

PARECER N.º 01 /2019 - CAF

Da COMISSÃO DE ASSUNTOS FUNDIÁRIOS sobre o PROJETO DE LEI Nº 580, de 2019, que altera a Lei nº 6.138, de 26 de abril de 2018, que institui o Código de Obras e Edificações do Distrito Federal - COE.

AUTOR: Poder Executivo

RELATOR: Deputado HERMETO

I – RELATÓRIO

À Comissão de Assuntos Fundiários foi distribuído o Projeto de Lei nº 580, de 2019, de autoria Poder Executivo, que altera a Lei nº 6.138, de 26 de abril de 2018, que institui o Código de Obras e Edificações do Distrito Federal - COE.

O art. 1º altera as redações dos artigos 45, 52, 68 e 70 do COE.

A alteração no art. 45, efetuada em seu parágrafo único, permite, no caso de habitação unifamiliar de uso exclusivo, o prosseguimento do processo de licenciamento para a fase de emissão de licença de obras, após a apresentação do projeto arquitetônico e demais documentos indicados em regulamento, quando, para a expedição do alvará de construção, o órgão responsável pelo licenciamento realizará a verificação do atendimento aos parâmetros urbanísticos e de acessibilidades das áreas públicas lindeiras ao lote, conforme define o art. 53-A, incluído na lei pela proposição.

A alteração do art. 52, excetua a expedição do alvará de construção para habitação unifamiliar de uso exclusivo, diferenciando-a dos casos de execução de obras iniciais e de modificação não dispensadas da fase de habilitação.

A mudança no art. 68, em seu inciso VI, fixa um prazo menor, sete dias, para a expedição da licença de obras para habitação unifamiliar de uso



**CÂMARA LEGISLATIVA DO DISTRITO FEDERAL
GABINETE DO DEPUTADO HERMETO**



exclusivo, mantendo 30 dias para os demais casos. Ao art. 68 a proposição adiciona o inciso XI, que define o prazo de 30 dias para a verificação do atendimento aos parâmetros urbanísticos e de acessibilidade das áreas públicas lindeiras ao lote em projeto de habitação unifamiliar de uso exclusivo.

A alteração do art. 70, estabelece que o prazo de validade do alvará de construção será indeterminado após a conclusão das fundações e, além disso, para o caso de habitação unifamiliar de uso exclusivo, após a verificação de conformidade do projeto arquitetônico com as normas de uso e ocupação do solo.

O art. 2º acrescenta dois novos artigos à lei do COE.

O novo art. 30-A determina que o órgão gestor de planejamento urbano e territorial deverá verificar os parâmetros urbanísticos e de acessibilidade nas áreas públicas lindeiras ao lote, nos projetos de habitação unifamiliar de uso exclusivo, condicionando a verificação às disposições para a fase de habilitação dos projetos arquitetônicos estabelecidos pelo COE.

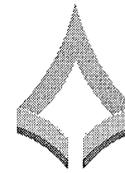
Finalmente, o art. 53-A adicionado, define que o alvará de construção será expedido após a apresentação do projeto arquitetônico e demais documentos indicados. Seu § 1º prevê que apenas depois de expedido o alvará, será realizada a verificação do atendimento aos parâmetros urbanísticos e de acessibilidade. Caso verificada alguma não conformidade (§ 2º), o proprietário terá 120 dias para promover as adequações necessárias, sob pena de cassação do alvará. Caso cassado o alvará (§ 3º), poderá ser reiniciado o processo, com a apresentação de novo projeto arquitetônico, mas desta vez, sendo submetido às fases de estudo prévio e análise complementar. O § 4º do novo artigo determina que a cassação do alvará deverá ser comunicada ao órgão fiscalizador de atividades urbanas e aos conselhos profissionais no prazo de 10 dias.

Segue cláusula de vigência.

Na Mensagem nº 207/2019-GAG, de encaminhamento da proposição, o Governador do Distrito Federal solicita que o PL seja apreciado em regime de urgência e apresenta a justificação da proposta, feita por meio da Exposição de



**CÂMARA LEGISLATIVA DO DISTRITO FEDERAL
GABINETE DO DEPUTADO HERMETO**



Motivos elaborada pelo Secretário de Estado de Desenvolvimento Urbano e Habitação do Distrito Federal - SEDUH.

Na Exposição de Motivos SEI-GDF nº 24/2019 – SEDUH/GAB, o titular daquela pasta informa que o Código de Obras e Edificações do Distrito Federal – COE, aprovado pela Lei nº 6.138, de 26 de abril de 2018, e o Decreto nº 39.272, de 2 de agosto de 2018, que o regulamentou, estabeleceram sistemática diversa da vigente até então, para o licenciamento de obras no DF.

A nova legislação, prossegue a Exposição de Motivos, assumiu *como premissa basilar, a clara divisão de responsabilidades entre o Estado, os profissionais autores dos projetos, os responsáveis técnicos pelas obras e os respectivos proprietários ou titulares do direito de construir*, o que simplificou o processo de licenciamento em suas três fases, quais sejam: a primeira, compreendendo a análise dos parâmetros urbanísticos, das normas de acessibilidade e de proteção e combate a incêndio e pânico; a segunda fase, com a emissão de licença de obras (alvará de construção ou licença de obras), e a terceira, com a certificação da conclusão de obras (carta de habite-se ou atestado de conclusão de obras).

Como os projetos para habitações unifamiliares são mais singelos, alguns procedimentos foram aperfeiçoados e simplificados, pelo COE aprovado, objetivando dar maior celeridade ao processo de licenciamento dos projetos arquitetônicos de habitação unifamiliar.

Mesmo assim, acentua a Exposição de Motivos, levantamento realizado na Central de Aprovação de Projetos – CAP, *concluiu que há diversos projetos de habitação unifamiliar pendentes de análise, muitos deles aptos a receber a licença de obras ou até mesmo a carta de habite-se. Essa mora da administração pública em conceder o competente alvará de construção, continua a exposição, impulsiona a execução de obras sem o devido licenciamento.*

Daí a necessidade de um trâmite processual menos burocrático, o que motivou a proposição: alvará de construção em 7 dias, verificação pelo órgão de planejamento dos parâmetros urbanísticos e das normas de acessibilidade em 30



dias, com a previsão de cassação do alvará caso o projeto não atenda aos parâmetros urbanísticos e às normas de acessibilidade. E, no caso da cassação, de forma pedagógico-punitiva o licenciamento poderá ser retomado, mas desta feita, seguindo o procedimento não simplificado.

Ao final da Exposição de Motivos, o titular da SEDUH informa que a proposta foi objeto de apreciação e aprovação da Comissão Permanente de Monitoramento do Código de Edificações - CPCOE.

O Projeto de Lei foi distribuído a esta Comissão de Assuntos Fundiários – CAF e à Comissão de Desenvolvimento Econômico Sustentável, Ciência, Tecnologia, Meio Ambiente e Turismo – CDESCTMAT, para análise de mérito, e à Comissão de Constituição e Justiça – CCJ, para análise de admissibilidade.

No prazo regimental não foram apresentadas emendas à proposição.

É o relatório.

II – VOTO DO RELATOR

A Comissão de Assuntos Fundiários - CAF, nos termos do art. 68, alínea "c", do Regimento Interno desta Casa, possui competência para analisar e emitir parecer de mérito sobre normas gerais de construção.

O texto possui algumas inconsistências que podem provocar interpretações dúbias, além de conter algumas redundâncias que podem comprometer sua objetividade e aplicação, conforme passamos a detalhar.

Iniciando a nossa análise pelo art. 30-A proposto, constata-se que o mesmo é desnecessário, pois os projetos de habitação unifamiliar de uso exclusivo já são objeto de verificação de atendimento aos parâmetros urbanísticos e de acessibilidade das áreas públicas lindeiras ao lote pelo órgão gestor de planejamento urbano e territorial, na fase de estudo prévio, conforme a lei em vigor.

Do mesmo modo o seu parágrafo único é redundante, uma vez que a verificação de atendimento aos parâmetros urbanísticos e de acessibilidade das áreas



**CÂMARA LEGISLATIVA DO DISTRITO FEDERAL
GABINETE DO DEPUTADO HERMETO**



públicas lindeiras ao lote são exigências da fase de habilitação do projeto arquitetônico, conforme previstas pela lei atual as quais, obviamente, devem ser aplicadas no que couber.

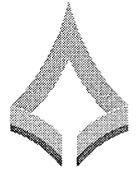
O art. 53-A, foco principal da alteração proposta, também repete o que já é tratado na lei em vigor, pois para expedição do alvará de construção para habitação unifamiliar de uso exclusivo já é exigida a apresentação do projeto arquitetônico e demais documentos indicados em regulamento.

Na tabela abaixo são apresentados os dispositivos da proposta em relação com os dispositivos da lei em vigor:

Lei nº 6.138, de 26 de abril de 2018 Institui o Código de Obras e Edificações do Distrito Federal - COE	Projeto de Lei nº 580/2019 Altera a Lei nº 6.138, de 26 de abril de 2018, que institui o Código de Obras e Edificações do Distrito Federal - COE.
	Art. 30-A. Os projetos de habitação unifamiliar de uso exclusivo são objeto de verificação de atendimento aos parâmetros urbanísticos e de acessibilidade das áreas públicas lindeiras ao lote pelo órgão gestor de planejamento urbano e territorial. Parágrafo único. Aplicam-se à verificação de atendimento aos parâmetros urbanísticos e de acessibilidade das áreas públicas lindeiras ao lote, no que couber, as disposições que regem a habilitação do projeto arquitetônico.
Art. 45. São habilitados os projetos arquitetônicos que cumpram todos os parâmetros avaliados nesta etapa e na etapa de estudo prévio. Parágrafo único. A habilitação do projeto arquitetônico permite o	Art. 45 Parágrafo único. A habilitação do projeto arquitetônico permite o



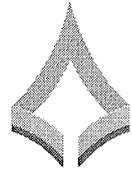
**CÂMARA LEGISLATIVA DO DISTRITO FEDERAL
GABINETE DO DEPUTADO HERMETO**



<p>prosseguimento do processo para a emissão da licença de obras.</p>	<p>prosseguimento do processo para a fase de emissão de licença de obras, ressalvada a hipótese prevista no art. 53-A desta Lei. (NR)</p>
<p>Art. 52. O alvará de construção é expedido para a execução de obras iniciais e de modificação não dispensadas da habilitação.</p>	<p>Art. 52. O alvará de construção é expedido para:</p> <p>I - execução de obras iniciais e de modificação não dispensadas da habilitação;</p> <p>II - habitação unifamiliar de uso exclusivo. (NR)</p>
	<p>Art. 53-A. O alvará de construção para habitação unifamiliar de uso exclusivo é expedido após a apresentação do projeto arquitetônico e demais documentos indicados em regulamento.</p> <p>§ 1º Após a expedição do alvará, o órgão responsável pelo licenciamento de obras realizará a verificação de atendimento aos parâmetros urbanísticos e de acessibilidade das áreas públicas lindeiras ao lote.</p> <p>§ 2º Caso o órgão responsável pelo licenciamento de obras identifique alguma não conformidade do projeto arquitetônico, o interessado deverá cumprir as adequações decorrentes de notificações de exigências, no prazo total de até 120 dias, sob pena de cassação do alvará de construção.</p> <p>§ 3º A cassação do alvará não impede a emissão de nova licença de obras, a qual fica condicionada à apresentação de novo projeto e ao deferimento do estudo prévio e da análise complementar, se for o caso, sem prejuízo da documentação exigida em</p>



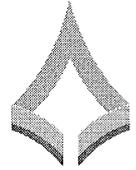
**CÂMARA LEGISLATIVA DO DISTRITO FEDERAL
GABINETE DO DEPUTADO HERMETO**



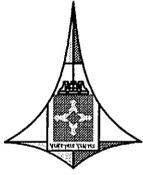
	<p>regulamento.</p> <p>§ 4º O órgão de licenciamento deverá comunicar a cassação do alvará ao órgão de fiscalização de atividades urbanas e aos conselhos profissionais no prazo de 10 dias.</p>
<p>Art. 68. Os prazos para resposta às solicitações e aos requerimentos relativos aos procedimentos de licenciamento de obras e edificações são:</p> <p>I – viabilidade legal: 10 dias;</p> <p>II – estudo prévio: 30 dias;</p> <p>III – análise complementar: 30 dias;</p> <p>IV – fornecimento de cota de soleira: 30 dias;</p> <p>V – demarcação do lote: 8 dias;</p> <p>VI – licença de obras: 30 dias;</p> <p>VII – verificação dos serviços de topografia: 8 dias;</p> <p>VIII – vistoria do imóvel para expedição da carta de habite-se e do atestado de conclusão: 8 dias;</p> <p>IX – emissão de carta de habite-se, após vistoria: 8 dias;</p> <p>X – atestado de conclusão, após vistoria: 8 dias.</p>	<p>VI - licença de obras: 7 dias para habitação unifamiliar de uso exclusivo e 30 dias para os demais casos;</p> <p>XI - verificação de atendimento aos parâmetros urbanísticos e de acessibilidade das áreas públicas</p>



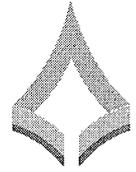
**CÂMARA LEGISLATIVA DO DISTRITO FEDERAL
GABINETE DO DEPUTADO HERMETO**



<p>§ 1º Os prazos indicados neste artigo podem ser prorrogados por igual período, mediante justificativa e aviso ao interessado.</p> <p>§ 2º No caso de exigências, o interessado tem o prazo de 30 dias, após ciência, para seu cumprimento, prorrogável por igual período, a pedido, sob pena de arquivamento.</p> <p>§ 3º No caso de análise das exigências, reinicia-se a contagem do prazo correspondente à etapa do processo a partir da data de entrega da nova documentação.</p> <p>§ 4º No caso de tramitação concomitante, o prazo de análise da documentação é de 30 dias.</p>	<p>lindeiras ao lote em projeto de habitação unifamiliar de uso exclusivo: 30 dias.</p>
<p>Art. 70. O alvará de construção tem prazo de validade de 5 anos.</p> <p>Parágrafo único. Após a conclusão das fundações, o prazo de validade do alvará de construção é indeterminado.</p>	<p>Art. 70</p> <p>§ 1º O alvará de construção de que trata o inciso I do art. 52 passa a ter prazo de validade indeterminado após a conclusão das fundações.</p> <p>§ 2º O alvará de construção de que trata o inciso II do art. 52 passa a ter prazo de validade indeterminado após a conclusão das fundações e a verificação de conformidade do respectivo projeto arquitetônico com as normas de uso e ocupação do solo. (NR)</p>



**CÂMARA LEGISLATIVA DO DISTRITO FEDERAL
GABINETE DO DEPUTADO HERMETO**



Em suma, o que se constata é que as intenções expressas na exposição de motivos, no sentido de dar celeridade ao processo de licenciamento dos projetos arquitetônicos de habitação unifamiliar de uso exclusivo, não se reflete no texto apresentado.

Acreditamos ser excessivo, conforme alteração proposta no art. 68, o prazo de sete dias estabelecido para a expedição do alvará de construção, mediante apenas a apresentação do projeto arquitetônico e demais documentos listados. Não se justifica tal prazo para uma simples conferência de documentação, uma vez que não será submetida a análise.

Por outro lado, julgamos que o prazo, incluído no mesmo art. 68, de 30 dias, após a expedição do alvará, para que o órgão responsável verifique o atendimento, pelo projeto, aos parâmetros urbanísticos e de acessibilidade das áreas públicas lindeiras ao lote é inexecutável.

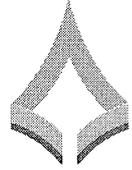
O prazo proposto, ademais, cria um considerável ônus ao Poder Público, que poderá ser responsabilizado, caso não seja capaz de cumpri-lo. Se a proposta é a de licenciar a obra sem a análise preliminar do projeto, a responsabilidade por erros de projeto deve recair exclusivamente sobre o responsável por sua elaboração.

Essa análise poderia ser eliminada, ficando a observância dos parâmetros urbanísticos e de acessibilidade no projeto, atestada pelo proprietário, pelo autor e pelos responsáveis técnicos, uma vez que os profissionais de arquitetura também possuem competência em matéria urbanística.

Isso geraria uma enorme economia processual, podendo parte dos técnicos do governo, envolvidos nas análises urbanística e de acessibilidade, ser alocada em outras áreas do processo de licenciamento de obras, que, como sabemos, é bastante deficitária de pessoal, o que comprovam os atrasos nas análises constantemente noticiados e que, inclusive, foram mencionados pelo titular da SEDUH em sua Exposição de Motivos.



**CÂMARA LEGISLATIVA DO DISTRITO FEDERAL
GABINETE DO DEPUTADO HERMETO**



A proposição não ataca plenamente a simplificação esperada no processo de licenciamento dos projetos de habitação unifamiliar de uso exclusivo, razão pela qual apresentamos um substitutivo ao texto, com o propósito de, além de torná-lo mais explícito, eliminar a etapa intermediária de análise dos parâmetros urbanísticos e de acessibilidade, devendo o cumprimento desses aspectos serem objeto de Termo de Responsabilidade e Cumprimento de Normas – TRCN, assinado pelo proprietário em conjunto com os responsáveis técnicos pelos projetos e pela obra.

Auditorias, com base em seleção amostral, deverão ser realizadas, e a carta de habite-se só será emitida após vistoria, pelo órgão governamental, quando serão verificados o cumprimento dos parâmetros urbanísticos e de acessibilidade pela edificação, confrontada com os projetos apresentados.

Práticas semelhantes de simplificação de procedimentos na fase preliminar do licenciamento de obras estão sendo adotadas atualmente por inúmeras prefeituras do país, como por exemplo, as prefeituras de São Paulo - SP, Manaus - AM, Belo Horizonte - MG, Campo Grande - MS, Campinas - SP, Jacareí - SP, São José dos Campos - SP, apenas para citar algumas.

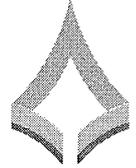
Os programas adotam várias denominações pelas prefeituras, como, por exemplo, em São Paulo, chamado de "São Paulo Eletrônico", em Belo Horizonte de "Alvará na Hora" e em Campo Grande de "Alvará Imediato".

Os objetivos, de maneira geral, são praticamente os mesmos. Podem ser ilustrados por aqueles constantes do decreto que instituiu o programa "Alvará Imediato", na modalidade declaratória, no município de Campo Grande - MS, quais sejam:

- promover a desburocratização da administração pública e reduzir a intervenção do Estado nas atividades dos cidadãos e dos empreendedores, no que tange aos processos de obtenção de licenças urbanísticas;



**CÂMARA LEGISLATIVA DO DISTRITO FEDERAL
GABINETE DO DEPUTADO HERMETO**



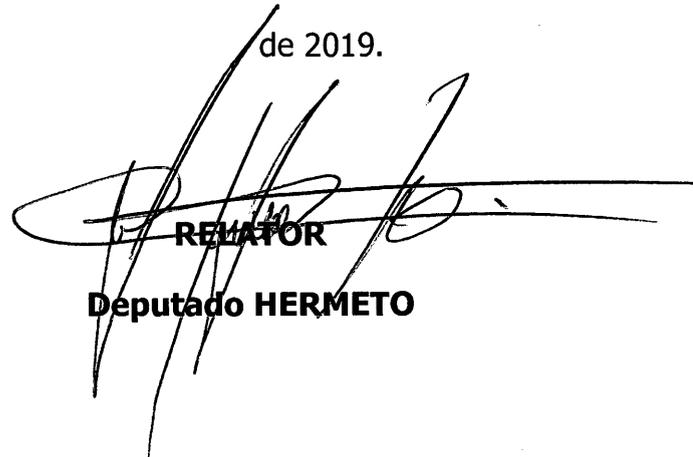
- *estabelecer o compartilhamento de responsabilidades através da parceria com o cidadão e com os profissionais das áreas de arquitetura, urbanismo e engenharia;*
- *assegurar a responsabilidade ambiental no segmento governamental, bem como a economia de recursos naturais por meio da modernização dos procedimentos.*

Assim, com base no exposto, votamos pela **APROVAÇÃO**, no mérito, do Projeto de Lei nº 580, de 2019, na forma do substitutivo que apresentamos em anexo, nesta Comissão de Assuntos Fundiários - CAF.

Sala das Comissões, de de 2019.

PRESIDENTE

Deputado _____


RELATOR
Deputado HERMETO