



**GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL**

**EMENDA MODIFICATIVA Nº 019 /2017**

**(Autoria: Poder Executivo)**

**Ao Projeto de Lei nº 1.621/ 2017,  
que institui o Código de Obras e  
Edificações do Distrito Federal –  
COE.**

Dê-se ao *caput* do art. 24, aos incisos I e II e ao § 1º do art. 50, aos incisos I e II do § 1º do art. 62, ao inciso I do § 2º do art. 78, ao *caput* do art. 99, ao § 2º do art. 108, ao § 3º do art. 109, ao art. 117, aos incisos I e III do art. 122, aos incisos I e II do art. 126, ao art. 127, ao *caput* do art. 140, ao art. 141 e ao art. 181 do Projeto de Lei nº 1.621/2017 a seguinte redação:

**Art. 24.** Toda obra, em área urbana ou rural, pública ou privada, só pode ser iniciada após a obtenção do devido licenciamento, exceto nos casos de dispensa de licenciamento expressos nesta lei.

...

**Art. 50 ...**

- I. o projeto arquitetônico de edificações destinadas a abrigar as atividades rurais, conforme anexo VI do Decreto nº 37.966, de 20 de janeiro de 2017, ou legislação superveniente, é analisado, habilitado e licenciado pelo órgão gestor de desenvolvimento rural;
- II. – o projeto arquitetônico de edificações destinadas a abrigar as atividades não contempladas no inciso I deste artigo é analisado e habilitado pelo órgão responsável pelo licenciamento de obras e edificações, conforme regulamentação desta Lei.

§1º Estão dispensados da habilitação de que trata este artigo e do respectivo licenciamento de obra:

I - ...

II - ...

...

**Art. 62 ...**

...

§ 1º ...

- I – Cinquenta centímetros para edificação com altura habilitada de até 25m;



## GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

---

II – Dois por cento, limitado a 1,2m para edificação com altura habilitada acima de 25m;

...

### **Art. 78 ...**

...

#### § 2º ...

I – não haja indícios de participação fraudulenta do interessado;

...

**Art. 99.** As edificações públicas distritais licenciadas a partir da publicação desta Lei têm prazo de até 5 anos para obtenção da Etiqueta Nacional de Conservação de Energia – ENCE Geral de Projeto classe A e ENCE Geral da Edificação Construída classe A.

...

### **Art. 108 ...**

...

§ 2º A distância estabelecida no inciso I deste artigo é aplicável a qualquer pavimento, excluindo subsolo para uso de garagem.

### **Art. 109 ...**

...

§ 3º A unidade autônoma cujas atividades demandem uma distância de piso a piso acima do disposto no *caput* deste artigo devem ser justificadas por memorial técnico, ficando isenta do acréscimo previsto no *caput* deste Artigo, conforme regulamentação desta Lei.

...

**Art. 117.** Todas as áreas cobertas, contidas pelo perímetro externo de cada pavimento da edificação, são áreas construídas.

...

### **Art. 122 ...**

I – Vinte e quatro metros quadrados, quando os ambientes forem conjugados;

...

III – Quarenta e cinco metros quadrados quando possuírem dois dormitórios;

...



## GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

---

### **Art. 126 ...**

I – Dezesseis metros quadrados para unidades imobiliárias com banheiro ou sanitário no seu interior;

II – Doze metros quadrados para unidades imobiliárias sem banheiro ou sanitário no seu interior.

...

**Art. 127.** As unidades imobiliárias destinadas a serviços de hospedagem e alojamento não se submetem às áreas mínimas previstas nos artigos 122 e 126, devendo ter seus parâmetros fixados na regulamentação desta Lei.

...

**Art. 140.** A auditoria do órgão de fiscalização de atividades urbanas, no âmbito de suas atribuições, deve verificar nas obras e edificações licenciadas, quanto à conformidade com o projeto habilitado:

I - ...

II - ...

III - ...

...

**Art. 141.** O responsável pela fiscalização pode exigir, para efeito de esclarecimento técnico, em qualquer etapa da execução da obra, a apresentação de memorial descritivo, projetos executivos de arquitetura, de engenharia e respectivos detalhes.

*Parágrafo único.* O responsável pela fiscalização pode convocar o responsável técnico pelo projeto arquitetônico ou pela execução da obra a qualquer momento, desde que devidamente fundamentado.

...

**Art. 181.** Os projetos protocolados até 120 dias contados a partir da data de início da vigência da regulamentação desta Lei podem ser examinados com base na legislação anterior, a critério do requerente.

Suprimam-se, o Inciso XII do art. 13, o Inciso XI do art. 25, o Inciso III do § 2º do art. 78 e o art. 111 do Projeto de Lei 1.621/2017, renumerando-se os demais.



## GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

---

Acrescentem-se o § 9º ao art. 10, o inciso IV ao *caput* do art. 34, o § 1º ao art. 97, transformando o parágrafo único em § 2º, o § 3º ao art. 98, o Inciso III ao § 2º do art. 109, o § 2º ao art. 126, transformando o parágrafo único em § 1º, o § 6º ao art. 168 do Projeto de Lei 1.621/2017 com a seguinte redação:

...

### **Art. 10 ...**

...

§ 9º A atividade na CPCOE:

I – É considerada serviço público relevante;

II – Não é remunerada.

...

### **Art. 34 ...**

...

IV – o canteiro de obras que não ocupe área pública;

...

### **Art. 97 ...**

§ 1º Os acessos à edificação podem se dar em mais de um pavimento, em cotas altimétricas não coincidentes com a cota de soleira fornecida, respeitadas as condições de acessibilidade universal.

...

### **Art. 98 ...**

...

§ 3º Edificações existentes que se enquadrem em critérios do programa de que trata este artigo podem receber incentivos previstos no respectivo programa.

...

### **Art. 109 ...**

...

§ 2º...

...

III – áreas de garagem em subsolo.

...

### **Art. 126 ...**



## GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

---

...

§ 1º As áreas mínimas de boxes, quiosques e similares devem atender as disposições da regulamentação desta Lei.

...

### **Art. 168 ...**

...

§6º Está isento das taxas referidas neste artigo o licenciamento de obras e edificações em unidades residenciais unifamiliares cuja área construída não ultrapasse 120m<sup>2</sup> ou área objeto de reforma não ultrapasse 50m<sup>2</sup>.

...

Acrescentem-se ao glossário do Anexo Único do Projeto de Lei 1.621/2017 os seguintes itens:

**Altura livre mínima** – altura medida do piso até o ponto livre de obstáculos ou instalações de um compartimento ou ambiente.

**Pavimento térreo** – pavimento situado ao nível do solo ou aquele definido pela cota de soleira da edificação.

**GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL**

Gabinete

Exposição de Motivos SEI-GDF n.º 4/2017 - SEGETH/GAB

Brasília-DF, 29 de junho de 2017

A Sua Excelência o Senhor

**RODRIGO ROLLEMBERG**

Governador do Distrito Federal

**Excelentíssimo Senhor Governador,**

Com os meus cumprimentos, submeto à apreciação de Vossa Excelência a anexa minuta de emenda modificativa ao Projeto de Lei nº 1.621, de 2017, enviado à Câmara Legislativa do Distrito Federal por meio da Mensagem nº XXXXXX/2017 – GAG.

A seguir, expomos as razões da alteração proposta.

A partir de debate com a equipe técnica da SEGETH e a Comissão Permanente de Monitoramento do Código de Edificações do Distrito Federal, entendemos que devem ser revistos alguns dispositivos do Projeto de Lei nº 1.621/2017, descritos a seguir.

Primeiramente, verificou-se que é necessário deixar explícito que a atividade exercida pelos membros da Comissão Permanente de Monitoramento do Código de Obras e Edificações – CPCOE é de relevante serviço prestado ao Distrito Federal e que tal atividade não é remunerada (§ 9º do art. 10).

No intuito de se esclarecer melhor a redação da lei e de se evitarem possíveis dúvidas e interpretações equivocadas, foi suprimido o Inciso XII, do art. 13, cujo comando já fora previsto no Inciso VI do mesmo artigo.

Observou-se também a necessidade de deixar explícito que toda obra só pode ser iniciada após a obtenção do licenciamento, conforme já prevê o atual Código de Edificações do Distrito Federal e, portanto, foi dada nova redação ao art. 24 do PL ressaltando esse aspecto.

Outrossim, acrescenta-se a dispensa de habilitação de projeto de canteiro de obras que não ocupe área pública (Inciso IV do art. 34), por se tratar de instalação provisória de responsabilidade do responsável técnico pela obra, que não terá repercussão no espaço público e assim não necessita de chancela do órgão licenciador.

No âmbito da habilitação de projeto arquitetônico em imóvel rural, explicitado no art. 50, verificou-se a necessidade de melhor classificar as atividades urbanas e rurais à luz do Decreto nº 37.966/2017, assim como de acrescentar a dispensa do licenciamento de obra para os casos previstos nos

Incisos do §1º do art. 50. Verificou-se também a necessidade da supressão do Inciso XI do art. 25, por tratar de tema disposto no art. 50.

Quanto à tolerância de divergência entre a altura do projeto habilitado e a verificada em obra, incluindo a variação na cota de soleira, a alteração dos Incisos I e II do §1º do art. 62 foi feita para se evitarem distorções quanto à proporção do valor de tolerância para as alturas das edificações habilitadas. Na redação anterior, previa-se tolerância de 50cm para edificações habilitadas com altura de até 12m (Inciso I), passando-se imediatamente (Inciso II) para uma tolerância de 2% da altura, ficando essa tolerância mais restrita para edificações com altura maior que 12m e menor que 25m. Assim, mantendo-se o princípio da isonomia, foi alterada a referência de altura constante nos dois Incisos, de 12m para 25m.

No que concerne à possibilidade de convalidação de atos administrativos de licenciamento de obras e edificações, tratada no art. 78, tornou-se necessária uma nova redação para o Inciso I do §2º, com o intuito de esclarecer que um dos requisitos para a convalidação seria não haver indícios de participação fraudulenta do interessado.

A respeito dos acessos ao lote, fez-se necessária a introdução do §1º no art. 97, visando a esclarecer que os acessos à edificação podem se dar em mais de um pavimento situados em cotas altimétricas diversas da cota de soleira fornecida para o lote, respeitando-se sempre as condições de acessibilidade universal.

O Código dispõe de uma seção dedicada à qualidade do ambiente construído, criando condições de se instituírem programas de incentivo à qualidade do ambiente construído, mas faltou prever a possibilidade de absorver edificações existentes que pudessem receber os incentivos previstos nesses programas, desde que se enquadrassem nos critérios por eles estabelecidos. Para corrigir essa falta, foi introduzido o §3º ao art. 98, que permite essa inserção.

Quanto ao prazo das edificações públicas distritais, licenciadas a partir da publicação desta Lei, para a obtenção da Etiqueta Nacional de Conservação de Energia – ENCE, tratado no Art. 99, constatou-se ser insuficiente o prazo de 2 anos para adequação, tornando-se necessário um prazo maior e mais razoável de 5 anos para adequação.

Em relação às disposições do Código sobre alturas máximas permitidas de piso a piso, constatou-se a necessidade de alteração do §2º do art. 108, excluindo-se a obrigatoriedade de se restringir à altura máxima no caso de subsolo com uso de garagem, que por exigências técnicas de estruturas de transição e de passagem de tubulações, podem exigir alturas maiores do que o limite estabelecido. Por essa razão, foi introduzido o Inciso III ao §2º do art. 109, isentando as áreas de garagem em subsolo de computarem duas vezes, com acréscimo de 100% na área construída, quando a altura de piso a piso ultrapassar os 4,5m previstos no *caput* do artigo.

No que tange a possibilidade de se justificar, por memorial técnico, uma distância maior de piso a piso do que prevê o Inciso I do *caput* do Art. 108, quando as atividades de uma unidade autônoma demandem isso, faltou esclarecer e evidenciar no §3º do art. 109 que nesses casos não haverá o acréscimo de área previsto no *caput* do mesmo artigo, tornando-se necessária uma nova redação.

Propõe-se a exclusão do art. 111 por tratar de tema já disciplinado pelo art. 102.

Constatou-se a necessidade de melhor caracterizar o conceito de área construída no art. 117, que constitui a somatória das áreas contidas no perímetro externo de cada pavimento da edificação. Faltou, no texto original, explicitar que se deve computar a área coberta de cada um dos pavimentos da edificação para se chegar à área total construída.

As áreas mínimas de uso privativo principal para unidades residenciais do tipo conjugado e de dois dormitórios foram revisadas com base na NBR 9050 e na NBR 15575. Constatou-se, com estudos de leiautes, que áreas de 24m<sup>2</sup> e 45m<sup>2</sup>, respectivamente, atenderiam as normas e a viabilidade desses projetos. Portanto, os Incisos I e III do *caput* do art. 122 foram alterados, apresentando novas áreas para esses dois tipos de unidades residenciais.

Já as áreas mínimas de uso privativo principal para unidades imobiliárias destinadas ao uso comercial e de prestação de serviços foram revisadas com base na NBR 9050 e na NBR 15575, concluindo-se que dever-se-ia preservar, para unidades imobiliárias sem banheiro ou sanitário no seu interior, as áreas já previstas no Código de Edificações atual para essas unidades. Para unidades imobiliárias com banheiro ou sanitário no seu interior constatou-se que deveriam ser maiores do que o previsto hoje no Código de Edificações atual, mas não iguais às unidades imobiliárias residenciais do tipo conjugado para não contribuir para o desvirtuamento de uso. Portanto, os Incisos I e II do *caput* do art. 126 foram alterados apresentando novas áreas para esses tipos de unidades imobiliárias. Foi também introduzido no artigo o §1º, que remete à regulamentação o tamanho mínimo para pequenas unidades comerciais, típicas de espaços como feiras, ou de caráter transitório.

A nova redação para o art. 127 se mostrou necessária para esclarecer que as unidades imobiliárias destinadas a serviços de hospedagem e alojamento, por possuírem características peculiares a esse uso, não se submetem às áreas mínimas previstas nos artigos 122 e 126, devendo ter seus parâmetros previstos na regulamentação desta Lei.

Os artigos 140 e 141 precisaram de nova redação para se adequar ao trabalho desempenhado pelo órgão de fiscalização de atividades urbanas, esclarecendo melhor as circunstâncias das auditorias e fiscalizações daquele órgão.

No art. 168, acrescentou-se o §6º que visa isentar pequenas construções das taxas de habilitação de projeto, a fim de se incentivar sua formalização.

Já a nova redação do art. 181 visa a esclarecer o prazo de opção do interessado pela legislação anterior nos casos de projetos protocolados antes da vigência desta Lei.

Por fim, verificou-se que faltavam as definições dos itens “altura livre mínima” e “pavimento térreo” no glossário do Anexo único do Projeto de Lei 1.621/2017 que são fundamentais para o entendimento desses termos.

Em virtude do exposto, requiro de Vossa Excelência, caso julgue oportuno e conveniente, o encaminhamento da proposta de alteração do referido Projeto de Lei.

Na oportunidade, renovo minhas expressões de apreço e consideração.

Respeitosamente,

**LUIZ OTAVIO ALVES RODRIGUES**

Secretário-Adjunto de Estado de Gestão do Território e Habitação



Documento assinado eletronicamente por **LUIZ OTAVIO ALVES RODRIGUES - Matr.0267339-8, Secretário(a) Adjunto(a) da Secretaria de Estado de Gestão do Território e Habitação do DF**, em 29/06/2017, às 16:59, 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.

A autenticidade do documento pode ser conferida no site:

11/08/2017

SEI/GDF - 1468121 - Exposição de Motivos



[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=1468121)  
verificador= **1468121** código CRC= **1F339932**.

---

"Brasília - Patrimônio Cultural da Humanidade"

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

---

00390-00007898/2017-39

Doc. SEI/GDF 1468121



**GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL**

**L I D O**

Em, 15/8/17

*[Assinatura]*  
Secretaria Legislativa

**MENSAGEM**

Nº 247 /2017-GAG

Brasília, 15 de agosto de 2017.

**Excelentíssimo Senhor Presidente da Câmara Legislativa,**

Dirijo-me a Vossa Excelência e aos demais Deputados Distritais para solicitar, nos termos do art. 15, parágrafo único, da Lei Complementar nº 13, de 3 de setembro de 1996, que em aditamento ao Projeto de Lei nº 1.621/17, que institui o Código de Obras e Edificações do Distrito Federal – COE, protocolizado na Câmara Legislativa do Distrito Federal através da mensagem nº 117/2017.

A alteração solicitada encontra-se no texto anexo, na forma de emenda modificativa, e a justificativa para alteração está na Exposição de Motivos do Senhor Secretário de Estado de Gestão do Território e Habitação, respondendo.

Atenciosamente,

*[Assinatura]*  
**RODRIGO ROLLEMBERG**  
Governador

A Sua Excelência o Senhor  
**Deputado JOE VALLE**  
Presidente da Câmara Legislativa do Distrito Federal  
NESTA

SECRETARIA LEGISLATIVA	
Recebi em <u>15/8/17</u> às <u>15h22</u>	
Assinatura <i>[Assinatura]</i>	Matrícula



# CÂMARA LEGISLATIVA DO DISTRITO FEDERAL

Unidade responsável: Secretaria Legislativa

**Assunto:** Distribuição do Mensagem nº 247/17

**Autoria:** Poder Executivo

Ao **SPL** para indexações, em seguida ao **SACP**, para conhecimento e providências protocolares e posterior encaminhamento, em **Regime de Urgência** (art. 73 da LODF), a **CAF**, **CDESCTAMT** e **CCJ** para anexação ao Projeto de Lei nº 1.621/17 e apreciação da emenda apresentada nos termos do parágrafo único do art. 15 da LC 13/96.

Em 16/08/17



**MANOEL ALVARO DA COSTA**

Secretário Legislativo