrárias, declarou a convalidação dos atos administrativos relativos ao processo de n.º 00390-00001338/2020-76, que decorre de solicitação de verificação da legalidade da aprovação do projeto, realizada perante a Administração Regional de Águas Claras, referente a edificação de uso coletivo situada na rua 03 Norte, Lote 05, Condomínio Villa Grécia, Águas Claras/DF. **Deliberação:** Ficando deliberado pela convalidação dos atos administrativos indicados como irregulares no Parecer SEI-GDF n.º 7/2021 - SEDUH/CAP/COVIR, praticados no processo n.º 0132-000188/2009 - Condomínio Villa Grécia Rua 03 Norte Lote 5 – Águas Claras/DF, sendo possível, com base no art. 86, §7º, do Decreto n.º 39.272, de 2018 e na legislação urbanística hoje vigente, sanar as irregularidades existentes. **Votação:** Registra-se a votação do Colegiado com 13 (treze) votos favoráveis, nenhum voto contrário e nenhum voto de abstenção. Passou ao Subitem 2.2. Assunto: Nova apreciação do parecer (44163014), em função de novas informações quanto a temporalidade do atos administrativos e ações judiciais (66805775), para convalidação ou anulação dos atos administrativos, nos termos do artigo 86, II, do Decreto n.º 39.272/2018, do processo SEI 0142-000583/2011, que trata de solicitação de habilitação de projeto de edificação de uso residencial (habitação coletiva econômica), localizada na QR 110, Conjunto 10-A LOTE 02 - SAMAMBAIA/DF: O Subsecretário **Ricardo Augusto de Noronha** prosseguiu a apresentação sobre a seguinte irregularidade apontada: a) Não atende ao afastamento mínimo obrigatório (Cone de Sombreamento). Acrescentou que o projeto fora aprovado em 23 de dezembro de 2011, para uso residencial – habitacional coletiva econômica Informativo de Aprovação n.º 080/2011. Alvará de Construção n.º 107/2012 – RA XII, com área total de 4.754,57m². Tendo sua aprovação inicial com 60 unidades habitacionais. Não atendendo ao afastamento mínimo obrigatório. Contando com a aprovação da modificação com redução de 10 unidades para atender o afastamento obrigatório. Salientou que o projeto arquitetônico aprovado de acordo com o Informativo n.º 072/2012 não atendeu a legislação vigente quanto ao parâmetro urbanístico acerca dos afastamentos obrigatórios, nos termos dos Anexos III e IV, visto que estes devem ser usados de forma cumulativa na análise do projeto apresentado, além do art. 19 da LUOS. Em relação às ações judiciais, a Procuradoria do Contencioso em Matéria de Meio Ambiente e Patrimônio Urbanístico e Imobiliário, endossada pelo ilustre Procurador-Geral Adjunto do Contencioso, no Despacho - PGDF/PGCONT, manifesta, em suma, o que segue: Com relação ao questionamento formulado, informou que, tendo sido indeferida a liminar requerida, não existe qualquer impedimento judicial no referido processo judicial que impeça a adoção de providências da competência do Poder Público. Pelo contrário, o feito deve prosseguir no âmbito administrativo, notadamente para a Comissão Permanente de Monitoramento do Código de Obras e Edificações analisar e indicar se existe alguma outra solução menos gravosa para o caso, para ser apresentada ao juízo e às demais partes, sempre levando em consideração as peculiaridades do caso, notadamente que o projeto foi anteriormente aprovado pela Administração Regional em 2011, envolvendo empreendimento habitacional de interesse social. Informando que não foi encontrado no processo judicial, notadamente na petição inicial e contestações, a indicação da existência de outro processo judicial sobre o imóvel. Nesse sentido, a demanda retornou para a devida instrução, a fim de possibilitar a anulação ou convalidação dos atos administrativos que culminaram no licenciamento da obra situada na QR 110 Conjunto 10-A Lote 02. O Subsecretário **Ricardo Augusto de Noronha** franqueou a palavra para manifestações. A Senhora **Marcia Maria Braga Rocha Muniz**, Conselho Regional de Engenharia e Agronomia – CREA/DF, questionou quanto a outras convalidações, se estas apresentaram problemas desta natureza. Respondendo ao questionamento, o Subsecretário **Ricardo Augusto de Noronha** afirmou que os demais casos estão convalidados, não havendo nenhum tipo de óbice. O Senhora **João Gilberto de Carvalho Accioly** Sindicato da Indústria da Construção Civil do Distrito Federal - SINDUSCON/DF, fez questionamentos com relação ao procedimento de aprovação e se a deliberação do ato de 2015 seria anulado, possibilitando a convalidação de outro ato administrativo. Questionou ainda se a obra corresponde ao projeto aprovado em 2012, contando com a emissão de alvará no mesmo ano. Em resposta, O Subsecretário **Ricardo Augusto de Noronha**

explicitou que a única diferença apontada é relativa a área permeável, e o responsável deverá submeter o projeto para aprovação, possibilitando a emissão da Carta de Habite-se. Quanto a aprovação em 2015, informou que esta encontra-se expirada, estando válido o ato administrativo do ano de 2012, uma vez que as fundações foram executadas, com a manutenção do alvará, e ao convalidar o ato administrativo de 2012 dá a possibilidade de alteração, desde que corrigida a questão da área permeável, para a emissão do Habite-se quando da finalização da obra. Não havendo manifestações contrárias, o Subsecretário **Ricardo Augusto de Noronha** registrou que a CPCOE delibera pela convalidação do projeto aprovado em 2012, constante do processo de n.º 0142-000583/2011, que trata de solicitação de habilitação de projeto de edificação de uso residencial (habitação coletiva econômica), localizada na QR 110, Conjunto 10-A LOTE 02 - Samambaia/DF.

**Deliberação:** Ficando deliberado pela convalidação do projeto aprovado em 2012 pela Administração Regional de Samambaia, no processo SEI 0142-000583/2011, para empreendimento localizado na QR 110 Conjunto 10-A lote 2 - Samambaia/DF. **Votação:** Registra-se a votação do Colegiado com 13 (treze) votos favoráveis, nenhum voto contrário e nenhum voto de abstenção. Prosseguiu ao Subitem 2.3. Assunto: Apreciação do parecer (66828916) para convalidação ou anulação dos atos administrativos, nos termos do art. 86, II, do Decreto n.º 39272/2018, do processo SEI 00390-00001914/2020-85, que decorre de solicitação de habilitação de projeto de modificação, referente a edificação de uso de Posto de Lavagem e Lubrificação - PLL, situada na SIA Trecho 03 Lotes 2130, 2140 E 2150, SIA/DF:

O Subsecretário **Ricardo Augusto de Noronha** pontuou as irregularidades identificadas pela Procuradoria do Meio Ambiente e do Patrimônio Urbanístico e Imobiliário quanto a invalidação dos atos ilegalmente praticados, a saber: 1. A aprovação de projeto arquitetônico de modificação em 16.11.04, licenciado pelo Alvará de Construção n.º 234/2004, a despeito das diversas manifestações de órgãos da administração pública entendendo pela inadequação da Lei n.º 1.541, de 1997, que, posteriormente, veio a ser declarada inconstitucional; 2. Repercussão do acórdão proferido na ADI 20050020016042, que declarou inconstitucional, com efeitos *ex tunc*, a Lei n.º 1541, de 1997, haja vista que consoante entendimento consagrado pela PGDF todos os atos administrativos praticados com base na lei inconstitucional são inválidos. Conforme Lei n.º 1.541/1997, foi declarada inconstitucional, a legitimidade de aprovação e licenciamento está condicionada apenas até a data da referida norma, 11/07/1997. Estão válidos os referidos Alvará de Construção e Carta de Habite-se, com metragem de 85,40 m<sup>2</sup>. O projeto de modificação com acréscimo, licenciado pelo Alvará de Construção n.º 234/2004, emitido em 23/11/2004, com área de 1.603,68 m<sup>2</sup>, não é válido. Com relação a norma vigente: Lei Complementar n.º 948, de 2019 – LUOS. O lote possui categoria de UOS “CSIIInd 1”, sendo que pelo Artigo 5º, parágrafo 1º, inciso VI da LC 948/19 estabelece: (...) VI – UOS CSIIInd – Comercial, Prestação de Serviços, Institucional e Industrial, onde são permitidos, simultaneamente ou não, os usos comercial, prestação de serviços, institucional e industrial, localizada nas áreas industriais e de oficinas, sendo proibido o uso residencial, e apresenta 3 subcategorias: a) CSIIInd 1 – localiza-se, principalmente, nas bordas dos núcleos urbanos, em articulação com rodovias que definem a malha rodoviária do Distrito Federal, separada das áreas habitacionais, e abriga atividades com menor incomodidade ao uso residencial; A atividade comércio varejista de combustíveis para veículos só é admitida mediante a aplicação do capítulo IV da Lei Complementar que aprovou a LUOS, condicionada ao funcionamento simultâneo com as atividades especificadas no Artigo 41. Este capítulo admite ainda o desenvolvimento exclusivo das atividades da UOS PAC 2 nos lotes CSIIInd 1, desde que utilizados os parâmetros de ocupação descritos no Artigo 42 e submetido à aplicação da ONALT e de outros instrumentos urbanísticos e ambientais exigidos em legislação específica. A regularização do empreendimento no que diz respeito ao uso, é plenamente possível à luz da norma hoje vigente, bastando ao proprietário impulsionar o licenciamento das obras, cumprindo os demais parâmetros e instrumentos. Ato continuo a palavra foi franqueada a para manifestações. O Senhor **Luiz Fernando Ferreira Magalhães**, Ordem dos Advogados do Brasil – Conselho Seccional do Distrito Federal – OAB/DF, declarou a necessidade de que questões relativas a ações de inconstitucionalidade desta natureza devem ser levadas a instâncias superiores, sendo imprescindível uma discussão ampla para resolução da questão. Após discussão, o Subsecretário **Ricardo Augusto de Noronha** afirmou

que fica reconhecida a nulidade dos atos administrativos de aprovação e licenciamento praticados em 2004, a partir da Lei 1.541/97, que corresponde ao processo de n.º 00390-00001914/2020-85, que decorre de solicitação de habilitação de projeto de modificação, referente a edificação de uso de Posto de Lavagem e Lubrificação - PLL, situada na SIA Trecho 03 Lotes 2130, 2140 E 2150, SIA/DF. Em seguida, a Senhora **Marcia Maria Braga Rocha Muniz** questionou quais procedimentos poderiam ser adotados pela CPCOE para encaminhar e evitar futuros imbrólios relativos a questões de inconstitucionalidade. Como encaminhamento, o Subsecretário **Ricardo Augusto de Noronha** propôs que a CPCOE indique a Promotoria Geral - PGDF observância quanto as Ações Diretas de Inconstitucionalidade - ADI, buscando medidas que possam ser adotadas posteriormente, e que não reverem nos atos consolidados. O Senhor **Luiz Fernando Ferreira Magalhães** prestou esclarecimentos adicionais sobre os processos de inconstitucionalidade, propondo uma produção legislativa para esse tipo de situação. O Senhor **João Gilberto de Carvalho Accioly** corroborou com a proposta, afirmando que a criação de uma lei que regularize edificações que foram construídas à luz de lei posteriormente declarada *ex tunc*. O Senhor **Luiz Fernando Ferreira Magalhães** se colocou à disposição para auxiliar no processo de construção da proposta. O Subsecretário **Ricardo Augusto de Noronha** fez o acréscimo de que a CPCOE delibera pela elaboração de um documento a ser encaminhamento a Procuradoria Geral do Distrito Federal - PGDF com estas informações. O Senhor **Luiz Otavio Alves Rodrigues**, Conselho de Arquitetura e Urbanismo do Distrito Federal - CAU/DF, afirmou que não caberia a CPCOE este tipo de encaminhamento, devendo ser de responsabilidade da sociedade civil organizada, através de órgãos como ADEMI/DF, SINDUSCON/DF, IAB/DF ou OAB/DF, a apresentação de considerações para alertar o poder público e a justiça à respeito desse tipo de repercussão *ex tunc*. Deste modo, o Subsecretário **Ricardo Augusto de Noronha** explicitou que a CPCOE deliberou pelo reconhecimento nulidade dos atos administrativos de aprovação e licenciamento do ano de 2004, do processo n.º 00390-00001914/2020-85 do endereço , situada na SIA Trecho 03 Lotes 2130, 2140 e 2150, SIA/DF e elaboração de documento a ser encaminhamento à PGDF comunicando os casos decorrentes dessa situação e dos possíveis prejuízos vislumbrados. **Deliberação:** 1. Ficando deliberado o reconhecimento da nulidade dos atos administrativos de aprovação e licenciamento efetuados com base na Lei n.º 1.541, de 1997, no processo SEI 0137-001510/1990, referentes ao empreendimento situado no SIA Trecho 03, lotes 2130, 2140 E 2150, SIA/DF, dada a inconstitucionalidade da aludida norma declarada pelo TJDF na ADI 2005 00 2 001604-2. 2. Ficando deliberado pela elaboração de documento a ser encaminhado a Procuradoria-Geral do Distrito Federal informando dos casos semelhantes que foram trazidos à CPCOE e os possíveis prejuízos vislumbrados. **Votação:** Registra-se a votação do Colegiado com 12 (doze) votos favoráveis, nenhum voto contrário e nenhum voto de abstenção. Avançou ao Subitem 2.4. Assunto: Apresentação de proposta de texto para decisão da CPCOE frente às dúvidas levantadas na reunião de junho sobre interpretação do art. 179-D, § 1º, do Decreto n.º 40.154/2019, que apresenta a forma como deve ser comprovada a data de uso e ocupação do imóvel para fins de enquadramento ao rito do art. 153: O Subsecretário **Ricardo Augusto de Noronha** fez uma breve introdução da questão. Em seguida, a Senhora **Maira Carvalho de Sant'Ana** apresentou a proposta de texto para decisão da CPCOE frente às dúvidas levantadas na reunião de junho sobre interpretação do art. 179-D, §1º, do Decreto n.º 40.154/2019, que apresenta a forma como deve ser comprovada a data de uso e ocupação do imóvel para fins de enquadramento ao rito do art. 153: “apresentação de documento público ou particular, relatório fotográfico ou similar que ateste a conclusão e ocupação de edificação em período anterior à publicação da Lei n.º 6.138, de 2018 e o início da obra antes da publicação da norma específica para o lote ou projeção”. Ressaltou a dificuldade encontrada na disponibilidade de imagens para datas anteriores a 1997 e vêm aceitando declarações de ligação da CEB ou CAESB, por exemplo, que comprovam a ocupação. No entanto, ao limitar a exigência de comprovação nestas duas datas (período anterior a norma e data da publicação do COE vigente), em que perceberam a possibilidade da edificação objeto de regularização não ser a mesma edificada antes da norma, para a qual caberia o rito do art. 151. Pontuou que a questão já havia sido discutida pela CPCOE, sob a decisão de n.º 32, que deliberou que quando verificado o acréscimo após a norma, ele deve ser analisado pelo art. 151, conjuntamente ao art. 153, e se

constatado e comprovado que já existia antes da norma o isentaria do cumprimento de determinado parâmetro. Como proposta para comprovação da data de uso e ocupação do imóvel para fins de enquadramento ao rito do art. 153, propõe a possibilidade de utilizar imagem imediatamente mais próxima da data, em razão da dificuldade de análise de imagens na data. Passou a leitura dos questionamentos e respectivas propostas de respostas: 1 - A declaração de ligação de energia ou água comprova a ocupação, mas para a configuração da edificação, podemos aceitar a 1ª imagem disponível no Geoportal e Google Earth? Proposta de resposta: Na impossibilidade de imagens públicas referentes à data da publicação da norma específica ou registro do lote, após comprovada a ocupação do lote em data anterior para o enquadramento no rito do Artigo 153, a configuração a ser considerada como base será a comprovada na imagem pública mais antiga disponível após a data de referência. 2 - Para comprovar a conclusão da obra antes da vigência do novo COE (requisito para o art. 153), na indisponibilidade de imagens no Geoportal ou Google Earth para 2018, qual data usar? Imediatamente antes ou imediatamente depois? Proposta de resposta: Na impossibilidade de imagens públicas referentes ao ano de 2018, para o enquadramento no rito do art. 153 a configuração a ser considerada como base será a comprovada na imagem pública disponível mais próxima a esta data, sendo ela anterior ou posterior. 3 - De quem é a responsabilidade de escolher as imagens a serem utilizadas na comprovação? Sendo do Responsável Técnico ou Proprietário, precisamos fazer nossa pesquisa para confirmar? Sendo verificada demolição parcial ou total ao longo dos anos, a edificação a ser regularizada continua com as isenções garantidas à que existia edificada antes da norma? Ou aplica-se a decisão n.º 32/2020, adequando a análise aos dois ritos? Proposta de resposta: A responsabilidade da comprovação é do responsável técnico e do proprietário, mas convém verificação por parte da equipe de análise. Verificado que a edificação existente à época que não havia normas foi alterada após a vigência de normas específicas, deve-se aplicar o rito do art. 151 para a parte alterada, conforme decisão n.º 32/2020. A Senhora. **Marcia Maria Braga Rocha Muniz** questionou quanto ao instrumento a ser utilizado para aplicação deste enquadramento. Em resposta, o Senhor **Luiz Fernando Ferreira Magalhães** afirmou que caberia a Coordenação de Projetos de Habitação Unifamiliar - COUNI a decisão do melhor instrumento a ser utilizado. O Senhor **Cláudio Pontes Junqueira** apresentou caso concreto ocorrido para ilustrar a questão, afirmando que devem ser respaldados da responsabilização em casos como estes, o que deveria ser feito através do instrumento a ser selecionado. Como sugestão, o Senhor **Luiz Otavio Alves Rodrigues** propôs o encaminhamento de alteração do art. 153 à luz do Artigo 151 na Lei, possibilitando o esclarecimento da questão e respaldando a CAP juridicamente. O Subsecretário **Ricardo Augusto de Noronha** propôs que deliberassem pela aplicação dos conceitos apresentados até que o Decreto seja modificado nesse sentido, com o compromisso de iniciar os trabalhos de alteração do texto do Decreto para apresentação na próxima reunião da CPCOE. A Senhora **Leticia Luzardo de Sousa**, representante da SEDUH, via *chat*, aventou a possibilidade de ser feito via Portaria. O Senhor **Luiz Fernando Ferreira Magalhães**, por sua vez, propôs a utilização da súmula administrativa, disposta no Decreto de Regulamentação do Código de Obras e Edificações, art. 4º: A Comissão Permanente de Monitoramento do Código de Obras e Edificações – CPCOE pode emitir súmulas administrativas, a fim de dirimir dúvidas acerca da aplicação das normas edilícias. §1º As súmulas podem ter caráter vinculante. §2º As súmulas devem ser publicadas no Diário Oficial do Distrito Federal e no sítio oficial do órgão gestor de planejamento urbano e territorial. §3º As súmulas podem ser revisadas mediante processo administrativo, vedada a aplicação retroativa do novo entendimento. Não houve manifestações contrárias à proposta. Deste modo, o Subsecretário **Ricardo Augusto de Noronha** informou que seria procedido a elaboração de texto, utilizando a súmula como instrumento. **Deliberação:** deliberado pela aprovação das interpretações e conceitos trazidos pelo órgão responsável pelo licenciamento, que serão convertidos em súmula administrativa, nos termos do art. 4º do Decreto n.º 39.272, de 2018, com as seguintes redações: i) Na impossibilidade de imagens públicas referentes à data da publicação da norma específica ou registro do lote, após comprovada a ocupação do lote em data anterior para o enquadramento no rito do artigo 153, a configuração a ser considerada como base será a comprovada na imagem pública mais antiga disponível após a data de

referência; ii) Na impossibilidade de imagens públicas referentes ao ano de 2018, para o enquadramento no rito do artigo 153 a configuração a ser considerada como base será a comprovada na imagem pública disponível mais próxima a esta data, sendo ela anterior ou posterior; iii) A responsabilidade da comprovação é do responsável técnico e do proprietário, mas convém verificação por parte da equipe de análise. Verificado que a edificação existente à época que não havia normas foi alterada após a vigência de normas específicas, deve-se aplicar o rito do artigo 151 para a parte alterada, conforme decisão n. 32/2020\_CPCOE\_21 10 2020/2020. **Votação:** Registra-se a votação do Colegiado com 12 (doze) votos favoráveis, nenhum voto contrário e nenhum voto de abstenção. Dando continuidade à discussão da pauta, prosseguiu ao Subitem 2.5. Assunto: Questionamento acerca da dispensa de habilitação de projeto nos casos de projeto de modificação, que se enquadrem no Artigo 24 da Lei n.º 6138/2018, quando há alteração do número de vagas de garagem em habitação coletiva (66910740): Tendo em vista dúvida suscitada no âmbito dessa Coordenação de Licenciamento e Contratos a respeito do licenciamento de alteração de vagas de garagem em habitação coletiva, segue fundamentação e questionamento formulado: O art. 24 da Lei 6.138/2018 traz a dispensa de habilitação de projetos de modificação sem alteração de área, desde que mantidos: I) perímetro externo da edificação, II) uso ou atividades licenciados, III) quantitativo de unidades imobiliárias e IV) as áreas de uso comum. Nesse caso de dispensa de habilitação, é exigível a licença de obras (licença específica de modificação sem alteração de área). Contudo, resta dúvida se quando há alteração do número de vagas de garagem em habitação coletiva seria a hipótese de dispensa de habilitação e simples emissão de licença ou se deveria ser objeto de habilitação de projeto esse tipo de proposta. Exemplo: em projeto onde respeita-se o quantitativo mínimo de vagas e ainda há vagas excedentes, a supressão dessas vagas excedentes seria objeto de habilitação? Ou ainda, a alteração da numeração da vaga (vaga 252 repetida e pretende-se corrigir para constar 252 e 253) poderia ser objeto de licença específica? Qual é o parâmetro principal para a diferenciação do procedimento? Dessa forma, o questionamento apresentado à CPCOE dispõe sobre a definição de quais seriam esses projetos complementares ou se isso ficaria apenas à critério do Responsável Técnico apresentar e depositar junto à CAP. Em ato contínuo a palavra foi franqueada ao Senhor **Luiz Otavio Alves Rodrigues** afirmou que em caso de vaga de garagem não autônoma e não havendo vinculação a outra unidade imobiliária, ou seja, sendo área de uso comum e a alteração continuar sendo para área comum não haveria óbices. O Senhor **Rogério Markiewicz** salientou que para preservar todos os envolvidos no caso de eliminação de vagas, desde que não vinculada a unidade imobiliária, seja apontado no memorial justificativa do atendimento do número mínimo de vagas. O Subsecretário **Ricardo Augusto de Noronha** ponderou quanto a exigência de declarações e seus possíveis desdobramentos, propondo que fique a cargo do autor do projeto a responsabilidade de realizar a verificação, desde questões da unidade até o cumprimento das diretrizes presentes no Código de Obras, nas normas urbanísticas e demais instrumentos. **Deliberação:** Ficando deliberado que é de responsabilidade do autor do projeto toda verificação, desde as questões da propriedade da unidade até o cumprimento legal das normas do código e da norma urbanística e demais instrumentos. **Votação:** Registra-se a votação do Colegiado com 11 (onze) votos favoráveis, nenhum voto contrário e nenhum voto de abstenção. Quanto ao Item 3. Assuntos Gerais: Não houve. Seguiu ao Item 4. Encerramento: Não havendo mais assuntos a serem tratados, a Sexagésima Reunião Ordinária da Comissão Permanente de Monitoramento do Código de Edificações do Distrito Federal, foi encerrada pelo Subsecretário **Ricardo Augusto de Noronha**, agradecendo a presença de todos. Ata aprovada na 61ª Reunião Ordinária realizada no dia 15 de setembro de 2021, em sessão virtual.

**ERIK ALESSANDRO SANTANA FERREIRA**, Titular – SEDUH; **GRACO MELO SANTOS**, Suplente – SEDUH; **LETÍCIA LUZARDO DE SOUSA**, Titular - SEDUH; **JOÃO EDUARDO MARTINS DANTAS**, Titular - SEDUH; **CRISTIANO LOPES DA CUNHA**, Titular - CAU/DF; **BRANCA ILHA PEREIRA**, Suplente – TERRACAP; **FLÁVIO ARAÚJO DE OLIVEIRA**, Titular - SECID; **CAMILA DE OLIVEIRA GOMES**, Suplente - SECID; **CLÁUDIO PONTES JUNQUEIRA**, Suplente - DF LEGAL; **MARCIA MARIA BRAGA ROCHA MUNIZ**, Titular - CREA/DF; **LUIZ OTÁVIO ALVES RODRIGUES**, Titular - CAU/DF; **PEDRO ROBERTO DA SILVA NETO**, Titular - CAU/DF; **LUIZ FERNANDO FERREIRA MAGALHÃES**, Titular - OAB/DF; **ROGÉRIO**

**MARKIEWICZ**, Titular - ADEMI/DF; **JOÃO GILBERTO DE CARVALHO ACCIOLY** Titular - SINDUSCON/DF; **HELOÍSA MELO MOURA** Titular - IAB/DF; **GUIDO SABOYA DE ARAGÃO** Suplente - IAB/DF.

## RICARDO AUGUSTO DE NORONHA

Subsecretário da Central de Aprovação de Projetos — CAP/SEDUH

Coordenador Indicado



Documento assinado eletronicamente por **RICARDO AUGUSTO DE NORONHA - Matr. 091439-8, Subsecretário(a) da Central de Aprovação de Projetos**, em 20/09/2021, às 17:13, conforme art. 6º do Decreto nº 36.756, de 16 de setembro de 2015, publicado no Diário Oficial do Distrito Federal nº 180, quinta-feira, 17 de setembro de 2015.



Documento assinado eletronicamente por **FLAVIO ARAUJO DE OLIVEIRA - Matr.1689441-3, Subsecretário(a) de Desenvolvimento Regional e Operações nas Cidades**, em 20/09/2021, às 19:56, conforme art. 6º do Decreto nº 36.756, de 16 de setembro de 2015, publicado no Diário Oficial do Distrito Federal nº 180, quinta-feira, 17 de setembro de 2015.



Documento assinado eletronicamente por **Pedro Roberto da Silva Neto, Usuário Externo**, em 21/09/2021, às 08:19, conforme art. 6º do Decreto nº 36.756, de 16 de setembro de 2015, publicado no Diário Oficial do Distrito Federal nº 180, quinta-feira, 17 de setembro de 2015.



Documento assinado eletronicamente por **Rogério Markiewicz, Usuário Externo**, em 21/09/2021, às 08:21, conforme art. 6º do Decreto nº 36.756, de 16 de setembro de 2015, publicado no Diário Oficial do Distrito Federal nº 180, quinta-feira, 17 de setembro de 2015.



Documento assinado eletronicamente por **Guido Saboya de Aragão, Usuário Externo**, em 21/09/2021, às 10:28, conforme art. 6º do Decreto nº 36.756, de 16 de setembro de 2015, publicado no Diário Oficial do Distrito Federal nº 180, quinta-feira, 17 de setembro de 2015.



Documento assinado eletronicamente por **Luiz Fernando Ferreira Magalhães, Usuário Externo**, em 21/09/2021, às 10:40, conforme art. 6º do Decreto nº 36.756, de 16 de setembro de 2015, publicado no Diário Oficial do Distrito Federal nº 180, quinta-feira, 17 de setembro de 2015.



Documento assinado eletronicamente por **LETÍCIA LUZARDO DE SOUSA - Matr.0276406-7, Assessor(a) Especial**, em 21/09/2021, às 17:52, conforme art. 6º do Decreto nº 36.756, de 16 de setembro de 2015, publicado no Diário Oficial do Distrito Federal nº 180, quinta-feira, 17 de setembro de 2015.



Documento assinado eletronicamente por **CRISTIANO LOPES DA CUNHA - Matr.1693562-4, Secretário(a) Executivo(a) Institucional**, em 22/09/2021, às 09:37, conforme art. 6º do Decreto nº 36.756, de 16 de setembro de 2015, publicado no Diário Oficial do Distrito Federal nº 180, quinta-feira, 17 de setembro de 2015.



Documento assinado eletronicamente por **CLÁUDIO PONTES JUNQUEIRA - Matr.0046379-5, Auditor(a) de Atividades Urbanas**, em 22/09/2021, às 09:44, conforme art. 6º do Decreto nº 36.756, de 16 de setembro de 2015, publicado no Diário Oficial do Distrito Federal nº 180,



quinta-feira, 17 de setembro de 2015.



Documento assinado eletronicamente por **MARCIA MARIA BRAGA ROCHA MUNIZ, Usuário Externo**, em 22/09/2021, às 09:59, conforme art. 6º do Decreto nº 36.756, de 16 de setembro de 2015, publicado no Diário Oficial do Distrito Federal nº 180, quinta-feira, 17 de setembro de 2015.



Documento assinado eletronicamente por **GRACO MELO SANTOS - Matr.0158041-8, Analista de Planejamento Urbano e Infraestrutura**, em 22/09/2021, às 11:20, conforme art. 6º do Decreto nº 36.756, de 16 de setembro de 2015, publicado no Diário Oficial do Distrito Federal nº 180, quinta-feira, 17 de setembro de 2015.



Documento assinado eletronicamente por **LUÍZ OTAVIO ALVES RODRIGUES, Usuário Externo**, em 22/09/2021, às 11:50, conforme art. 6º do Decreto nº 36.756, de 16 de setembro de 2015, publicado no Diário Oficial do Distrito Federal nº 180, quinta-feira, 17 de setembro de 2015.



Documento assinado eletronicamente por **JOÃO EDUARDO MARTINS DANTAS - Matr.1666363-2, Assessor(a) Especial**, em 22/09/2021, às 14:52, conforme art. 6º do Decreto nº 36.756, de 16 de setembro de 2015, publicado no Diário Oficial do Distrito Federal nº 180, quinta-feira, 17 de setembro de 2015.



Documento assinado eletronicamente por **CAMILA DE OLIVEIRA GOMES - Matr.1697793-9, Assessor(a)**, em 23/09/2021, às 09:47, conforme art. 6º do Decreto nº 36.756, de 16 de setembro de 2015, publicado no Diário Oficial do Distrito Federal nº 180, quinta-feira, 17 de setembro de 2015.



Documento assinado eletronicamente por **BIANCA ILHA PEREIRA - Matr.0002530-5, Gerente de Projetos**, em 23/09/2021, às 10:19, conforme art. 6º do Decreto nº 36.756, de 16 de setembro de 2015, publicado no Diário Oficial do Distrito Federal nº 180, quinta-feira, 17 de setembro de 2015.



Documento assinado eletronicamente por **João Gilberto de Carvalho Accioly, Usuário Externo**, em 23/09/2021, às 11:42, conforme art. 6º do Decreto nº 36.756, de 16 de setembro de 2015, publicado no Diário Oficial do Distrito Federal nº 180, quinta-feira, 17 de setembro de 2015.



Documento assinado eletronicamente por **Heloísa Melo Moura, Usuário Externo**, em 23/09/2021, às 17:30, conforme art. 6º do Decreto nº 36.756, de 16 de setembro de 2015, publicado no Diário Oficial do Distrito Federal nº 180, quinta-feira, 17 de setembro de 2015.



Documento assinado eletronicamente por **ERIK ALESSANDRO SANTANA FERREIRA - Matr.0272659-9, Assessor(a) Especial**, em 27/09/2021, às 10:14, conforme art. 6º do Decreto nº 36.756, de 16 de setembro de 2015, publicado no Diário Oficial do Distrito Federal nº 180, quinta-feira, 17 de setembro de 2015.



A autenticidade do documento pode ser conferida no site:  
[http://sei.df.gov.br/sei/controlador\\_externo.php?acao=documento\\_conferir&id\\_orgao\\_acesso\\_externo=0](http://sei.df.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0&verificador=70155745)  
verificador= **70155745** código CRC= **CA038113**.

"Brasília - Patrimônio Cultural da Humanidade"

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

3214-4101

---

00390-00005398/2018-43

Doc. SEI/GDF 70155745