

LEI**DECRETO****LEI Nº 6.138, DE 26 DE ABRIL DE 2018**

(Autoria do Projeto: Poder Executivo – COE)

O GOVERNADOR DO DISTRITO FEDERAL, FAÇO SABER QUE A CÂMARA LEGISLATIVA DO DISTRITO FEDERAL DECRETA E EU SANCIONO A SEGUINTE LEI:

CAPÍTULO I**DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES****Seção I****Dos Princípios, dos Objetivos e das Diretrizes**

Art. 1º O Código de Obras e Edificações - COE é o instrumento fundamental e básico que regula obras e edificações públicas e particulares em todo o território do Distrito Federal e disciplina procedimentos de controle urbano, licenciamento e fiscalização.

Art. 2º As obras e as edificações devem propiciar o bem-estar da coletividade e do indivíduo, garantir a função social da propriedade e a sustentabilidade do meio ambiente natural e antrópico.

Art. 3º O COE é parte integrante da política urbana e tem como princípios:

I - articulação com os demais instrumentos de política urbana;

II - qualificação dos espaços público e privado;

III - vinculação às normas técnicas brasileiras e locais;

IV - fomento de práticas sustentáveis na construção civil.

Art. 4º O COE tem por objetivos:

I - fortalecer as ações do Poder Público e da sociedade no controle urbano, na garantia do cumprimento dos parâmetros urbanísticos e na implantação e efetivação da política urbana;

II - assegurar, nas edificações públicas e privadas e na interface dessas com os espaços livres de uso público, as condições de acessibilidade, segurança, conforto, higiene e salubridade do espaço construído.

Art. 5º O COE tem por diretrizes:

DECRETO Nº 43.056, DE 03 DE MARÇO DE 2022

REGULAMENTA A LEI Nº 6.138, DE 26 DE ABRIL DE 2018, QUE DISPÕE SOBRE O CÓDIGO DE EDIFICAÇÕES DO DISTRITO FEDERAL - COE/DF, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

CAPÍTULO I**DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES**

Art. 1º Este Decreto regulamenta a Lei nº 6.138, de 26 de abril de 2018, que dispõe sobre o Código de Obras e Edificações do Distrito Federal - COE.

Art. 2º As definições constantes neste Decreto estão listadas no Anexo I - Glossário e complementam aquelas dispostas na Lei nº 6.138, de 2018.

Art. 3º As Normas Técnicas Brasileiras da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT NBR que devem ser aplicadas são as constantes no Anexo II.

§ 1º Os projetos de arquitetura em trâmite nos órgãos e entidades do Distrito Federal devem ser analisados tendo por fundamento a versão da norma técnica brasileira da ABNT vigente à época do protocolo do requerimento de aprovação ou habilitação.

§ 2º A vistoria da obra que afere os parâmetros de acessibilidade para fins da emissão do certificado de conclusão de obras deve ser feita com base na versão da norma técnica brasileira da ABNT constante do projeto aprovado ou habilitado.

§ 3º Na hipótese de alteração das normas técnicas da ABNT, fica facultado ao autor do projeto de arquitetura em trâmite nos órgãos e entidades do Distrito Federal optar formalmente pela aplicação da nova norma, no prazo de até 120 dias contados da alteração.

LEI**DECRETO**

I - assegurar a constante melhoria dos espaços urbanos e rurais, públicos e privados, por meio de construções que propiciem o desenvolvimento humano digno, sustentável e próspero;

II - incentivar o uso de novas tecnologias e técnicas construtivas que propiciem a economia de recursos naturais, o gerenciamento de resíduos, o manejo adequado das águas pluviais e a preservação do solo;

III - estabelecer condições para o permanente monitoramento dos processos de licenciamento e fiscalização.

Art. 6º Os projetos necessários à edificação são elaborados de acordo com a legislação vigente e com as normas técnicas brasileiras e locais.

Parágrafo único. As normas técnicas devem ser incorporadas à legislação edilícia por regulamento, prevalecendo o disposto nesta Lei em relação ao disposto nas normas técnicas.

Art. 7º As definições adotadas nesta Lei são as constantes do Anexo Único - Glossário e compete ao Poder Executivo proceder à sua complementação.

Seção II
Da Comissão Permanente de
Monitoramento do Código de Obras e
Edificações

Art. 8º Fica criada a Comissão Permanente de Monitoramento do Código de Obras e Edificações - CPCOE.

Art. 9º A CPCOE é formada por 17 membros titulares e seus respectivos suplentes, representantes do Poder Executivo e da sociedade civil, com direito a voz e voto, assim composta:

I - 10 representantes, servidores do Poder Executivo, com direito a voz e voto, sendo:

a) o titular do órgão gestor de planejamento urbano e territorial, com a função de coordenador da comissão;

b) 3 representantes indicados pelo órgão gestor de planejamento urbano e territorial;

c) 2 representantes indicados pelo órgão de fiscalização de atividades urbanas;

CAPÍTULO II
DA COMISSÃO PERMANENTE DE
MONITORAMENTO 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 e dos procedimentos relacionados à Lei nº 6.138, de 2018 e a este Decreto regulamentador.

§ 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.

§ 4º São legitimados para propor revisão das súmulas:

LEI

DECRETO

<p>d) 1 representante indicado pelo órgão responsável pela gestão administrativa;</p> <p>e) 3 representantes indicados pelos demais órgãos ou entidades do Poder Executivo afetos à matéria;</p> <p>II - 4 representantes do Conselho de Planejamento Territorial e Urbano do Distrito Federal - CONPLAN, indicados por meio de eleição entre os seus membros oriundos das entidades da sociedade civil que o compõem, desde que afetas ao tema do COE;</p> <p>III - 1 representante indicado pela Ordem dos Advogados do Brasil do Distrito Federal - OAB/DF;</p> <p>IV - 1 representante indicado pelo Conselho de Arquitetura e Urbanismo do Distrito Federal - CAU/DF;</p> <p>V - 1 representante indicado pelo Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Distrito Federal - CREA/DF.</p> <p>§ 1º O coordenador da CPCOE pode delegar a participação na comissão a servidor que componha o corpo técnico do órgão.</p> <p>§ 2º O coordenador profere voto somente em casos de empate.</p> <p>§ 3º A composição da comissão é renovada a cada 2 anos, permitida uma única recondução.</p> <p>§ 4º Compete ao coordenador a designação dos representantes da CPCOE.</p> <p>§ 5º Os representantes da CPCOE devem ter formação superior na área de engenharia, arquitetura ou direito, nos termos do seu Regimento Interno.</p> <p>§ 6º Os representantes a que se refere o inciso I podem ser substituídos por nova indicação a qualquer tempo.</p> <p>§ 7º A condição de representante da CPCOE oriundo da sociedade civil não impede a atuação profissional perante o órgão gestor de planejamento urbano e territorial.</p> <p>§ 8º Em deliberação em que haja conflito de interesse pessoal ou profissional, fica vedado a qualquer representante o direito a voz e voto.</p>	<p>I - o Conselho de Planejamento Territorial e Urbano do Distrito Federal - CONPLAN;</p> <p>II - o órgão responsável pelo licenciamento de obras e edificações; e/ou</p> <p>III - o coordenador ou qualquer membro da CPCOE.</p> <p>Art. 5º A apresentação de recurso à CPCOE enseja a imediata remessa do processo ao Coordenador, para o exercício do juízo de admissibilidade na forma do Regimento Interno.</p>
--	--

LEI

DECRETO

<p>§ 9º A atividade na CPCOE:</p> <p>I - é considerada serviço público relevante;</p> <p>II - não é remunerada.</p> <p>Art. 10. Compete à CPCOE:</p> <p>I - orientar e deliberar sobre a interpretação de normas edilícias referentes ao licenciamento;</p> <p>II - deliberar sobre a anulação ou a convalidação de atos administrativos e, como instância recursal, quanto ao indeferimento da habilitação do projeto arquitetônico, da licença de obras, da carta de habite-se ou do atestado de conclusão;</p> <p>III - encaminhar ao CONPLAN, como instância recursal terminativa, os recursos administrativos contra as deliberações da CPCOE que abranjam a regularização edilícia, a anulação ou a convalidação de atos administrativos;</p> <p>IV - sugerir ao Poder Executivo alterações no COE e na legislação correlata;</p> <p>V - atuar como órgão auxiliar do CONPLAN, no que se refere à sua área de atuação e competências.</p> <p>§ 1º A CPCOE pode, por intermédio do titular do órgão gestor de planejamento urbano e territorial, nos processos de sua competência, formular consulta à Procuradoria-Geral do Distrito Federal, nos assuntos inerentes à interpretação jurídico-normativa.</p> <p>§ 2º A competência recursal de que trata o inciso II obedece a juízo de admissibilidade a ser exercido pelo coordenador, observados o cabimento da análise pela CPCOE, a relevância e a repercussão geral do tema, nos termos a serem estabelecidos em seu Regimento Interno.</p> <p>§ 3º É assegurado o direito à ampla defesa e ao contraditório, inclusive mediante sustentação oral perante a CPCOE, a ser feita pelo proprietário.</p> <p>§ 4º Os processos de competência da CPCOE devem ser distribuídos pelo coordenador a um relator, entre seus componentes, não podendo, no caso de recurso, recair sobre o representante do Poder Executivo oriundo da mesma unidade que proferiu a decisão recorrida.</p>	
--	--

LEI**DECRETO**

§ 5º Cabe ao Governador aprovar o Regimento Interno da CPCOE.

CAPÍTULO II**DOS DIREITOS E DAS RESPONSABILIDADES****Seção I****Das Atribuições dos Órgãos Públicos**

Art. 11. Cabe aos órgãos ou às entidades do Poder Executivo, no âmbito de sua competência e no exercício das atividades reguladas por esta Lei:

I - dar anuência ao projeto arquitetônico, quando exigível nos procedimentos de habilitação;

II - acionar o órgão de coordenação do sistema de defesa civil quando tome conhecimento de manifestação de fenômeno natural ou induzido que coloque em risco a vida ou o patrimônio;

III - comunicar formalmente aos respectivos conselhos profissionais dos responsáveis técnicos pelos projetos arquitetônicos e pela execução das obras civis as irregularidades ou os indícios de infração ética constatados no desempenho de suas atividades;

IV - elaborar o Plano de Manutenção da Edificação no âmbito de cada órgão ou unidade administrativa.

Parágrafo único. Nas obras públicas de urbanização e infraestrutura, o órgão responsável pela sua execução deve providenciar a reconstituição do espaço público, de forma a garantir a acessibilidade da área.

Art. 12. Compete ao órgão gestor de planejamento urbano e territorial como órgão responsável pelo licenciamento de obras:

I - formalizar e dar publicidade ao entendimento a ser adotado das regras expressas nesta Lei;

II - analisar documentos técnicos e habilitar projetos arquitetônicos;

III - emitir licenças de obras e certificar a sua conclusão;

IV - emitir extrato informativo a cada etapa da habilitação de projeto;

CAPÍTULO III**DAS ATRIBUIÇÕES DOS ÓRGÃOS PÚBLICOS**

Art. 6º Constatados indícios de irregularidades no processo de licenciamento de obras e edificações, cabe aos titulares dos órgãos ou das entidades do Poder Executivo comunicar ao respectivo conselho profissional dos responsáveis técnicos.

Art. 7º O Plano de Manutenção da Edificação de órgãos públicos deve ser elaborado por cada órgão ou entidade e publicado no Diário Oficial do Distrito Federal.

Art. 8º As edificações não licenciadas a que se referem a alínea b, inciso I, do art. 13, da Lei nº 6.138, de 2018 são aquelas que não obtiveram licenciamento no todo ou na parte.

§ 1º São consideradas não licenciadas no todo as obras:

I - iniciadas sem o devido licenciamento de obras e edificações; ou

II - em processo de licenciamento e que não tenham obtido carta de habite-se ou atestado de conclusão.

§ 2º São consideradas não licenciadas na parte as edificações com carta de habite-se ou atestado de conclusão que contenha modificação sem o devido licenciamento de obras e edificações.

Art. 9º O responsável pela fiscalização tem o poder de polícia administrativa para fiscalizar, vistoriar, auditar, advertir, autuar, embargar, interditar e demolir obras e edificações, e apreender materiais, equipamentos, documentos, ferramentas e quaisquer meios de produção utilizados em construções irregulares, ou que constituam prova material de irregularidade.

Art. 10. Cabe ao responsável pela fiscalização, sem prejuízo de outras atribuições específicas:

LEI

DECRETO

<p>V - disponibilizar e fornecer a planta cartográfica cadastral oficial;</p> <p>VI - calcular áreas de projeto, áreas objetos de outorgas e concessões e emitir termos de compromisso e demais instrumentos de controle urbano;</p> <p>VII - informar e esclarecer sobre o processo de licenciamento de obras e edificações o interessado ou o responsável técnico, quando solicitado;</p> <p>VIII - manter banco de dados que contenha as informações de todas as fases do licenciamento de obras e edificações e dar-lhe publicidade;</p> <p>IX - realizar o monitoramento e o controle do licenciamento de obras.</p> <p>§ 1º Nos projetos arquitetônicos de obra inicial, a análise fica restrita aos parâmetros urbanísticos e de acessibilidade.</p> <p>§ 2º Nos projetos arquitetônicos de modificação, a análise fica restrita à área alterada.</p> <p>Art. 13. Compete ao órgão de fiscalização de atividades urbanas no exercício do seu poder de polícia administrativa:</p> <p>I - fiscalizar:</p> <p>a) as obras, mesmo as que estejam paralisadas ou abandonadas;</p> <p>b) as edificações não licenciadas;</p> <p>c) as edificações abandonadas ou que apresentem risco iminente;</p> <p>II - solicitar a documentação do licenciamento de obras;</p> <p>III - realizar vistorias ou auditorias;</p> <p>IV - comparecer à obra ou à edificação quando solicitado pelo proprietário;</p> <p>V - verificar o cumprimento do Plano de Gerenciamento de Resíduos da Construção Civil;</p> <p>VI - solicitar a realização de perícias técnicas em obras e edificações em caso de suspeita de risco iminente;</p>	<p>I - exercer o poder de polícia administrativa para o cumprimento do disposto na Lei nº 6.138, de 2018 e neste Decreto, observadas as suas atribuições legais;</p> <p>II - realizar vistorias em obras;</p> <p>III - realizar vistorias em edificações não licenciadas;</p> <p>IV - realizar vistorias em edificações paralisadas, abandonadas ou que apresentem risco iminente;</p> <p>V - solicitar a documentação do licenciamento de obras e de edificações públicas ou privadas;</p> <p>VI - verificar se a obra está sendo executada conforme o projeto habilitado ou depositado, no que tange aos parâmetros urbanísticos e de acessibilidade das áreas comuns e do espaço público contíguo ao lote ou à projeção analisados no referido projeto;</p> <p>VII - realizar vistoria para emissão de certificação de conclusão de obras;</p> <p>VIII - realizar auditoria em obras e edificações;</p> <p>IX - solicitar, para efeito de esclarecimento técnico, em qualquer etapa da execução da obra, a apresentação dos projetos habilitados e/ou depositados, complementares e suas alterações, bem como convocar o autor do projeto e o responsável técnico;</p> <p>X - atender a solicitação de vistoria da obra, desde que previamente agendada pelo proprietário, junto ao órgão de fiscalização de atividades urbanas;</p> <p>XI - exigir o Plano de Gerenciamento de Resíduos da Construção Civil e verificar seu atendimento;</p> <p>XII - solicitar ao proprietário perícia técnica elaborada por profissional habilitado, caso sejam verificados indícios de risco iminente ou de necessidade de prevenção de sinistros em obras ou em edificações;</p> <p>XIII - acionar o órgão de coordenação do Sistema de Defesa Civil do Distrito Federal quando constatar situação de risco à vida ou ao patrimônio;</p> <p>XIV - aplicar sanções referentes às infrações especificadas na Lei nº 6.138, de 2018; e</p>
---	---

LEI

DECRETO

<p>VII - acionar o órgão de coordenação do sistema de defesa civil quando tome conhecimento da manifestação de fenômeno natural ou induzido que coloque em risco a vida ou o patrimônio;</p> <p>VIII - monitorar o cumprimento do embargo ou da interdição;</p> <p>IX - comunicar à autoridade policial o descumprimento do embargo e da interdição;</p> <p>X - aplicar as sanções relativas às infrações especificadas nesta Lei.</p> <p>Parágrafo único. Cabe ao órgão de fiscalização requisitar apoio policial, quando necessário.</p> <p style="text-align: center;">Seção II Do Proprietário</p> <p>Art. 14. Cabe ao proprietário dar início ao processo de licenciamento.</p> <p>§ 1º Os documentos de habilitação do projeto arquitetônico, as licenças de obras e as cartas de habite-se ou os atestados de conclusão devem ser concedidos ao proprietário após o cumprimento das condições estabelecidas por esta Lei.</p> <p>§ 2º Em caso de transferência de propriedade durante a execução da obra, é obrigatória a substituição do nome do proprietário na licença de obras e nos eventuais contratos de concessão, acompanhada de documentação comprobatória da alteração da propriedade.</p> <p>Art. 15. Constitui responsabilidade do proprietário do lote, projeção ou unidade imobiliária autônoma: (Legislação correlata - Portaria 134 de 02/09/2019)</p> <p>I - responder pela veracidade dos documentos apresentados;</p> <p>II - apresentar o registro de responsabilidade técnica para todos os projetos e os estudos apresentados nas fases de licenciamento;</p> <p>III - iniciar as obras somente após a emissão da licença de obras;</p> <p>IV - instalar e manter atualizada placa informativa de dados técnicos do projeto e da obra, de forma visível;</p> <p>V - apoiar os atos necessários à fiscalização;</p>	<p>XV - monitorar o cumprimento das sanções aplicadas.</p> <p>Parágrafo único. O responsável pela fiscalização, no exercício de suas funções, tem acesso a qualquer obra ou edificação no Distrito Federal, na forma da Lei nº 6.138, de 2018.</p>
--	--

LEI

DECRETO

VI - manter no local da obra e apresentar, quando solicitado, documentação de ordem técnica relativa ao processo de licenciamento;

VII - apoiar as providências de manutenção, integridade e preservação das condições de acessibilidade, estabilidade, segurança e salubridade da obra e das edificações;

VIII - executar ou reconstruir, no final da obra, as calçadas contíguas à projeção ou à testada do lote, de forma a permitir a acessibilidade do espaço urbano;

IX - comunicar à coordenação do sistema de defesa civil as ocorrências que:

a) apresentem situação de risco;

b) comprometam a segurança e a saúde dos usuários e de terceiros ou a estabilidade da própria obra ou edificação;

c) impliquem dano ao patrimônio público ou particular;

X - adotar providências para prevenir ou sanar as ocorrências definidas no inciso IX;

XI - solicitar a retificação da licença de obras quando haja alteração da responsabilidade técnica da obra;

XII - apresentar o contrato de concessão de direito real de uso averbado na matrícula do imóvel para obtenção da carta de habite-se, quando for o caso;

XIII - manter sob sua guarda ou disponibilizar ao seu sucessor ou administrador, a documentação do imóvel relativa a projeto, construção, manutenção e segurança da edificação;

XIV - obter a carta de habite-se ou o atestado de conclusão das obras após seu término;

XV - apresentar a comprovação de pagamentos de taxas e preços públicos vinculados ao licenciamento;

XVI - responder administrativamente pelo funcionamento e pela segurança da obra ou da edificação, observados a acessibilidade e o desempenho exigido pelas normas técnicas brasileiras listadas no regulamento;

XVII - manter os usos licenciados para o imóvel;

LEI

DECRETO

XVIII - providenciar o plano de manutenção da edificação.

Seção III
Dos Responsáveis Técnicos

Art. 16. Responsáveis técnicos são os profissionais legalmente habilitados a projetar, construir, calcular, executar serviços técnicos, orientar e se responsabilizar tecnicamente por obras e edificações.

Art. 17. Compete aos responsáveis técnicos pela elaboração dos projetos: ([Legislação correlata - Portaria 134 de 02/09/2019](#))

I - registrar a documentação de responsabilidade técnica no conselho profissional respectivo;

II - elaborar e entregar documentação de responsabilidade técnica para o licenciamento de obras e edificações;

III - informar ao proprietário a necessidade de nova análise, em caso de eventual alteração de parâmetros analisados no processo de licenciamento de obras;

IV - responder pelas informações técnicas fornecidas;

V - observar a legislação pertinente, as normas técnicas brasileiras listadas no regulamento e as normas locais.

Art. 18. Cabe ao responsável técnico pela execução da obra:

I - adotar medidas de segurança para resguardar a integridade dos bens públicos e privados que possam ser afetados pela obra até sua conclusão;

II - adotar providências para prevenir ou sanar as ocorrências definidas no inciso I;

III - cuidar da manutenção, da integridade e das condições de acessibilidade, estabilidade, segurança e salubridade da obra e das edificações;

IV - comunicar ao órgão de fiscalização de atividades urbanas a paralisação da obra;

V - assegurar a fiel execução da obra de acordo com o projeto arquitetônico habilitado e com a licença de obras;

CAPITULO IV

DOS RESPONSÁVEIS TÉCNICOS

Art. 11. Os documentos de responsabilidade técnica são:

I - o Registro de Responsabilidade Técnica - RRT, para profissionais registrados no Conselho de Arquitetura e Urbanismo - CAU;

II - a Anotação de Responsabilidade Técnica - ART, para profissionais registrados no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia - Crea; e

III - o Termo de Responsabilidade Técnica - TRT, para profissionais registrados no Conselho Federal ou Regional dos Técnicos Agrícolas ou Conselho Federal ou Regional dos Técnicos Industriais.

§ 1º Caso haja mais de um responsável técnico, todos devem apresentar o documento de responsabilidade técnica.

§ 2º O responsável técnico pela obra deve comunicar ao órgão de fiscalização de atividades urbanas qualquer paralisação da obra que ultrapasse 30 dias.

LEI**DECRETO**

VI - atender à legislação que trata da gestão integrada dos resíduos da construção civil quanto ao despejo de resíduos de obras, inclusive de demolições;

VII - manter no local da obra e apresentar quando solicitado, documentação referente ao processo de licenciamento;

VIII - atender às condições de segurança e uso de equipamentos apropriados por todo aquele que esteja presente no canteiro de obras, conforme legislação de segurança do trabalho;

IX - garantir a estabilidade do solo no canteiro de obras;

X - providenciar condições de armazenamento adequadas para os materiais estocados na obra;

XI - elaborar o plano de manutenção da edificação.

Parágrafo único. O responsável técnico pela execução da obra é solidariamente responsável pela comunicação à coordenação do sistema de defesa civil, pela prevenção ou pela cessação das ocorrências definidas no inciso II, sendo que a ação ou a omissão do proprietário do lote, da projeção ou da unidade imobiliária autônoma não o isenta de responsabilidade.

CAPÍTULO III**DAS OBRAS****Seção I
Das Disposições Gerais**

Art. 19. Para cada projeção, lote ou fração em condomínio, exceto nos casos discriminados no regulamento, deve ser constituído um processo individual com todos os requerimentos relativos ao imóvel, acompanhados da documentação pertinente.

Art. 20. Qualquer cidadão pode requerer ao órgão responsável pelo licenciamento de obras e edificações a certidão de parâmetros urbanísticos que indique as normas de uso e ocupação relativas a lote ou projeção.

Art. 21. O licenciamento de obras é instrumento de controle urbano composto das seguintes fases:

I - habilitação de projeto arquitetônico;

CAPÍTULO V**DAS OBRAS****Seção I
Das Disposições Gerais**

Art. 12. Toda solicitação ao órgão responsável pelo licenciamento de obras e edificações deve ser feita por meio de requerimento, enviado juntamente com a documentação exigida para as respectivas fases ou etapas.

Parágrafo único. O prosseguimento do processo está condicionado à entrega de toda a documentação exigida.

Art. 13. O licenciamento de obras e edificações é iniciado com a fase de habilitação de projeto arquitetônico e finalizado com a certificação da conclusão de obras, à exceção das hipóteses de

LEI

DECRETO

<p>II - emissão de licença de obras;</p> <p>III - certificação da conclusão de obras.</p> <p>§ 1º O licenciamento de obras deve observar a legislação de uso e ocupação do solo, recursos hídricos, saneamento básico, segurança, salubridade, conforto, higiene e acessibilidade.</p> <p>§ 2º O licenciamento está condicionado à anuência de outros órgãos ou entidades afetas ao processo de licenciamento de obras, quando indicada na etapa de viabilidade legal.</p> <p>Art. 22. Toda obra só pode ser iniciada após a obtenção da licença de obras, exceto nos casos de dispensa expressos nesta Lei.</p> <p>Art. 23. São dispensados do processo de licenciamento as seguintes obras e os seguintes elementos da edificação realizados dentro dos limites do lote ou da projeção:</p> <p>I - cercamento de lotes e muros, inclusive os de arrimo;</p> <p>II - guarita com área máxima de construção de 15 metros quadrados, contendo área fechada máxima de 6 metros quadrados;</p> <p>III - coberturas independentes e pergolados com área máxima de construção de 15 metros quadrados;</p> <p>IV - abrigo para animais domésticos com área máxima de construção de 6 metros quadrados;</p> <p>V - obra de urbanização sem alteração do sistema viário ou de redes de infraestrutura;</p> <p>VI - reparos e substituições de instalações prediais;</p> <p>VII - pintura e revestimento interno ou externo;</p> <p>VIII - substituição de brises, elementos decorativos, esquadrias e elementos de cobertura;</p> <p>IX - grades e telas de proteção;</p> <p>X - adaptação para acessibilidade;</p> <p>XI - reparos que impliquem manutenção e conservação das áreas externas e internas da edificação;</p>	<p>rito simplificado previstos na Lei nº 6.138, de 2018 e neste Decreto regulamentador.</p> <p>§ 1º São dispensadas de licenciamento as obras citadas no art. 23 da Lei nº 6.138, de 2018.</p> <p>§ 2º São dispensados da fase de habilitação os projetos de modificação sem alteração de área citados no art. 24 da Lei nº 6.138, de 2018.</p> <p>§ 3º A dispensa do processo de licenciamento prevista no, inciso XII, do art. 23, do Código de Obras, aplica-se às modificações em unidades residenciais privativas das edificações multifamiliares.</p> <p>Art. 14. Para fins de licenciamento de obras e edificações, a fração de condomínio resultante de plano de ocupação aprovado conforme previsto na legislação de uso e ocupação do solo que seja destinada à habitação unifamiliar e que se constitua como unidade autônoma é considerada como lote.</p> <p>Parágrafo único. Deve ser constituído processo individual para o projeto de plano de ocupação ou para Projeto Urbanístico com Diretrizes Especiais para Unidades Autônomas - PDEU, que deve ser aprovado anteriormente à abertura dos processos individuais das unidades autônomas.</p> <p>Art. 15. Para projeto arquitetônico que se desenvolva em mais de um lote ou projeção contíguos, deve constituir-se um processo individual.</p> <p>Art. 16. Em caso de lote, ou projeção, para o qual já exista processo constituído, todas as solicitações devem ser incluídas no processo existente.</p> <p>Art. 17. Para projeto arquitetônico padronizado ou para aquele que a norma específica permitir a junção de trechos de pavimentos, pode ser constituído um único processo.</p> <p>§ 1º As licenças específicas e os certificados de conclusão podem ser expedidos individualmente.</p> <p>§ 2º A modificação de projeto oriunda de projeto de que trata o caput implica abertura de processo individual.</p> <p>§ 3º Nos casos de projetos que contemplem lotes com dimensões distintas, todas as locações</p>
---	--

LEI

DECRETO

<p>XII - demolição parcial ou modificação interna de habitação unifamiliar;</p> <p>XIII - implantação de agricultura urbana.</p> <p>Art. 24. São dispensados da habilitação os projetos de modificação sem alteração de área, desde que mantidos:</p> <p>I - o perímetro externo da edificação;</p> <p>II - o uso ou atividade licenciados;</p> <p>III - o quantitativo de unidades imobiliárias;</p> <p>IV - a estrutura da edificação;</p> <p>V - as áreas de uso comum.</p> <p>Parágrafo único. Nesses casos, é exigível a licença de obras.</p> <p>Art. 25. Os bens tombados não são dispensados do processo de licenciamento em nenhuma de suas fases e devem seguir rito próprio.</p> <p>Art. 26. As fases do licenciamento estão condicionadas ao pagamento de taxa e não desobrigam o proprietário do pagamento do preço público, quando cabível.</p> <p>Art. 27. É objeto de rito especial o licenciamento das seguintes obras:</p> <p>I - de interesse público; (Legislação correlata - Decreto 40303 de 05/12/2019)</p> <p>II - destinadas a atendimento de programas habitacionais de interesse social.</p> <p>Parágrafo único. Para fins do disposto no inciso I, são considerados de interesse público:</p> <p>I - Equipamentos Públicos Comunitários - EPC;</p> <p>II - Equipamentos Públicos Urbanos - EPU;</p> <p>III - obras e edificações integrantes de programas governamentais;</p> <p>IV - obras e edificações em áreas de gestão específica.</p> <p>Art. 28. A certificação da conclusão da obra pode ser expedida sem a execução de pintura, revestimentos internos, portas internas e colocação de peças fixas em banheiro, cozinha e</p>	<p>diferentes devem ser apresentadas, abrangendo todos os lotes contidos na proposta.</p> <p style="text-align: center;">Seção II Da Certidão de Parâmetros Urbanísticos</p> <p>Art. 18. A certidão de parâmetros urbanísticos é emitida pelo órgão gestor de planejamento urbano e territorial.</p> <p>§ 1º A certidão de que trata o caput deste artigo não faz parte do processo de licenciamento de obras e edificações e possui caráter meramente informativo.</p> <p>§ 2º As informações contidas na certidão de que trata o caput deste artigo são provenientes da base de dados do Sistema de Informações Territoriais e Urbanas do Distrito Federal - SITURB.</p> <p style="text-align: center;">Seção III Do Rito Especial de Licenciamento</p> <p>Art. 19. O rito especial para licenciamento das obras previstas no art. 27 da Lei nº 6.138, de 2018, é aplicado nas seguintes hipóteses:</p> <p>I - de interesse público, quais sejam:</p> <p>a) Equipamentos Públicos Comunitários – EPC;</p> <p>b) Equipamentos Públicos Urbanos – EPU;</p> <p>c) obras e edificações integrantes de programas governamentais, assim consideradas aquelas resultantes de ações afirmativas do Distrito Federal com vistas ao atendimento direto da população e comunidades locais; e</p> <p>d) obras e edificações em áreas de gestão específica.</p> <p>II - destinadas a atendimento de programas habitacionais de interesse social.</p> <p>Art. 20. O rito especial de que trata esta Seção é caracterizado pela:</p> <p>I - dispensa de habilitação de projeto arquitetônico para as obras de interesse público dispostas no inciso I do art. 19 deste Decreto; e</p> <p>II - análise conjunta das etapas de estudo prévio e análise complementar, dispensada a etapa de</p>
---	---

LEI

DECRETO

<p>área de serviço na unidade imobiliária autônoma da edificação, desde que:</p> <p>I - os itens não executados ou não instalados estejam especificados no projeto habilitado;</p> <p>II - haja a concordância formal do proprietário da unidade autônoma.</p> <p>Art. 29. As atividades referentes ao licenciamento são privativas dos servidores da Carreira de Planejamento e Gestão Urbana e Regional, com formação superior em Arquitetura e Urbanismo ou Engenharia Civil.</p> <p>§ 1º Para atender à necessidade temporária de excepcional interesse público, pode ser contratado pessoal por tempo determinado, observada a formação prevista neste artigo e a legislação pertinente à matéria.</p> <p>§ 2º As atividades de apoio à habilitação de projetos arquitetônicos podem ser exercidas por técnicos em edificações.</p>	<p>viabilidade legal para as obras dispostas no inciso II do art. 19 deste Decreto.</p> <p>§ 1º O projeto arquitetônico, objeto da dispensa de habilitação que trata o inciso I deste artigo, a ser depositado para emissão da licença de obras, deve conter a aprovação prévia pelo Corpo de Bombeiros Militar do Distrito Federal.</p> <p>§ 2º No caso das obras tratadas no inciso I deste artigo, o atendimento dos parâmetros urbanísticos e de acessibilidade vigentes é de responsabilidade do órgão ou entidade interessada.</p> <p>§ 3º As obras objeto do rito especial referidas no caput são emitidas na forma de alvará de construção ou licença específica, conforme o caso.</p> <p>§4º O licenciamento em área de gestão específica deve seguir o disposto no art. 76 deste Decreto.</p> <p>Art. 21. Nos casos previstos no inciso I do art. 19 deste Decreto, o órgão ou entidade interessada pode declarar a área construída de edificação comprovadamente concluída até a data da publicação da Lei nº 6.138, de 2018, responsabilizando-se pela exatidão dos dados informados.</p> <p>Art. 22. Caso a obra a ser licenciada se enquadre no inciso I do art. 19 deste Decreto seja prevista ou esteja instalada em área sem parcelamento registrado, o licenciamento das obras deve ser precedido de manifestação favorável do órgão de planejamento urbano, a quem cabe classificar o referido equipamento e indicar os parâmetros urbanísticos aplicáveis ao projeto.</p> <p>Art. 23. O licenciamento tratado nesta Seção deve ser impulsionado pelo órgão ou entidade que detenha título reconhecido pelo Poder Público que lhe garanta sobre a área propriedade, posse, cessão ou concessão.</p> <p>Parágrafo único. As obras previstas ou edificações instaladas em bens de uso comum do povo constituídos como espaços livres de uso público ou áreas públicas são passíveis de licenciamento edilício quando em processo de criação de unidade imobiliária para destinação específica, considerando-se a propriedade do Distrito Federal para efeitos deste Decreto.</p> <p>Art. 24. Em todos os casos previstos nesta Seção, deve ser apresentado Termo de</p>
--	--

LEI**DECRETO**

<p style="text-align: center;">Seção II Da Habilitação de Projeto Arquitetônico</p> <p style="text-align: center;">Subseção I Das Disposições Gerais</p> <p>Art. 30. A habilitação de projeto arquitetônico é composta por 3 etapas subsequentes:</p> <p>I - viabilidade legal;</p> <p>II - estudo prévio;</p> <p>III - análise complementar.</p> <p>§ 1º As etapas citadas neste artigo podem ser analisadas concomitantemente para obras com até 2.000 metros quadrados de área de construção.</p> <p>§ 2º Em todas as etapas, devem ser apresentados os respectivos documentos de responsabilidade técnica.</p> <p>Art. 31. O projeto arquitetônico está sujeito ao atendimento das condições de proteção contra incêndio e pânico.</p> <p>Art. 32. O projeto arquitetônico de modificação, sujeito à habilitação, é objeto de análise apenas na parte alterada.</p>	<p>Responsabilidade preenchido pelo órgão solicitante com as informações constantes do modelo definido pelo órgão de licenciamento.</p> <p style="text-align: center;">Seção IV Da Habilitação de Projeto Arquitetônico</p> <p style="text-align: center;">Subseção I Das Disposições Gerais</p> <p>Art. 25. A habilitação de projeto arquitetônico de obra inicial deve ser efetuada para lote ou projeção nas seguintes hipóteses:</p> <p>I - não haja licença de obras ou certificado de conclusão válidos;</p> <p>II - o interessado apresente declaração de que as obras anteriormente licenciadas não tenham sido construídas; ou</p> <p>III - seja indicada a demolição total de obra licenciada de forma concomitante à habilitação de novo projeto arquitetônico.</p> <p>§ 1º A habilitação de projeto de obra inicial permanece válida até o seu vencimento, independente da habilitação e/ou aprovação de novo projeto.</p> <p>§ 2º No caso tratado no inciso III, a emissão da licença de obra inicial terá o efeito da licença específica da demolição total da obra anterior.</p> <p>Art. 26. A habilitação de projeto de modificação ocorre apenas para projetos com licença de obras ou com certificado de conclusão válidos.</p> <p>Art. 27. Em caso de projeto de modificação a apresentação gráfica deve adotar as seguintes convenções:</p> <p>I - paredes a construir - hachuradas com linhas paralelas a 45°;</p> <p>II - paredes a demolir - linhas tracejadas; e/ou</p> <p>III - paredes a serem conservadas - linha contínua.</p> <p>Parágrafo único. São dispensadas as convenções de que trata este artigo mediante a apresentação de croqui indicativo das demolições a serem efetuadas, quando o</p>
---	---

LEI

DECRETO

número de paredes a demolir prejudique a compreensão do projeto.

Art. 28. O projeto arquitetônico de modificação sujeito à habilitação deve ser analisado apenas na parte alterada em relação ao último projeto licenciado válido.

§ 1º O número de vagas a ser acrescido deve ser calculado em relação à área objeto da modificação.

§ 2º Caso a modificação de que trata este artigo transforme a edificação em Polo Gerador de Viagem - PGV ou demande a elaboração de Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV, a análise deve ser efetuada na totalidade.

Art. 29. Para a habilitação, é obrigatória a apresentação da seguinte documentação:

I - consulta ao órgão responsável pelo controle do espaço aéreo, quando cabível;

II - anuência do Corpo de Bombeiros Militar do Distrito Federal - CBMDF, exceto para habitação unifamiliar;

III - anuência do órgão gestor de planejamento urbano e territorial, para casos de permissão e concessão em área pública; e

IV - consulta às entidades gestoras de serviços públicos de água, esgoto e eletricidade e da Companhia Urbanizadora da Nova Capital - Novacap, quanto às interferências de redes de infraestrutura para casos de permissão e concessão em área pública.

Parágrafo único. Nos casos do inciso IV, quando houver interferência de redes de infraestrutura, o interessado deverá fornecer, para a emissão da licença de obras, documento da respectiva entidade gestora e/ou Novacap que indique a possibilidade de remanejamento destas, responsabilizando-se o proprietário pela efetiva execução das obras, se necessárias.

Art. 30. São obrigatórias, para a habilitação, conforme a destinação da edificação, as anuências prévias das Secretarias de Estado responsáveis por:

I - saúde: para edificações que abriguem, no todo ou em parte, estabelecimentos Assistenciais de Saúde - EAS;

LEI

DECRETO

II - educação: para atividades de educação infantil e fundamental, média de formação geral, profissionalizante ou técnica;

III - segurança pública: para penitenciárias; ou

IV - serviço social: para atividades de instituições de acolhimento de crianças e adolescentes, centros de assistência social, instituições de longa permanência para idosos, para pessoas com deficiência e centros de reabilitação de qualquer natureza.

§ 1º Para indústrias poluentes e postos de combustíveis, é exigida a anuência do Instituto Brasília Ambiental - Ibram.

§ 2º Para PGV, é exigida a anuência do órgão de trânsito, conforme legislação específica.

§ 3º Caso legislação específica estabeleça a necessidade de outras anuências, estas devem ser exigidas para a habilitação.

Art. 31. A solicitação de habilitação de projeto de modificação para área de uso comum em edificação multifamiliar ou em lote sob regime de condomínio deve ser acompanhada dos seguintes documentos registrados em cartório:

I - convenção de condomínio;

II - ata vigente da assembleia que elegeu o síndico; e

III - ata vigente da assembleia que deliberou pela execução da obra ou serviço.

Parágrafo único. No caso de edificação sem regime de condomínio ou ainda sem condomínio instituído, a solicitação deve ser acompanhada da anuência de todos os proprietários ou, quando houver administração única, da autorização da administração para a execução da obra.

Art. 32. Nos casos em que o responsável técnico seja o mesmo para todas as etapas, fica facultada a entrega de um único documento de responsabilidade técnica.

Art. 33. O atendimento aos parâmetros estabelecidos nas normas técnicas brasileiras e nas normas técnicas locais vigentes à época do protocolo é de responsabilidade exclusiva do autor do projeto e não é objeto de análise na

LEI

DECRETO

habilitação, exceto no que diz respeito à acessibilidade.

Parágrafo único. Deve ser garantida a acessibilidade para a utilização das áreas de uso comum.

Art. 34. A habilitação de projeto arquitetônico deve ser formalizada por meio de atestado de habilitação, conforme modelo definido pelo órgão responsável pelo licenciamento de obras e edificações.

Subseção II
Da Análise Concomitante

Art. 35. Para obras com até 2.000 metros quadrados de área total de construção, pode ser realizada análise concomitante das etapas de viabilidade legal, estudo prévio e análise complementar, hipótese em que devem ser entregues, no ato da solicitação:

I - a documentação exigida para as etapas de habilitação que o projeto está sujeito;

II - o memorial descritivo; e

III - o anteprojeto, contendo estudo de acessibilidade.

§ 1º A análise, ainda que concomitante, deve seguir a sequência das etapas de habilitação.

§ 2º Caso as informações constantes do memorial descritivo não atendam aos parâmetros urbanísticos, o projeto de arquitetura deve ser indeferido.

§ 3º Excetuam-se da emissão do atestado de viabilidade legal os projetos de que trata o caput deste artigo.

§ 4º Para os projetos que são habilitados na etapa de análise complementar, não é emitido documento de formalização do deferimento da etapa de estudo prévio.

§ 5º A análise concomitante não se aplica:

I - ao rito próprio para bens tombados; e

II - à habilitação em imóvel rural.

§ 6º Para fins da análise de que trata o caput, em caso de pendências, são admitidas até duas

LEI

DECRETO

<p style="text-align: center;">Subseção II Da Viabilidade Legal</p> <p>Art. 33. A viabilidade legal objetiva verificar a possibilidade de habilitação do projeto arquitetônico segundo características gerais, sendo necessário apresentar:</p> <p>I - memorial descritivo;</p> <p>II - documento público de titularidade.</p> <p>Art. 34. O memorial descritivo deve conter o endereço e, no mínimo e quando aplicável, a previsão dos parâmetros urbanísticos pretendidos relativos a:</p> <p>I - usos e atividades por pavimento;</p> <p>II - área de cada atividade por pavimento;</p> <p>III - área total por pavimento;</p> <p>IV - área total de construção;</p> <p>V - coeficiente de aproveitamento;</p> <p>VI - número de unidades imobiliárias;</p> <p>VII - número de vagas para veículos;</p> <p>VIII - número de pavimentos;</p> <p>IX - altura da edificação;</p> <p>X - taxa de ocupação;</p> <p>XI - taxa de permeabilidade ou de área verde;</p> <p>XII - afastamentos.</p> <p>§ 1º O memorial descritivo deve conter também a previsão dos parâmetros pretendidos sobre a possibilidade de ocupação de área pública nos casos e nas condições autorizados na legislação.</p> <p>§ 2º É permitida a solicitação de retificação do memorial descritivo.</p> <p>Art. 35. O atestado de viabilidade legal emitido pelo órgão responsável pelo licenciamento de obras e edificações constitui o aceite do memorial descritivo e deve conter:</p>	<p>notificações de exigências, sendo a primeira destinada ao memorial descritivo.</p> <p style="text-align: center;">Subseção III Da Viabilidade Legal</p> <p>Art. 36. A viabilidade legal é solicitada por meio de requerimento acompanhado de:</p> <p>I - memorial descritivo;</p> <p>II - documento público de titularidade;</p> <p>III - documento de responsabilidade técnica; e</p> <p>IV - comprovante de pagamento da taxa de viabilidade legal.</p> <p>Art. 37. O memorial descritivo deve seguir os modelos definidos por ato próprio do titular do órgão responsável pelo licenciamento de obras e edificações.</p> <p>§ 1º No preenchimento do memorial descritivo, é obrigatório apresentar croqui de locação, contendo a indicação dos acessos de pedestres e de veículos, para subsidiar a definição da cota de soleira.</p> <p>§ 2º Quando o afastamento mínimo for definido por fórmula na legislação de uso e ocupação do solo, devem ser incluídas a representação gráfica e a aplicação da fórmula.</p> <p>Art. 38. O memorial descritivo de obra de modificação de projeto sujeito à habilitação deve:</p> <p>I - conter o número do último alvará de construção e da última carta de habite-se de edificações licenciadas no lote ou projeção; e</p> <p>II - indicar os parâmetros anteriormente licenciados e os parâmetros propostos.</p> <p>Parágrafo único. Apenas os parâmetros alterados são analisados.</p> <p>Art. 39. O memorial deferido deve ser retificado quando:</p> <p>I - as alterações não se enquadrarem em dispensa de retificação, prevista no art. 41 deste Decreto; e/ou</p>

LEI

DECRETO

<p>I - as normas urbanísticas aplicáveis;</p> <p>II - os critérios para a cota de soleira;</p> <p>III - a indicação dos instrumentos de política urbana cabíveis;</p> <p>IV - a indicação da necessidade de anuência de outros órgãos ou entidades;</p> <p>V - a indicação da necessidade de elaboração de estudos específicos, nos termos da análise complementar.</p> <p>Art. 36. Estão dispensadas da etapa de viabilidade legal as habitações unifamiliares de uso exclusivo.</p>	<p>II - as alterações não implicarem a necessidade de nova viabilidade.</p> <p>§ 1º A retificação do memorial deve ocorrer até o final da etapa de estudo prévio e pode ser solicitada uma única vez.</p> <p>§ 2º A retificação do memorial implica nova análise deste.</p> <p>§ 3º Deve ser emitido atestado de viabilidade legal de retificação, sem pagamento de nova taxa.</p> <p>Art. 40. O memorial descritivo está dispensado de retificação quando:</p> <p>I - houver alteração de perímetro do projeto, desde que não extrapole o previsto no croqui de locação do memorial;</p> <p>II - a altura do projeto for inferior à informada no memorial;</p> <p>III - a área total de construção e a área computável do projeto forem inferiores às informadas no memorial; e/ou</p> <p>IV - a taxa de permeabilidade ou de área verde for superior à informada no memorial.</p> <p>Art. 41. Em caso de divergência entre o estudo prévio e o memorial deferido, o autor deve informar, para o prosseguimento da habilitação, a ocorrência de:</p> <p>I - dispensa de retificação do memorial descritivo;</p> <p>II - necessidade de nova viabilidade legal; ou</p> <p>III - retificação do memorial descritivo, observado o disposto no art. 39 deste Decreto.</p> <p>Art. 42. Sempre que houver proposição de uso ou atividade diversa daquela indicada no memorial descritivo, deve haver nova viabilidade legal.</p> <p>Parágrafo único. A solicitação de nova viabilidade legal implica o pagamento de nova taxa.</p> <p>Art. 43. A conclusão desta etapa ocorre com a emissão do atestado de viabilidade legal.</p>
---	--

LEI**DECRETO****Subseção III
Do Estudo Prévio**

Art. 37. No estudo prévio, são verificados:

I - a compatibilidade da volumetria dos parâmetros urbanísticos indicados na norma específica dos lotes ou das projeções ou na legislação de uso e ocupação do solo;

II - os parâmetros de acessibilidade das áreas de uso comum;

III - as anuências de outros órgãos e entidades.

Parágrafo único. O estudo prévio é composto pelo estudo preliminar e pelo estudo de acessibilidade.

Art. 38. O estudo preliminar é representado graficamente pelos desenhos esquemáticos relacionados a seguir:

I - planta de situação;

II - planta de implantação;

III - planta de cobertura;

IV - planta baixa dos pavimentos;

V - cortes longitudinal e transversal;

VI - fachadas ou perspectivas volumétricas ou maquetes virtuais volumétricas.

§ 1º Os desenhos previstos nos incisos IV e V devem indicar o esquema de fluxos horizontais e verticais;

§ 2º Em caso de movimentação de terra, é necessária a representação de cortes e aterros para verificação dos pavimentos da edificação em relação ao perfil natural do terreno.

Art. 39. O estudo de acessibilidade deve conter pelo menos:

I - a rota acessível;

II - o leiaute com dimensões de banheiros e sanitários acessíveis abertos ao público ou localizados em áreas de uso comum da edificação.

**Subseção IV
Do Estudo Prévio**

Art. 44. O estudo prévio é solicitado por meio de requerimento acompanhado de:

I - estudo preliminar;

II - estudo de acessibilidade;

III - documento de responsabilidade técnica;

IV - comprovante de pagamento da taxa de habilitação; e

V - anuências e consultas exigidas para a habilitação.

§ 1º O documento público de titularidade deve ser entregue nesta etapa para aqueles projetos dispensados da viabilidade legal.

§ 2º Para lotes habitacionais unifamiliares em regime de condomínio, em que as unidades sejam resultantes de fracionamento, devem ser entregues a convenção e a instituição de condomínio registradas em cartório e o plano de ocupação aprovado.

§ 3º Nos casos de projetos e obras de interesse público, a propriedade será comprovada mediante apresentação de documento que ateste a titularidade em nome de qualquer órgão ou entidade integrante da Administração Pública Direta ou Indireta do Distrito Federal e, quando for o caso, de qualquer documento que ateste a cessão do imóvel, a qualquer título, ao órgão ou entidade interessada, ressalvada a hipótese prevista no art. 23, parágrafo único.

Art. 45. Na etapa de estudo prévio, são verificadas a adequação do estudo preliminar ao memorial descritivo deferido, a adequação do estudo de acessibilidade às normas técnicas de acessibilidade e a documentação entregue.

Parágrafo único. Para os projetos dispensados da etapa de viabilidade legal, são verificados os parâmetros propostos em relação à norma de uso e ocupação do solo.

Art. 46. Nos casos em que a legislação de uso e ocupação do solo permita elaborar plano de ocupação para habitação unifamiliar em regime de condomínio, este deve ser aprovado pelo

LEI

DECRETO

<p>Art. 40. O estudo de acessibilidade deve indicar a rota acessível a partir do acesso à edificação, contemplando seu entorno imediato.</p> <p>Parágrafo único. A rota acessível é composta pelos percursos horizontais e verticais em áreas de uso comum, pelo acesso aos compartimentos e aos ambientes abertos ao público, pelo acesso às unidades imobiliárias e pela indicação de equipamentos necessários.</p> <p>Art. 41. O estudo preliminar e o estudo de acessibilidade podem ser apresentados em um único desenho.</p> <p>Art. 42. Do deferimento do estudo prévio decorre, conforme o caso:</p> <p>I - a habilitação do projeto arquitetônico encerrada nesta etapa, condicionada ao depósito do anteprojeto para arquivamento, e o prosseguimento do processo para a licença de obras;</p> <p>II - o prosseguimento para a etapa de análise complementar, condicionado à entrega do anteprojeto para análise.</p> <p>Art. 43. O anteprojeto deve conter no mínimo:</p> <p>I - planta de situação;</p> <p>II - planta de implantação;</p> <p>III - planta de cobertura;</p> <p>IV - planta baixa dos pavimentos;</p> <p>V - cortes longitudinal e transversal;</p> <p>VI - fachadas;</p> <p>VII - indicação e relação de portas, janelas e mobiliário fixo de áreas molhadas.</p>	<p>órgão responsável pelo licenciamento de obras anteriormente à habilitação dos projetos.</p> <p>Art. 47. O estudo preliminar, representação gráfica simplificada do projeto, deve ser apresentado em escala que permita a leitura e conter, no mínimo:</p> <p>I - planta de situação com a representação:</p> <p>II - do lote ou projeção hachurados;</p> <p>III - das vias e lotes ou projeções confrontantes, devidamente identificados com as respectivas nomenclaturas;</p> <p>IV - do entorno imediato;</p> <p>V - planta de implantação com a representação:</p> <p>a) dos limites do lote ou projeção com as curvas de nível com a representação da movimentação de terra, quando for o caso;</p> <p>b) das vias e das calçadas lindeiras ao lote ou projeção;</p> <p>c) dos lotes ou projeções vizinhos;</p> <p>d) do perímetro externo da edificação a partir do logradouro público, no que tange às calçadas e acessos;</p> <p>e) da ocupação de área pública, quando houver;</p> <p>f) das áreas permeáveis ou áreas verdes, quando não representadas em plantas baixas;</p> <p>g) das vagas de estacionamento numeradas internas ao lote;</p> <p>h) do tratamento das divisas;</p> <p>i) da urbanização do lote.</p> <p>VI - planta baixa de cada pavimento com a representação:</p> <p>a) das unidades imobiliárias com ou sem indicação de paredes internas, a critério do autor do projeto;</p> <p>b) de ambientes e compartimentos localizados nas áreas de uso comum;</p> <p>c) das áreas dedutíveis da área computável;</p>
--	---

LEI

DECRETO

	<p>VII - planta de cobertura da edificação;</p> <p>VIII - cortes longitudinal e transversal que identifiquem todos os pavimentos, com a representação:</p> <p>a) do perfil natural do terreno;</p> <p>b) da movimentação de terra com representação de cortes e aterros, quando houver;</p> <p>c) do limite do lote;</p> <p>IX - fachadas, com exceção das empenas cegas.</p> <p>§ 1º O projeto deve conter, pelo menos:</p> <p>I - especificação dos usos e atividades;</p> <p>II - cotas gerais, parciais, de nível e de soleira;</p> <p>III - marcação dos cortes gerais;</p> <p>IV - indicação do norte;</p> <p>V - identificação e numeração dos edifícios, das unidades imobiliárias e das vagas;</p> <p>VI - identificação dos ambientes e compartimentos da área de uso comum;</p> <p>VII - indicação das áreas dedutíveis e da área computável; e</p> <p>VIII - representação das áreas descobertas.</p> <p>§ 2º Em caso de divergência, as cotas do projeto prevalecem sobre as medidas do desenho em escala.</p> <p>§ 3º Em caso de ausência do cadastro de topografia oficial, o interessado deve apresentar o levantamento topográfico do terreno.</p> <p>§ 4º Quando a legislação de uso e ocupação do solo tratar de especificidades de projeto arquitetônico, estas devem ser apresentadas nesta etapa.</p> <p>§ 5º Nas plantas de situação e de implantação, a representação do entorno imediato deve seguir o projeto de urbanismo ou as recomendações do órgão competente, caso haja divergência entre a planta oficial e a situação existente.</p>
--	--

LEI

DECRETO

§ 6º Em caso de divergência entre dimensões do lote constantes no projeto de urbanismo e registro em cartório, o projeto de arquitetura deve seguir o disposto no registro cartorial, mediante manifestação favorável prévia do órgão gestor de planejamento urbano e territorial.

Art. 48. Os pavimentos devem receber a nomenclatura a partir do pavimento térreo da seguinte forma:

I - o pavimento abaixo do térreo é denominado subsolo;

II - o pavimento acima do térreo é denominado pavimento superior.

§ 1º Caso haja mais de um pavimento superior, a numeração deve ser crescente, a partir do pavimento mais próximo do térreo até o mais distante.

§ 2º Caso haja mais de um subsolo, a numeração deve ser crescente, a partir do pavimento mais próximo do térreo até o mais distante.

§ 3º Apenas um pavimento deve ser nomeado como térreo.

§ 4º O mezanino é considerado pavimento.

Art. 49. O estudo de acessibilidade deve ser apresentado em escala que permita a leitura e conter, no mínimo:

I - a rota acessível; e

II - o leiaute de banheiros e sanitários acessíveis abertos ao público ou localizados em áreas de uso comum da edificação.

§ 1º A rota acessível, indicada no inciso I do caput deste artigo, constitui o trajeto contínuo, desobstruído e sinalizado que conecta os ambientes internos e externos das edificações e garante a utilização das áreas de uso comum.

§ 2º O leiaute dos banheiros e sanitários acessíveis deve conter as dimensões que garantam o posicionamento das peças sanitárias e os parâmetros de acessibilidade previstos nas normas técnicas de acessibilidade.

§ 3º O detalhamento dos banheiros e sanitários de acordo com a normas técnicas de acessibilidade e o leiaute das unidades

LEI

DECRETO

	<p>imobiliárias com atendimento ao desenho universal devem ser entregues para depósito e não são objeto de análise.</p> <p>Art. 50. A representação da rota acessível deve conter:</p> <p>I - percursos horizontais e verticais em todos os pavimentos;</p> <p>II - acesso às áreas de uso comum, às áreas abertas ao público e às unidades imobiliárias;</p> <p>III - interligação entre os percursos horizontais e verticais;</p> <p>IV - cotas de níveis; e</p> <p>V - escadas, rampas, elevadores e demais equipamentos de circulação vertical.</p> <p>§ 1º A rota acessível deve ocorrer desde as calçadas externas à projeção ou às divisas do lote voltadas para logradouro público.</p> <p>§ 2º Os deslocamentos de pedestres devem incluir, na rota acessível, garagens e estacionamentos.</p> <p>§ 3º O percurso horizontal deve ser representado na planta de implantação e na planta baixa de cada pavimento.</p> <p>§ 4º O percurso vertical deve ser representado nos cortes.</p> <p>§ 5º Os parâmetros de acessibilidade devem estar representados nas áreas de uso comum.</p> <p>Art. 51. A conclusão da etapa de estudo prévio ocorre por meio do deferimento do estudo preliminar e do estudo de acessibilidade.</p> <p>§ 1º Nos casos em que os projetos não demandem a aplicação de instrumentos urbanísticos, a conclusão da etapa decorre na emissão de atestado de habilitação, condicionada ao depósito do anteprojeto.</p> <p>§ 2º O anteprojeto depositado constitui documento legal, sendo de responsabilidade do autor do projeto a correspondência deste com o estudo prévio habilitado.</p> <p>§ 3º Constatada a necessidade de aplicação de Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança – EIV,</p>
--	--

LEI**DECRETO****Subseção IV
Da Análise Complementar**

Art. 44. Na análise complementar, é verificada a compatibilidade entre os instrumentos urbanísticos e a proposta apresentada na viabilidade legal e no estudo prévio.

Parágrafo único. Quando a aplicação de instrumento urbanístico implicar alteração do projeto arquitetônico deferido no estudo prévio, somente o aspecto alterado é reanalisado.

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 prosseguimento do processo para a emissão da licença de obras.

**Subseção V
Da Habilitação de Projeto Arquitetônico
em Bens Tombados**

Art. 46. Toda intervenção ou modificação em bem tombado, protegido por instrumento de tombamento específico, está sujeita às normas estabelecidas pelo órgão distrital ou federal responsável pelo tombamento.

Parágrafo único. Os bens tombados individualmente por mais de um órgão devem obter a anuência de cada um deles, segundo a legislação específica.

Art. 47. O projeto arquitetônico em bem tombado individualmente está sujeito aos seguintes procedimentos:

I - anuência do órgão responsável pelo tombamento;

II - análise pelo órgão responsável pelo licenciamento de obras e edificações;

III - anuência do CONPLAN.

o anteprojeto seguirá para a etapa de análise complementar.

**Subseção V
Da Análise Complementar**

Art. 52. A etapa de análise complementar é obrigatória para os projetos que sejam objeto de Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança – EIV, devendo ser verificados os parâmetros, tanto edifícios quanto urbanísticos.

Parágrafo único. A conclusão desta etapa ocorre por meio do deferimento do anteprojeto e da emissão do atestado de habilitação.

**Subseção VI
Da Habilitação de Projeto Arquitetônico
em Bens Tombados**

Art. 53. Todo projeto de arquitetura em bem tombado está sujeito à habilitação.

§ 1º O autor do projeto deve indicar na etapa de viabilidade legal a condição de bem tombado.

§ 2º As anuências prévias dos órgãos de proteção do patrimônio, federal e distrital, e do CBMDF podem ser entregues no final da etapa de estudo prévio.

§ 3º A acessibilidade pode atender aos parâmetros e aos requisitos definidos pelos órgãos de proteção do patrimônio.

§ 4º Quando estiver em condições de ser habilitado, o anteprojeto deve ser encaminhado para anuência do Conselho de Planejamento Territorial e Urbano do Distrito Federal - CONPLAN, antes da habilitação pelo órgão responsável pelo licenciamento de obras e edificações.

LEI

DECRETO

Subseção VI**Do Projeto Arquitetônico em Imóvel Rural**

Art. 48. As obras e as edificações destinadas a atividades rurais são dispensadas do licenciamento.

Parágrafo único. A dispensa de licenciamento em imóvel rural não implica dispensa da anuência de órgãos ou entidades competentes, quando exigido por legislação específica.

~~Art. 49. As obras destinadas a atividades urbanas em imóveis rurais devem ser licenciadas pelo órgão responsável pelo licenciamento e obras e edificações. [\(Artigo Revogado\(a\) pelo\(a\) Lei 6740 de 03/12/2020\)](#)~~

~~Parágrafo único. Ficam dispensadas do licenciamento até 3 habitações unifamiliares no mesmo imóvel. [\(Parágrafo Revogado\(a\) pelo\(a\) Lei 6740 de 03/12/2020\)](#)~~

Subseção VII**Do Projeto Arquitetônico em Imóvel Rural**

Art. 54. As obras e as edificações destinadas a atividades rurais dispensadas do licenciamento são aquelas:

I - classificadas como de uso rural, pela Tabela de Classificação de Usos e Atividades Urbanas e Rurais do Distrito Federal;

II - de apoio às atividades listadas no inciso I; e/ou

III - destinadas à habitação unifamiliar com, no máximo, três domicílios.

§ 1º As atividades de apoio são aquelas necessárias ao desenvolvimento da atividade principal.

§ 2º As atividades de apoio devem ocorrer no mesmo imóvel onde é desenvolvida a atividade de que trata o inciso I.

Art. 55. Os projetos de edificações destinadas a atividades urbanas em imóveis rurais estão sujeitos à habilitação.

§ 1º Para os casos de habilitação de atividades urbanas em imóveis rurais, após a emissão do atestado de habilitação, deve ser efetuado o desmembramento da gleba nos termos do inciso II do art. 2º do Decreto Federal nº 62.504, de 8 de abril de 1968.

§ 2º A área rural resultante da gleba, subtraída a área desmembrada para a atividade urbana, deve ser igual ou superior a 2 hectares.

Art. 56. O atestado de viabilidade legal corresponde à declaração que autoriza o desmembramento de imóvel rural de que trata a alínea "d" do art. 4º do Decreto Federal nº 62.504, de 1968.

Art. 57. A viabilidade legal é requerida nos termos dos arts. 36 a 42 deste Decreto, acompanhado dos seguintes documentos:

I - carta consulta ao Instituto do Meio Ambiente, acerca da necessidade de licenciamento ambiental;

II - autorização da Secretaria de Patrimônio da União - SPU, quanto à atividade pretendida,

LEI

DECRETO

	<p>quando se tratar de contrato de concessão firmado em terras da União;</p> <p>III - memorial descritivo, contendo:</p> <ul style="list-style-type: none">a) a descrição do uso;b) as atividades a serem desenvolvidas na edificação objeto de habilitação;c) a descrição do sistema de saneamento ambiental e do sistema de coleta e destinação de resíduos sólidos;d) a área total a ser construída;e) a área total a ser impermeabilizada; ef) a via de acesso;g) a altura da edificação;h) o afastamento da edificação em relação ao limite da área a ser desmembrada. <p>IV - planta de caracterização da área a ser desmembrada, que indique, quando for o caso:</p> <ul style="list-style-type: none">a) a incidência de faixa de domínio de rodovias;b) a existência de faixa de servidão de infraestrutura de serviços públicos;c) a edificação a ser construída;d) as demais edificações habilitadas;e) a área de reserva legal; ef) as Áreas de Preservação Permanente - APP; <p>V - documentos que tratem da caracterização geral da gleba:</p> <ul style="list-style-type: none">a) a retificação da poligonal do imóvel rural ou o quadro de caminhamento do perímetro da poligonal da gleba, em coordenadas UTM, SICAD, datum SIRGAS 2000, acompanhado de documento de responsabilidade técnica;b) o quadro de caminhamento do perímetro da poligonal da gleba a ser desmembrada, nos termos do inciso II do art. 2º do Decreto Federal nº 62.504, de 1968, em coordenadas UTM, SICAD, datum SIRGAS 2000, acompanhado de documento de responsabilidade técnica; e
--	--

LEI

DECRETO

c) a planta de situação que indique a poligonal da gleba e a poligonal da área a ser desmembrada, relativa à construção da edificação e implementação da atividade pretendida.

Art. 58. Quando se tratar de contrato de concessão de uso firmado pelo Distrito Federal ou pela Companhia Imobiliária de Brasília - Terracap, o Plano de Utilização da Unidade de Produção - PU, devidamente aprovado pelo órgão competente, substitui o memorial descritivo previsto no inciso III do art. 57 e corresponde à etapa da viabilidade legal.

Parágrafo único. A documentação prevista nos demais incisos deverá ser apresentada na etapa de estudo prévio.

Art. 59. O atestado de viabilidade legal substitui a certidão de conformidade de uso e ocupação do solo previstas nas Resoluções CONAMA 237/1997 e 273/2000.

Art. 60. O estudo prévio é solicitado por meio de requerimento, acompanhado dos documentos exigidos no art. 44 deste Decreto e da certidão de ônus da gleba rural, na qual conste a averbação da destinação da parcela do imóvel rural, nos termos do Decreto nº 62.504, de 1968.

Art. 61. O estudo prévio caracteriza-se pela apresentação do anteprojeto arquitetônico que deve observar, no que couber, os arts. 44 a 51 deste Decreto e:

I - os critérios definidos no memorial descritivo ou no PU; e

II - o estudo de acessibilidade.

Parágrafo único. Devem ser entregues nesta etapa:

I - anuência da Agência Reguladora de Águas, Energia e Saneamento do DF - ADASA;

II - licença ambiental, caso necessária, acompanhada da cópia de sua respectiva publicação no Diário Oficial do Distrito Federal - DODF; e

III - anuências previstas nos arts. 29 e 30 deste Decreto.

LEI

DECRETO

Art. 62. Os casos sujeitos à análise complementar seguem o rito definido nos art. 52 deste Decreto.

Art. 63. A habilitação de equipamentos públicos em imóvel rural segue o rito especial previsto no art. 20 deste Decreto.

Parágrafo único. A análise do projeto fica restrita à anuência dos órgãos envolvidos e ao estudo de acessibilidade.

**Subseção VIII
Da Notificação de Exigência e do
Indeferimento**

Art. 64. O projeto arquitetônico que não atenda aos parâmetros exigidos é objeto de emissão de:

I - notificação de exigência; ou

II - comunicado de indeferimento.

Art. 65. A notificação de exigência pode ser emitida em todas as etapas da habilitação e deve informar os itens não atendidos no projeto em relação à legislação pertinente.

§ 1º A notificação deve incluir a necessidade de complementação ou correção do projeto arquitetônico e/ou dos documentos.

§ 2º Após a emissão da notificação, é facultado ao interessado agendar atendimento para dirimir dúvidas, pelos canais e formatos definidos pelo órgão responsável pelo licenciamento de obras.

§ 3º Havendo necessidade, poderá haver complementação na segunda notificação de exigências pelo órgão responsável pelo licenciamento de obras, hipótese em que o interessado deve ser novamente comunicado.

Art. 66. O indeferimento pode ocorrer:

I - na etapa de viabilidade legal, após uma notificação de exigências, nos casos de inadequação do memorial;

II - na etapa de estudo prévio:

a) quando o projeto não atender aos parâmetros urbanísticos indicados no memorial;

b) nos casos dispensados da viabilidade legal, após duas notificações de exigência, quando o

LEI

DECRETO

<p style="text-align: center;">Seção III Do Licenciamento</p> <p style="text-align: center;">Subseção I Da Licença de Obras</p> <p>Art. 50. A licença de obras é emitida na forma de:</p> <p>I - alvará de construção;</p> <p>II - licença específica.</p>	<p>projeto não atender aos parâmetros urbanísticos definidos na legislação;</p> <p>c) após duas notificações de exigência, caso não sejam sanadas todas as irregularidades, exceto aquelas que dependam de consultas prévias ou anuência de outros órgãos;</p> <p>III - na etapa de análise complementar:</p> <p>a) após uma notificação, quando o projeto não corresponder ao estudo prévio deferido;</p> <p>b) após uma notificação, quando o projeto não atender aos requisitos dos instrumentos urbanísticos;</p> <p>IV - quando for verificada falsidade nas informações prestadas ou nos documentos entregues; ou</p> <p>V - por inadequação da documentação.</p> <p>§ 1º Na etapa de viabilidade legal poderá ser emitida uma única notificação de exigências.</p> <p>§ 2º O indeferimento deve ser fundamentado pelo agente público.</p> <p>§ 3º O interessado tem o prazo de 10 dias, contados da ciência do indeferimento, para recorrer.</p> <p>§ 4º A manutenção do indeferimento ou a ausência de recurso tempestivo do interessado implicam arquivamento sumário do processo.</p> <p>§ 5º Após o indeferimento, é facultado ao interessado agendar atendimento com o analista, pelos canais e formatos definidos pelo órgão responsável pelo licenciamento de obras.</p> <p style="text-align: center;">Seção V Do Licenciamento</p> <p style="text-align: center;">Subseção I Da Licença de Obras</p> <p>Art. 67. A licença de obras é emitida na forma de:</p> <p>I - alvará de construção; ou</p> <p>II - licença específica.</p> <p>Parágrafo único. As licenças para execução de obra devem seguir o modelo definido pelo órgão</p>
--	--

LEI**DECRETO**

Parágrafo único. A licença de obras é obrigatória para o início da execução de todas as obras sujeitas ao processo de licenciamento.

Art. 51. A licença de obras permite a implantação do canteiro de obras e do estande de vendas dentro dos limites do lote, a instalação de todos os equipamentos e a execução dos serviços de apoio necessários.

Parágrafo único. A documentação exigida para autorização de canteiro de obras em lote vizinho pode ser entregue juntamente com a solicitação da licença de obras.

**Subseção II
Do Alvará de Construção**

Art. 52. O alvará de construção é expedido para a execução de obras iniciais e de modificação não dispensadas da habilitação.

Art. 53. A expedição do alvará de construção está vinculada a um único projeto arquitetônico.

§ 1º O alvará de construção é revogado nos seguintes casos:

- I - a pedido do autor do projeto habilitado;
- II - substituição de projeto arquitetônico habilitado.

§ 2º Nova habilitação de projeto de modificação não invalida o alvará de construção emitido, desde que sejam mantidos:

- I - a área total de construção;
- II - a área computável;
- III - o perímetro externo;
- IV - o número de unidades imobiliárias.

§ 3º Na hipótese do § 2º, deve ser feita retificação do alvará de construção válido, mantida sua numeração.

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 no regulamento. [\(Artigo acrescido\(a\) pelo\(a\) Lei 6412 de 28/11/2019\)](#)

responsável pelo licenciamento de obras e edificações.

**Subseção II
Do Alvará de Construção**

Art. 68. O alvará de construção é solicitado por meio de requerimento e sua emissão está condicionada à apresentação dos seguintes documentos:

- I - documento de titularidade do imóvel;
- II - comprovante de nada consta do órgão de fiscalização de atividades urbanas;
- III - comprovante de pagamento de taxas relativas aos serviços requeridos;
- IV - comprovante de pagamento de preço público previsto em legislação;
- V - certificado de demarcação do lote ou projeção, para obra inicial;
- VI - documento de responsabilidade técnica dos responsáveis técnicos pela execução da obra e pelos projetos de fundações, de estruturas e complementares;
- VII - termo de compromisso do proprietário e do responsável pela obra de que a área pública deve ser recuperada de acordo com o projeto de urbanismo respectivo ou com as recomendações do órgão competente, nos casos de concessão de área pública;

VIII - projeto de fundações;

IX - Termo de Responsabilidade e Cumprimento de Normas - TRCN, subscrito pelo proprietário e autor do projeto quando da apresentação de projeto destinado a habitação unifamiliar de uso exclusivo, no qual declaram:

LEI

DECRETO

a) a inexistência de edificação não licenciada no lote; e

b) o cumprimento dos parâmetros urbanísticos e de acessibilidade das áreas públicas lindeiras ao lote.

X - anuência do órgão responsável pelo controle do espaço aéreo, quando cabível, nos casos de habitação unifamiliar enquadrados no art. 53-A da Lei nº 6.138, de 2018.

§ 1º Cabe ao responsável técnico pela execução da obra verificar a necessidade de apresentação do Plano de Gerenciamento de Resíduos de Construção Civil – PGRCC e, caso exigido, apresentá-lo junto ao requerimento de licença de obra.

§ 2º O alvará de construção é solicitado após a habilitação, exceto na hipótese de habitação unifamiliar de uso exclusivo prevista no art. 53-A da Lei nº 6.138, de 2018.

§ 3º O prazo para a emissão da licença de obras para habitação unifamiliar de uso exclusivo previsto no artigo 68, VI, da Lei nº 6.138, de 2018, tem início após a apresentação integral da documentação exigida em regulamento.

§ 4º Na hipótese de habitação unifamiliar prevista no art. 53-A da Lei nº 6.138, de 2018, caso o lote em regime de condomínio seja resultante de fracionamento, são exigidos, além dos documentos previstos no caput, a convenção e a instituição de condomínio registradas em cartório e o plano de ocupação aprovado.

§ 5º Quando da apresentação de projeto destinado a habitação unifamiliar de uso exclusivo, o autor do projeto pode indicar a cota de soleira conforme legislação de uso e ocupação do solo, aferida a partir da altimetria da base cartográfica/2016 disponibilizada pelo órgão gestor do planejamento urbano e territorial ou, a seu critério, solicitar previamente a definição da cota de soleira pelo órgão gestor do planejamento urbano e territorial, hipótese em que será respeitado o prazo previsto no art. 68, IV, da Lei nº 6.138, de 2018.

§ 6º Não se aplica o disposto no art. 53-A da Lei nº 6.138, de 2018, às habitações unifamiliares de uso exclusivo nos seguintes casos:

LEI

DECRETO

I - edificações passíveis de habite-se de regularização, nos termos do art. 153 da Lei nº 6.138, de 2018;

II - projetos sujeitos à análise complementar;

III - projetos que visem remembramento, desmembramento ou desdobro; e/ou

IV - enquadrados em ritos especiais.

§ 7º Constatada falsidade ou inexatidão dos dados constantes no Termo de Responsabilidade e Cumprimento de Normas - TRCN, proprietário, autor do projeto e responsável pela execução da obra estarão sujeitos à responsabilização pessoal, administrativa, disciplinar, civil e penal, além de multa, nos termos do art. 123, § 2º, I, da Lei nº 6.138, de 2018.

§ 8º O Termo de Responsabilidade e Cumprimento de Normas - TRCN deve seguir o modelo definido pelo órgão responsável pelo licenciamento de obras e edificações.

§ 9º Caso o órgão responsável pelo licenciamento verifique divergência entre a área informada no requerimento e a constante no projeto arquitetônico já depositado, o alvará de construção deve ser retificado:

I - de ofício, assegurado o direito à ampla defesa e ao contraditório, caso a área aferida em projeto seja superior à área informada no requerimento, sem prejuízo da complementação das taxas cabíveis; ou

II - facultativamente, a pedido do interessado, caso a área aferida em projeto seja inferior à área informada no requerimento.

§ 10. No caso de projeto destinado a habitação unifamiliar de uso exclusivo, cabe ao interessado verificar a necessidade de anuência do órgão distrital ou federal responsável pelo tombamento.

§ 11. Caso haja documento de demarcação do lote presente no processo, este pode ser considerado para emissão do alvará de construção, desde que o parcelamento urbano não tenha sido alterado.

LEI**DECRETO****Subseção III
Da Licença Específica**

Art. 54. A licença específica é expedida para obras de:

- I - estande de vendas;
- II - demolições;
- III - urbanização ou edificação em área pública;
- IV - canteiros de obras em área pública;
- V - modificação de projeto arquitetônico sem alteração de área desde que atendidos os requisitos de dispensa de habilitação;
- VI - obras de intervenção em bens tombados;
- VII - obras e edificações em áreas de gestão específica.

Art. 55. A licença específica é expedida por tempo determinado, após anuência dos órgãos públicos competentes.

Parágrafo único. A licença específica em área pública implica:

- I - o pagamento das taxas devidas;
- II - a garantia dos parâmetros de acessibilidade e da livre circulação de pedestres no espaço urbano;
- III - a manutenção das condições de salubridade e urbanidade do espaço público;
- IV - a verificação da existência de redes de infraestrutura urbana no local;
- V - a remoção completa da ocupação, com o término da obra;
- VI - o ressarcimento integral de danos e prejuízos causados ao patrimônio público ou particular;
- VII - o restabelecimento da área ao estado anterior em que se encontrava.

Art. 56. O estande de vendas é condicionado à habilitação do projeto arquitetônico, à disponibilidade de área e às limitações

**Subseção III
Da Licença Específica**

Art. 69. A implantação do canteiro de obras ou do estande de vendas dentro dos limites do lote ou do lote vizinho, caso anuída pelo seu proprietário, é autorizada com a emissão da licença de obras, dispensada a emissão de licença específica.

Art. 70. A emissão de licença específica para implantação do canteiro de obras ou do estande de vendas em área pública está condicionada à:

- I - habilitação e emissão da licença de obras do projeto arquitetônico da obra a que se vincula; e
- II - anuência do órgão responsável pelo licenciamento de obras e edificações mediante a apresentação da proposta de implantação.

§ 1º A proposta de implantação deve observar:

- I - a mínima interferência nas vias, nos espaços e nos equipamentos públicos;
- II - a circulação de veículos e de pedestres, conforme critérios e parâmetros de acessibilidade definidos nas normas técnicas brasileiras;
- III - a disponibilidade de área;
- IV - as limitações urbanísticas, de preservação e ambientais;
- V - a segurança da edificação;
- VI - o direito de vizinhança; e
- VII - a integridade das redes de serviços e dos equipamentos públicos.

§ 2º Quando houver interferência de redes, as entidades gestoras de serviços públicos e a Novacap devem fornecer documento que indique a dispensa ou a possibilidade de remanejamento.

§ 3º A área pública deve ser recuperada de acordo com o respectivo projeto de urbanismo ou com as recomendações do órgão competente.

§ 4º Caso o canteiro de obras interfira em via pública, deve ser apresentada anuência do

LEI

DECRETO

<p>urbanísticas e ambientais, podendo ser implantado:</p> <p>I - em lotes ou projeções vizinhos, mediante expressa autorização do proprietário;</p> <p>II - dentro do lote a ser edificado, se vinculado à obra;</p> <p>III - em área pública, condicionado ao pagamento de preço público.</p> <p>Parágrafo único. A licença específica para estande de vendas em área pública não implica responsabilidade do Poder Executivo por indenização de qualquer espécie.</p> <p>Art. 57. A licença específica para demolição permite a demolição total de edificação existente.</p> <p>Parágrafo único. A licença específica não é exigida quando a demolição parcial for parte de projeto de modificação que possua a devida licença de obras.</p> <p>Art. 58. A licença específica para obras de urbanização ou de edificações em área pública objetiva a conformidade do espaço urbano com o planejamento e não implica responsabilidade do órgão de licenciamento pelos danos causados em razão da execução da obra.</p> <p>Art. 59. A licença específica para canteiro de obras em área pública é expedida juntamente com a licença de obras.</p> <p>Art. 60. A licença específica para modificação de projeto arquitetônico dispensado da habilitação é emitida com o depósito para arquivo dos seguintes documentos:</p> <p>I - projeto arquitetônico;</p> <p>II - projetos complementares pertinentes;</p> <p>III - demais documentos especificados no regulamento.</p>	<p>órgão de trânsito, segundo a circunscrição da via.</p> <p>§ 5º É vedada a implantação de estande de vendas que interfira em via pública.</p> <p>§ 6º O estande de vendas em área pública deve estar vinculado a uma obra situada na mesma Região Administrativa em que este se encontra.</p> <p>§ 7º É dispensado de habilitação o projeto de estande de vendas ou de canteiro de obras.</p> <p>Art. 71. A licença específica para canteiro de obras ou para estande de vendas em área pública é emitida mediante a apresentação dos seguintes documentos:</p> <p>I - anuência da implantação;</p> <p>II - comprovante de nada consta do órgão de fiscalização de atividades urbanas;</p> <p>III - comprovante de pagamento de taxas relativas à obra vinculada;</p> <p>IV - comprovante de pagamento de preço público previsto em legislação;</p> <p>V - documento de responsabilidade técnica pela obra do canteiro ou estande de vendas, objeto da licença;</p> <p>VI - documento de responsabilidade técnica para utilização de equipamentos pesados; e</p> <p>VII - termo de compromisso firmado pelo interessado, no qual conste a obrigação de recuperar a área pública utilizada.</p> <p>Parágrafo único. A licença específica de que trata o caput pode ser cancelada pela administração pública, mediante a devida justificativa, caso deixe de atender ao interesse público, não cabendo qualquer indenização por parte do Poder Público.</p> <p>Art. 72. A solicitação para obter licença para demolição total ocorre mediante a apresentação dos seguintes documentos:</p> <p>I - documento público de titularidade do imóvel;</p> <p>II - comprovante de nada consta do órgão de fiscalização de atividades urbanas;</p>
--	---

LEI

DECRETO

	<p>III - documento de responsabilidade técnica pela demolição; e</p> <p>IV - projeto do canteiro de obras, quando for o caso.</p> <p>§ 1º O proprietário deve apresentar declaração contendo a área e as características da obra ou da edificação a ser demolida, quando esta não for originalmente licenciada.</p> <p>§ 2º Quando se tratar de edificação licenciada, a declaração apresentada pelo proprietário deve indicar o objeto a demolir, que pode abranger a totalidade de edificações do lote ou apenas edificação independente.</p> <p>§ 3º Os casos de demolição decorrentes de sanção são dispensados de licença específica.</p> <p>Art. 73. A demolição parcial que implique alteração de perímetro previamente licenciado exige novo processo de licenciamento de obras e edificações, para as edificações remanescentes, que deverão atender aos respectivos parâmetros urbanísticos.</p> <p>Art. 74. A obtenção de licença específica para obras de urbanização em área pública ocorre após aprovação do projeto de urbanismo, mediante a apresentação dos seguintes documentos:</p> <p>I - comprovante de nada consta do órgão de fiscalização de atividades urbanas;</p> <p>II - comprovante de pagamento de preço público previsto em legislação;</p> <p>III - documento de responsabilidade técnica pela execução da obra;</p> <p>IV - contrato e autorização de serviço ou nota de empenho quando se tratar de obra ou serviço contratado por órgão da administração pública; e</p> <p>V - depósito dos projetos complementares para arquivamento.</p> <p>§ 1º Em caso de licença para reparos em área pública, voltados para a execução e manutenção de obras em área pública e pequenas alterações no sistema viário, será necessária a apresentação de memorial descritivo que contenha as descrições básicas referentes ao projeto de arquitetura e documento de responsabilidade técnica de projeto, sendo</p>
--	--

LEI

DECRETO

dispensada a prévia aprovação de projeto de urbanismo.

§ 2º Caso a obra objeto da licença a que se refere o caput englobe edificação, o órgão responsável pelo planejamento urbano deverá se manifestar.

§ 3º O cumprimento das normas de acessibilidade da obra objeto da licença a que se refere o caput é de responsabilidade do autor do projeto, inclusive quando estas englobarem edificações.

§ 4º Compete ao autor do projeto a verificação da necessidade de projeto de urbanismo prévio para a obra de urbanização em área pública a ser licenciada e, havendo projeto aprovado, pela indicação do ato de aprovação, responsabilizando-se por eventuais divergências entre a obra objeto da licença e o projeto aprovado.

§ 5º Caso a obra a ser licenciada não dependa de projeto de urbanismo, o seu licenciamento ocorre por meio de ordem de serviço emitida pela Administração Regional competente.

Art. 75. A emissão da licença específica para modificação de projeto arquitetônico dispensado de habilitação, conforme art. 24 da Lei nº 6.138, de 2018, ocorre mediante a apresentação dos seguintes documentos:

I - documento público de titularidade do imóvel;

II - comprovante de pagamento de taxas relativas aos serviços requeridos; e

III - documento de responsabilidade técnica pela execução da obra.

§ 1º Para efeito da dispensa de que trata o caput, considera-se área construída a área constante na licença anterior.

§ 2º Em caso de obras de interesse público, o órgão ou entidade interessada pode declarar a área construída de edificação comprovadamente concluída até a data da publicação da Lei nº 6.138, de 2018, responsabilizando-se pela exatidão dos dados informados.

§ 3º É de responsabilidade do autor do projeto o cumprimento das normas de acessibilidade e demais dispositivos aplicáveis, assim como a

LEI

DECRETO

obtenção e apresentação das anuências que possam incidir sobre modificações propostas.

Art. 76. A emissão da licença específica para projeto arquitetônico em área de gestão específica ocorre mediante a apresentação dos seguintes documentos:

I - plano de ocupação aprovado pelo órgão gestor de planejamento urbano e territorial;

II - anteprojeto para depósito;

III - documento de responsabilidade técnica pelo projeto e execução da obra; e

IV - declaração do autor do projeto e do gestor da área pelo cumprimento integral dos parâmetros do plano de ocupação aprovado.

Subseção IV
Da Regularização das Edificações

Art. 77. A solicitação de que trata o art. 151 da Lei nº 6.138, de 26 de abril de 2018, para licenciamento de edificação ou parte desta, atendidos os parâmetros urbanísticos, seguirá o rito de habilitação e certificação de conclusão de obras, sendo a primeira fase admitida mediante apresentação de:

I - escritura pública, concessões públicas ou equivalente que permita a comprovação do direito de posse, de concessão pública ou de propriedade ou documento de propriedade reconhecido pelo Poder Público;

II - memorial descritivo de projeto, independentemente do uso e atividade pleiteados, conforme disposições constantes no art. 34 da Lei nº 6.138, de 2018, exceto para habitação unifamiliar de uso exclusivo;

III - croquis de locação para fins de habite-se da obra executada, nos termos do art. 86, III, deste decreto ou laudo topográfico contendo, dentre outras informações pertinentes, a cota de soleira com indicação dos critérios para sua aferição fornecido pelo Poder Executivo ou por profissional habilitado contratado pelo proprietário, em concordância aos critérios estabelecidos pelo regulamento específico;

IV - documento de responsabilidade técnica de projeto;

LEI

DECRETO

	<p>V - anteprojeto, contendo estudo de acessibilidade;</p> <p>VI - anuências e consultas aplicáveis para a fase de habilitação, quando exigido na legislação específica;</p> <p>VII - comprovante de pagamento de taxas relativas aos serviços requeridos; e</p> <p>VIII - laudo técnico que ateste a segurança e estabilidade da edificação.</p> <p>§ 1º A formalização da opção tratada no artigo é cabível para os casos em que o proprietário não tenha obtido o respectivo licenciamento da edificação ou parte desta, situada em área regular do Distrito Federal, dotada de normativos e regramentos próprios anteriores à execução da obra.</p> <p>§ 2º A edificação ou parte, passível de regularização edilícia, terá seu projeto arquitetônico habilitado, desde que cumpra todos os parâmetros avaliados na fase respectiva, estando apto ao prosseguimento do rito de licenciamento específico condicionado ao depósito do anteprojeto, para arquivamento.</p> <p>§ 3º O projeto de regularização edilícia sobre o qual incida instrumentos urbanísticos é sujeito à verificação conforme rito estabelecido para a Análise Complementar.</p> <p>§ 4º Quando da apresentação de projeto destinado à habitação unifamiliar de uso exclusivo, o autor do projeto pode indicar a cota de soleira, conforme legislação de uso e ocupação do solo, aferida a partir da altimetria da base cartográfica/2016 disponibilizada pelo órgão gestor do planejamento urbano e territorial ou, a seu critério, solicitar previamente a definição da cota de soleira pelo órgão gestor do planejamento urbano e territorial, hipótese em que será respeitado o prazo previsto no art. 68, inciso IV da Lei nº 6.138, de 2018.</p> <p>§ 5º Nos casos de habitação unifamiliar, o estudo de acessibilidade de que trata o inciso V deste artigo contemplará somente as áreas do entorno imediato ao lote.</p> <p>Art. 78. Caso seja necessária alteração da obra executada para adequação e atendimento ao inciso I do art. 151 ou ao inciso III do art. 153, da Lei 6.138, de 2018, caberá, optativamente, ao responsável técnico pela intervenção solicitar, anteriormente ao pedido de habilitação, o</p>
--	--

LEI

DECRETO

respectivo alvará de obra de regularização condicionado à entrega de:

I - escritura pública, concessões públicas ou equivalente que permita a comprovação do direito de posse, de concessão pública ou de propriedade;

II - comprovante de nada consta do órgão de fiscalização de atividades urbanas;

III - comprovante de pagamento de taxas inerentes aos serviços requeridos, em virtude da área de intervenção declarada pelo responsável técnico, conforme disposição no inciso III do art. 139 da Lei 6.138, de 2018; e

IV - documento de responsabilidade técnica do responsável técnico pela execução da obra objeto da intervenção;

§ 1º O Alvará de Obra de Regularização tem validade de 1 (um) ano, contado a partir da data de sua expedição, podendo ser renovado por igual período.

§ 2º Aplica-se o disposto neste artigo para conclusão de obras iniciadas sem licenciamento, hipótese em que a legalização se dará por meio do Alvará de Obra de Regularização.

Art. 79. Aplica-se a regularização edilícia de habitações unifamiliares situadas em áreas oriundas de regularização de interesse social nos casos em que a edificação não tenha obtido o respectivo licenciamento individual.

Parágrafo único. Para a expedição do Atestado de Habilitação de Regularização, para habitação unifamiliar situada em ARIS, é suficiente a apresentação de laudo técnico que comprove a estabilidade da edificação e a inexistência de risco, dispensada a apresentação do projeto arquitetônico, desde que possuam documento de propriedade reconhecido pelo Poder Público.

Art. 80. A formalização da opção para licenciamento de edificação comprovadamente construída e ocupada até 26 de abril de 2018, de que trata o art. 153 da Lei nº 6.138, de 2018, passível de regularização edilícia, somente será admitida após concluída a regularização fundiária respectiva.

§ 1º A data de uso e ocupação do imóvel é comprovada com a apresentação de documento público ou particular, relatório fotográfico ou similar, que ateste a conclusão e ocupação da

LEI

DECRETO

edificação em período anterior à publicação da Lei nº 6.138, de 2018, e o início da obra antes do respectivo registro do lote ou projeção em cartório de imóveis.

§ 2º O projeto arquitetônico, conforme construído, deverá conter, no mínimo, representação gráfica dos elementos definidores necessários à elaboração de anteprojeto, contemplando a acessibilidade de áreas comuns e áreas públicas lindeiras ao lote ou projeção, estando apto ao prosseguimento do rito de licenciamento específico condicionado ao depósito para arquivamento.

Art. 81. Para comprovação de segurança, estabilidade, inexistência de risco aos moradores da circunvizinhança, transeuntes, trabalhadores e ocupantes, os laudos técnicos atinentes às edificações deverão considerar as características técnicas construtivas, manutenção e operação existentes, bem como indicar necessidade de formação de equipe multidisciplinar para execução dos trabalhos, abrangendo, minimamente e quando aplicável, os seguintes sistemas construtivos e seus elementos:

I - estrutura, impermeabilização, instalações hidráulicas e elétricas, revestimentos externos em geral, esquadrias, revestimentos internos, coberturas e telhados;

II - elevadores, climatização, exaustão mecânica, ventilação;

III - medidas de segurança contra incêndio e pânico; e

IV - medidas de prevenção às situações de risco de vida ou patrimonial.

§ 1º Compete ao responsável técnico pela elaboração dos laudos classificar eventuais anomalias e falhas existentes conforme seu grau de risco, a partir dos elementos categorizados como aplicáveis à edificação, concluindo pela sua conformidade.

§ 2º Os laudos técnicos de que tratam o caput e o art. 77, VIII são exigidos para a regularização de edificação fundamentada no art. 151 ou 153 da Lei nº 6.138, de 2018 e devem ser elaborados conforme normas técnicas aplicáveis.

§ 3º É dever do responsável técnico depositar os laudos técnicos de que tratam o caput deste artigo e o laudo indicado no inciso VIII do art. 77 deste Decreto no órgão de coordenação do

LEI

DECRETO

Sistema de Defesa Civil e no Corpo de Bombeiros Militar do Distrito Federal - CBMDF, exceto nos casos de habitações unifamiliares de uso exclusivo.

§ 4º A responsabilidade pela segurança e estabilidade da execução dos projetos complementares deve ser indicada nos laudos a que se referem este artigo.

Art. 82. A fase de habilitação do projeto arquitetônico de edificações ou parte destas, para fins de regularização edilícia, será concluída quando da emissão do respectivo Atestado de Habilitação de Regularização.

Parágrafo único. O Atestado de Habilitação de Regularização perde a validade pelo decurso do prazo de um ano, contado a partir da data de sua expedição, sem que tenha sido protocolado requerimento para emissão da Carta de Habite-se de Regularização com a devida documentação.

Art. 83. O projeto arquitetônico de modificação, sujeito à nova habilitação, que tenha obtido o licenciamento anterior a partir dos ritos de regularização edilícia deverá ser analisado exclusivamente em conformidade ao rito de habilitação de projetos de arquitetura convencional, observados os parâmetros urbanísticos vigentes, sendo vedada a extensão ou alteração de usos, aumento de altura, aumento do potencial construtivo, redução de áreas permeáveis e demais parâmetros urbanísticos não atendidos no projeto original, objeto do Atestado de Habilitação de Regularização.

Art. 84. No ato da comprovação de propriedade, para qualquer modalidade de regularização edilícia, caberá apresentação do registro do lote ou projeção no cartório de imóveis respectivo, sendo obrigatória anexação de declaração do responsável técnico e do proprietário afirmando que a edificação não está localizada em área com restrição ambiental e que não ocupa área pública.

Parágrafo único. É exigida apresentação de autorização prévia do órgão ambiental competente para edificação localizada em área com restrição ambiental e autorização prévia do órgão gestor do planejamento urbano e territorial para utilização de áreas públicas permitidas por regulamento específico.

LEI

DECRETO

Seção IV Da Conclusão da Obra

Subseção I Das Disposições Gerais

Art. 61. A conclusão da obra é caracterizada pela emissão dos seguintes documentos:

I - carta de habite-se;

II - atestado de conclusão.

§ 1º Esta fase é obrigatória para as obras e as edificações sujeitas ao processo de licenciamento.

§ 2º A certificação da conclusão das obras não implica responsabilidade do Poder Público pelos parâmetros técnicos utilizados no projeto arquitetônico.

Art. 62. Para a emissão da carta de habite-se e do atestado de conclusão, são aceitas divergências de até 5% nas medidas lineares horizontais e verticais e nas dimensões mínimas e máximas entre o projeto habilitado e a obra construída, observadas as seguintes condições:

I - a área útil do compartimento apresente divergência máxima de 5%;

II - a área da edificação não exceda a 1% da área total de construção constante do alvará, limitada a 5 metros quadrados;

III - a edificação não extrapole os limites do lote ou da projeção;

IV - a edificação não avance mais do que 5% sobre os afastamentos habilitados, limitado a 20 centímetros;

V - o nível da soleira não varie mais de que 20 centímetros em relação à cota de soleira definida pelo órgão gestor de planejamento urbano e territorial;

VI - a divergência entre a altura do projeto habilitado e aquela verificada em obra, incluindo a variação constatada na cota de soleira, não ultrapasse:

Seção VI Da Conclusão da Obra

Art. 85. A conclusão da obra é caracterizada pela emissão do certificado de conclusão de obra, que pode se dar pela carta de habite-se ou pelo atestado de conclusão.

LEI**DECRETO**

a) 50 centímetros para edificações com altura habilitada de até 25 metros;

b) 2%, limitado a 1,2 metro, para edificações com altura habilitada acima de 25 metros.

§ 1º Em caso de concessão de direito real de uso, são permitidas as divergências dispostas neste artigo, desde que estejam atendidas as normas técnicas de acessibilidade e não afetem a faixa non aedificandi, se for o caso.

§ 2º Não são permitidas divergências entre a altura máxima ou a cota de coroamento verificada na edificação construída e o valor estabelecido no projeto, quando:

I - a altura habilitada for resultante de cones de aproximação de aeronaves;

II - a altura habilitada for parâmetro estabelecido para edificações geminadas;

III - tratar-se de bens tombados.

§ 3º São permitidas divergências entre o estudo de acessibilidade e a obra limitadas a 2%;

§ 4º São permitidas divergências entre o leiaute do estudo de acessibilidade e a obra, desde que atendidas as normas de acessibilidade.

**Subseção II
Da Carta de Habite-se**

Art. 63. A carta de habite-se é expedida para obras autorizadas por meio do alvará de construção e sua emissão é condicionada ao cumprimento dos seguintes requisitos:

I - conformidade da obra executada com os parâmetros urbanísticos e de acessibilidade das áreas comuns, conforme projeto habilitado;

II - apresentação do relatório de vistoria do imóvel, sem exigências, encaminhado pelo órgão de fiscalização de atividades urbanas;

III - comprovante de nada consta do órgão de fiscalização de atividades urbanas;

IV - apresentação de declaração de aceite de órgãos e entidades envolvidos no processo de licenciamento;

**Subseção I
Da Carta de Habite-se**

Art. 86. A carta de habite-se deve ser solicitada por meio de requerimento no órgão responsável pelo licenciamento de obras e edificações mediante a entrega da seguinte documentação:

I - comprovante de nada consta do órgão de fiscalização de atividades urbanas.

II - entrega de projeto arquitetônico, de fundações, de estruturas e complementares, conforme construídos; e

III - croquis de locação para fins de habite-se da obra executada, nos casos de habitação unifamiliar de uso exclusivo, contendo as informações requisitadas em modelo definido pelo órgão responsável pelo licenciamento de obras.

§ 1º A expedição de nova carta de habite-se revoga a carta de habite-se anterior.

LEI

DECRETO

<p>V - entrega de projeto arquitetônico, de fundações, de estruturas e complementares, conforme construídos.</p> <p>Art. 64. A carta de habite-se parcial aplica-se a uma mesma obra e é concedida mediante solicitação do interessado para etapa ou pavimento integralmente concluído que possa ser utilizado de forma independente do restante da obra, asseguradas a acessibilidade e a segurança.</p> <p>Art. 65. A carta de habite-se em separado é concedida mediante solicitação do interessado para cada uma das edificações de um conjunto arquitetônico, desde que constituam unidades independentes e estejam em condições de serem utilizadas separadamente, asseguradas a acessibilidade e a segurança.</p> <p>Art. 66. Para a carta de habite-se final, são vistoriadas apenas as novas obras que não foram vistoriadas nas fases da emissão das cartas de habite-se parciais ou em separado e sua integração com todas as partes do edifício ou do conjunto arquitetônico.</p> <p>§ 1º Para a emissão de carta de habite-se parcial ou em separado, a vistoria é restrita à área objeto da solicitação e à sua integração com as partes já habitáveis, se houve r.</p> <p>§ 2º Em habitações unifamiliares de uso exclusivo, admite-se a emissão da carta de habite-se para obras em que:</p> <p>I - a parte externa da edificação esteja concluída, mesmo que sem o revestimento final, e atenda aos parâmetros urbanísticos, conforme o projeto habilitado;</p> <p>II - os itens não executados ou não instalados estejam especificados no projeto habilitado;</p> <p>III - a parte interna presente, pelo menos:</p> <p>a) um ponto de energia elétrica;</p> <p>b) um ponto de iluminação;</p> <p>c) um ponto de instalação de água e esgoto.</p>	<p>§ 2º A carta de habite-se deve seguir o modelo definido pelo órgão responsável pelo licenciamento de obras e edificações.</p> <p>§ 3º A carta de habite-se é emitida após a entrega da declaração de aceite dos órgãos e entidades envolvidos no processo de licenciamento de obras e edificações.</p> <p>Art. 87. Para emissão da carta de habite-se:</p> <p>I - a obra deve estar executada de acordo com o projeto arquitetônico habilitado;</p> <p>II - a edificação deve estar devidamente numerada;</p> <p>III - devem ser retirados canteiro de obras, entulhos e estande de vendas que estejam dentro do lote, em área pública ou em lote vizinho;</p> <p>IV - a área pública circundante deve estar recuperada de acordo com o projeto habilitado;</p> <p>V - a calçada deve estar construída de forma a permitir a acessibilidade do espaço urbano;</p> <p>VI - a edificação deve estar devidamente sinalizada em relação à acessibilidade nas áreas comuns;</p> <p>VII - os banheiros acessíveis devem estar executados de acordo com as normas técnicas;</p> <p>VIII - a edificação deve conter obra de arte instalada, nos casos previstos na Lei nº 2.365, de 4 de maio de 1999; e</p> <p>IX - deve-se manter na área de uso comum da edificação, em local visível, placa de identificação dos responsáveis técnicos pela elaboração do projeto arquitetônico e pela execução da obra, dispensada em habitação unifamiliar.</p> <p>§ 1º Para emissão da carta de habite-se, é necessário comprovar a quitação dos preços públicos devidos, de acordo com a legislação específica.</p> <p>§ 2º Para emissão da carta de habite-se parcial ou em separado, o disposto neste artigo restringe-se à área objeto do habite-se.</p> <p>§ 3º É facultado o depósito de projeto arquitetônico com correções visando ao cumprimento de exigência indicada no relatório</p>
---	--

LEI

DECRETO

<p style="text-align: center;">Subseção III Do Atestado de Conclusão</p> <p>Art. 67. O atestado de conclusão certifica a conformidade da execução da obra com a licença expedida.</p> <p>§ 1º O atestado de conclusão é expedido para as seguintes obras autorizadas por meio da licença específica:</p> <p>I - urbanização ou edificação em área pública;</p> <p>II - modificação de projeto arquitetônico dispensado de habilitação;</p>	<p>de vistoria do órgão responsável pela fiscalização, desde que acompanhado de declaração subscrita pelo autor do projeto e pelo proprietário ratificando que:</p> <p>I - há necessidade de compatibilização entre o projeto arquitetônico depositado e a obra executada;</p> <p>II - não há prejuízo à compreensão do projeto arquitetônico;</p> <p>III - não há modificação da área total construída constante no alvará de construção vigente;</p> <p>IV - estão atendidos os parâmetros urbanísticos e de acessibilidade previstos na legislação e;</p> <p>V - as alterações limitam-se ao cumprimento das exigências dos itens constantes em relatório de vistoria para habite-se.</p> <p>§ 4º A ocupação irregular de área pública não relacionada diretamente com a obra licenciada não impede a concessão do certificado de conclusão de obra, resguardada a aplicação das demais sanções administrativas.</p> <p>§ 5º Na hipótese do §3º do art. 53 da Lei 6.138, de 2018, caso as informações retificadas no alvará impliquem em alterações no certificado de conclusão, este também deverá ser retificado após a conclusão da obra.</p> <p>Art. 88. Os projetos de arquitetura, de estrutura e complementares conforme construídos entregues para fins de habite-se devem manter os parâmetros habilitados e atender às normas técnicas brasileiras.</p> <p style="text-align: center;">Subseção II Do Atestado de Conclusão</p> <p>Art. 89. O atestado de conclusão deve ser solicitado por meio de requerimento no órgão responsável pelo licenciamento de obras e edificações mediante a entrega da seguinte documentação:</p> <p>I - comprovante de nada consta do órgão de fiscalização de atividades urbanas; e</p> <p>II - entrega de projeto arquitetônico, de fundações, de estruturas e complementares, conforme construídos.</p>
--	---

LEI**DECRETO**

<p>III - em áreas de gestão específica;</p> <p>IV - bens tombados individualmente.</p> <p>§ 2º O atestado de conclusão é expedido para as obras de infraestrutura que obtenham, previamente, o aceite das empresas concessionárias de serviços públicos competentes.</p> <p>§ 3º A emissão do atestado de conclusão é condicionada ao cumprimento dos seguintes requisitos:</p> <p>I - conformidade da obra executada com os parâmetros urbanísticos e de acessibilidade das áreas comuns;</p> <p>II - apresentação do relatório de vistoria do imóvel, sem exigências, encaminhado pelo órgão de fiscalização de atividades urbanas;</p> <p>III - comprovante de nada consta do órgão de fiscalização de atividades urbanas;</p> <p>IV - apresentação de declaração de aceite de órgãos e entidades envolvidos no processo de licenciamento;</p> <p>V - entrega do projeto arquitetônico, de fundações, de estruturas e complementares conforme construídos.</p> <p>§ 4º Estande de vendas, obras de urbanização em área pública, canteiro de obras e demolição total estão dispensados do atestado de conclusão.</p>	<p>Art. 90. Para emissão do atestado de conclusão:</p> <p>I - a obra deve estar executada de acordo com o projeto arquitetônico habilitado; e</p> <p>II - devem ser retirados canteiro de obras, entulhos e estande de vendas que estejam dentro do lote, em área pública ou em lote vizinho, quando for o caso.</p> <p>Parágrafo único. O atestado de conclusão é emitido após a entrega da declaração de aceite dos órgãos e entidades envolvidos no processo de licenciamento de obras e edificações.</p> <p>Art. 91. O atestado de conclusão para obras de infraestrutura urbana, licitadas pela administração pública, ocorre por meio do termo de recebimento definitivo da obra ou serviço, emitido pelo órgão específico.</p> <p>Art. 92. Para a emissão do atestado de conclusão em áreas de gestão específica, as obras devem estar de acordo com o respectivo plano de ocupação.</p> <p>Art. 93. Para emissão do atestado de conclusão em bens tombados individualmente, as obras devem estar de acordo com o projeto habilitado.</p> <p>Art. 94. O responsável técnico pela execução da obra deve entregar laudo técnico para comprovar a conclusão das fundações.</p> <p>Art. 95. A certificação da conclusão da obra pode ser expedida sem a execução de pintura, revestimentos internos, portas internas e colocação de peças fixas em banheiro, cozinha e área de serviço na unidade imobiliária autônoma da edificação, desde que seja apresentado documento de concordância do proprietário da unidade autônoma, cuja existência deve ser verificada pelo órgão de fiscalização de atividades urbanas.</p> <p style="text-align: center;">Subseção III Da Carta de Habite-se de Regularização</p> <p>Art. 96. Em caso de regularização das edificações, a Carta de Habite-se de Regularização é autorizada pelo titular do órgão gestor de planejamento urbano e territorial.</p> <p>Art. 97. A solicitação para Carta de Habite-se de Regularização deverá ser acompanhada da apresentação dos seguintes documentos:</p>
--	---

LEI

DECRETO

I - projeto de arquitetura depositado, conforme rito exclusivo aos casos admitidos na regularização edilícia, acompanhado do Atestado de Habilitação de Regularização;

II - relatório de Vistoria para Regularização, sem exigências, do órgão de fiscalização de atividades urbanas, atestando o cumprimento dos incisos II, III, IV, do art. 163 deste Decreto, bem como conformidade da obra executada com o projeto de arquitetura habilitado ou depositado e com os parâmetros de acessibilidade das áreas comuns e áreas públicas lindeiras ao lote ou projeção;

III - comprovante de nada consta do órgão de fiscalização de atividades urbanas; e

IV - apresentação do Termo de Admissibilidade de Regularização – TAR, previsto na Lei Complementar nº 940, de 12 de janeiro de 2018, quando para edificações habilitadas a partir do instrumento da Compensação Urbanística, equivalendo ao Atestado de Habilitação de Regularização.

§ 1º São dispensadas da apresentação de projeto de arquitetura, dos projetos complementares e do Relatório de Vistoria para Regularização as habitações unifamiliares situadas em ARIS que estejam aptas à solicitação da Carta de Habite-se de Regularização.

§ 2º A taxa aplicável à solicitação para Carta de Habite-se de Regularização é aquela estabelecida na taxa de emissão de carta de habite-se, excetuadas habitações unifamiliares localizadas em Áreas de Regularização de Interesse Social - ARIS ou que sejam oriundas de programas habitacionais de interesse social.

§ 3º Os prazos estabelecidos para respostas às solicitações e aos requerimentos relativos aos procedimentos de regularização edilícia equivalem aos determinados no art. 68 da Lei nº 6.138, de 2018.

§ 4º Para emissão da Carta de Habite-se de Regularização, exceto nos casos relacionados aos parâmetros de acessibilidade, não são admitidas divergências entre o projeto de arquitetura depositado e a obra executada.

§ 5º Para qualquer modalidade de regularização edilícia, a conclusão do rito ocorre com a emissão da Carta de Habite-se de Regularização, e o licenciamento previsto dar-se-á sem prejuízo

LEI

DECRETO

das sanções administrativas, civis e penais cabíveis.

§ 6º São dispensadas da apresentação de anuência da NOVACAP as habitações unifamiliares de uso exclusivo em lotes acima de 600 metros quadrados, desde que apresentem a justificativa de impossibilidade técnica nos moldes do art. 13 da Lei Complementar nº 929, de 28 de julho de 2017.

§ 7º Nos casos de compensação urbanística, o aceite para fins de habite-se das concessionárias de serviços públicos equivale à anuência de capacidade de pronto atendimento à edificação, prevista no art. 12, inciso XIII, da Lei Complementar nº 940, de 12 de janeiro de 2018.

§ 8º Os casos de regularização edilícia e de compensação urbanística são dispensados de apresentação os projetos complementares, cabendo integralmente ao responsável técnico a responsabilidade pelo pleno funcionamento e segurança.

§ 9º Excetuam-se da dispensa tratada no §8º deste artigo os projetos de prevenção e combate a incêndio, quando necessários.

Art. 98. Para a regularização edilícia, é facultado o depósito de projeto arquitetônico com correções visando ao cumprimento de exigência indicada no relatório de vistoria do órgão responsável pela fiscalização, desde que acompanhado de declaração subscrita pelo autor do projeto e pelo proprietário ratificando que:

I - há necessidade de compatibilização entre o projeto arquitetônico depositado e a obra executada;

II - não há prejuízo à compreensão do projeto arquitetônico;

III - não há modificação da área total construída constante no projeto considerado na vistoria;

IV - estão atendidos os parâmetros urbanísticos e de acessibilidade previstos na legislação, para os casos de regularização com base no art. 151 da Lei n.º 6.138, de 2018;

V - as alterações limitam-se ao cumprimento das exigências dos itens constantes em relatório de vistoria para habite-se; e

LEI

DECRETO

<p style="text-align: center;">Seção V Dos Prazos e da Validade do Licenciamento de Obras e Edificações</p>	<p style="text-align: center;">Seção VII Dos Prazos e da Validade do Licenciamento de Obras e Edificações</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>VI - licença de obras: 7 dias para habitação unifamiliar de uso exclusivo e 30 dias para os demais casos; (Inciso alterado(a) pelo(a) Lei 6412 de 28/11/2019)</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>§ 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>VI - as alterações não implicam em mudança de rito de regularização edilícia.</p> <p>Art. 99. A alteração de legislação específica prevista no art. 69 da Lei nº 6.138, de 2018, para efeito de perda de validade do atestado de habilitação ou do atestado de viabilidade legal, refere-se àquela que interfere diretamente no projeto arquitetônico.</p> <p>Parágrafo único. Nos casos descritos no art. 154 da Lei nº 6.138, de 2018, no prazo de até 8 anos, a contar da aprovação ou visto de projeto, é permitida a revalidação dos projetos visados ou aprovados, uma única vez, por mais 5 anos, desde que o uso originalmente aprovado ou visado seja permitido em legislação de uso e ocupação do solo vigente no ato da revalidação.</p> <p>Art. 100. O projeto habilitado tem validade de 5 anos, contados da emissão do atestado de habilitação.</p> <p>§ 1º O atestado de habilitação do projeto perde a validade pelo decurso do prazo de 5 anos sem que tenha sido protocolado o requerimento para emissão de licença de obras com a devida documentação, podendo ser revalidado uma única vez, no prazo de 5 anos a partir de seu vencimento, por igual período, desde que o uso originalmente habilitado seja permitido em legislação de uso e ocupação vigente no ato da revalidação.</p> <p>§ 2º O requerimento para emissão da licença de obras deve ocorrer durante o prazo de validade do atestado de habilitação do projeto.</p> <p>§ 3º O atestado de habilitação não perderá a validade caso, após protocolado o requerimento para emissão da licença de obras, o decurso do prazo de 5 anos ocorrer durante o eventual cumprimento de exigências pelo interessado, exceto se o cumprimento depender exclusivamente do interessado.</p> <p>Art. 101. O prazo de 1 ano para a validade do atestado de viabilidade legal é contado a partir da data de sua expedição.</p> <p>§ 1º O requerimento para estudo prévio deve ocorrer durante o prazo de validade do atestado de viabilidade legal.</p>

LEI**DECRETO**

Art. 69. A habilitação do projeto arquitetônico é válida por 5 anos se não houver alteração do projeto arquitetônico ou de legislação específica.

Parágrafo único. O atestado de viabilidade legal tem validade de 1 ano.

Art. 70. O alvará de construção tem prazo de validade de 5 anos.

Parágrafo único. Após a conclusão das fundações, o prazo de validade do alvará de construção é indeterminado.

Art. 71. As licenças específicas têm os seguintes prazos de validade:

I - estande de vendas: 1 ano;

II - demolições: 1 ano;

III - obras de urbanização e de edificação em área pública: 5 anos;

IV - canteiros de obras em área pública: 2 anos;

V - obras de intervenção em bens tombados: 5 anos;

VI - modificação de projetos sem alteração de área: 3 anos;

VII - obras e edificações em áreas de gestão específica: 5 anos.

§ 1º As licenças específicas para canteiro de obras em área pública e para estande de vendas perdem a validade em caso de obras não iniciadas ou paralisadas por período igual ou superior a 6 meses.

§ 2º Todas as licenças específicas podem ser renovadas, resguardado o interesse público.

§ 3º Para as obras públicas, o prazo de validade da licença específica é o prazo da licença de obras.

Seção VI**Da Anulação e da Convalidação dos Atos Administrativos****Subseção I****Das Disposições Gerais**

Art. 72. Os atos administrativos realizados no processo de licenciamento de obras e

§ 2º A alteração de legislação específica, que afete o projeto cuja habilitação já tenha sido requerida, antes da emissão do atestado de viabilidade legal, implica a necessidade de apresentação de projeto que atenda a nova legislação.

Seção VIII**Da Anulação e da Convalidação dos Atos Administrativos**

Art. 102. Quando for identificado indício de ilegalidade, devidamente fundamentado, o processo deve ser submetido a uma comissão formada por 3 servidores do órgão responsável

LEI**DECRETO**

<p>edificações, caso constatada a ilegalidade na sua emissão, podem ser anulados ou convalidados.</p> <p>Art. 73. No caso de indícios de ilegalidade dos atos administrativos, deve ser instaurado processo específico para esclarecimento dos fatos, apuração das responsabilidades e indicação da necessidade de aplicação da anulação ou convalidação.</p> <p>§ 1º A apuração deve obedecer ao devido processo legal, assegurado o direito à ampla defesa e ao contraditório, garantida a instância recursal.</p> <p>§ 2º O interessado deve ser formalmente notificado e a autoridade competente pode:</p> <p>I - sustar a expedição dos atos subsequentes ao ato questionado pelo prazo máximo de 60 dias;</p> <p>II - determinar a paralização da obra pelo prazo máximo de 30 dias.</p> <p>§ 3º Fundamentadamente, os prazos estabelecidos no § 2º são prorrogados por igual período, com o objetivo de concluir o processo.</p> <p>§ 4º Após o decurso dos prazos sem a conclusão do processo, os atos indicados no § 2º perdem seus efeitos, sem prejuízo da continuidade da apuração e da posterior aplicação de sanções.</p> <p>§ 5º Na avaliação do ato administrativo, deve ser considerada a interpretação da norma utilizada na data da habilitação, ficando vedada a aplicação retroativa de nova interpretação.</p> <p>Art. 74. A aplicação da anulação ou da convalidação do ato administrativo, após a apuração realizada em processo específico, deve ser realizada pela CPCOE, cabendo recurso ao CONPLAN.</p> <p>Parágrafo único. Comprovada a participação fraudulenta do interessado na prática do ato administrativo, não se aplica o prazo decadencial.</p> <p style="text-align: center;">Subseção II Da Anulação dos Atos Administrativos</p> <p>Art. 75. A habilitação de projeto arquitetônico, a licença de obras e o atestado de conclusão são atos administrativos vinculados, sendo passíveis de anulação quando haja vício insanável.</p>	<p>pelo licenciamento de obras e edificações, a quem cabe verificar:</p> <p>I - a existência de indícios de atividade ilegal;</p> <p>II - a existência de indícios de lesão ao interesse público ou prejuízo a terceiros; e</p> <p>III - a necessidade de anulação ou convalidação.</p> <p>§ 1º A análise da comissão deve considerar o disposto no Decreto-Lei nº 4.657, de 4 de setembro de 1942, com as alterações introduzidas pela Lei Federal nº 13.655, de 25 de abril de 2018.</p> <p>§ 2º A comissão deve elaborar, no prazo de 60 dias, relatório circunstanciado a ser encaminhado ao interessado para manifestação.</p> <p>§ 3º O interessado tem o prazo de 30 dias para manifestação, podendo ser prorrogado por igual período mediante pedido justificado.</p> <p>§ 4º Após a manifestação do interessado, a comissão deve emitir parecer no prazo de 30 dias.</p> <p>§ 5º Após a emissão do parecer, a comissão:</p> <p>I - pode recomendar ao titular do órgão responsável pelo licenciamento de obras e edificações as providências contidas no §2º do art. 73 da Lei nº 6.138, de 2018; e/ou</p> <p>II - deve encaminhar o processo à CPCOE para deliberação quanto à convalidação ou anulação dos atos administrativos, caso o parecer não afaste os indícios de irregularidade.</p> <p>§ 6º Em projeto de modificação, cabe a análise integral do processo, se for o caso.</p> <p>§ 7º É facultado ao interessado apresentar projeto de modificação no qual sejam sanadas as irregularidades existentes, observado o disposto no art. 28 deste Decreto, sem prejuízo do procedimento previsto neste artigo e da observância do art. 103.</p> <p>Art. 103. Em caso de constatação de ilícito civil, penal ou administrativo, o processo deve ser encaminhado à autoridade competente para apuração e eventual sanção.</p> <p style="text-align: center;">Seção IX Do Monitoramento e Controle do Licenciamento de Obras e Edificações</p>
--	---

LEI

DECRETO

Art. 76. O direito da Administração Pública de anular os atos administrativos de que decorram efeitos favoráveis para o interessado decai em 5 anos, contados da data em que foram praticados, salvo comprovada má-fé do interessado.

Subseção III
Da Convalidação dos Atos Administrativos

Art. 77. A convalidação é aplicável aos vícios sanáveis da licença de obras, da carta de habite-se ou do atestado de conclusão de obras ou edificações, assim compreendidos os que, cumulativamente, atendam aos seguintes requisitos:

I - não seja comprovada participação fraudulenta;

II - não acarretem lesão ao patrimônio ou ao interesse público;

III - não impliquem grave dano urbanístico;

IV - não extrapolem, além de 30%, os seguintes parâmetros urbanísticos definidos para o lote ou projeção:

a) coeficiente de aproveitamento máximo;

b) altura máxima;

c) número máximo de pavimentos para edificações com 5 pavimentos ou mais.

§ 1º Os casos em que ocorram algumas das situações relacionadas no caput devem ser avaliados pela CPCOE e, se for o caso, pelo CONPLAN.

§ 2º (VETADO).

Art. 104. O órgão responsável pelo licenciamento de obras e edificações é responsável pelo monitoramento e controle dos projetos habilitados ou licenciados, a ser realizado conforme plano de monitoramento.

§ 1º A realização do disposto no caput se dá pela análise amostral de até 20% dos projetos habilitados ou licenciados mensalmente.

§ 2º O plano de monitoramento de que trata o caput deve ser formalizado e publicado, estabelecendo os critérios de periodicidade e seleção dos processos a serem submetidos à análise, podendo ser revisado semestralmente.

Art. 105. O monitoramento e controle dos projetos habilitados selecionados deve:

I - verificar a conformidade à legislação urbanística e edilícia, excetuados os projetos de habitação unifamiliar de uso exclusivo, para os quais a verificação deve se ater à legislação urbanística;

II - verificar a conformidade com as normas de acessibilidade;

III - identificar pontos críticos do processo de licenciamento de obras e edificações; e

IV - sugerir ao titular do órgão responsável pelo licenciamento de obras e edificações alterações relacionadas à legislação edilícia e à legislação de uso e ocupação do solo.

§ 1º O monitoramento e controle de que trata o caput deve observar a legislação aplicável ao projeto no momento da habilitação ou licenciamento.

§ 2º Caso seja identificada alguma inconformidade prevista nos incisos I e II deste artigo, o interessado deve ser notificado imediatamente acerca do processo de monitoramento e controle.

§ 3º O interessado tem o prazo de 30 dias para manifestação, a contar do recebimento da notificação, podendo ser prorrogado por igual período mediante pedido justificado, sob pena de anulação da habilitação e/ou da licença de obras.

LEI**DECRETO**

<p style="text-align: center;">CAPÍTULO IV DA EXECUÇÃO E DO DESEMPENHO DAS OBRAS E DAS EDIFICAÇÕES</p> <p style="text-align: center;">Seção I Do Início das Obras</p> <p>Art. 78. No início dos procedimentos de execução de obras civis, nos termos autorizados pela respectiva licença, é obrigatória a instalação de canteiro de obras, onde deve constar placa informativa de dados técnicos do projeto e da obra, em posição visível a partir do logradouro público.</p> <p>Art. 79. O canteiro de obras deve ser cercado e pode ser instalado:</p>	<p>§4º É facultado ao interessado, no prazo de manifestação, apresentar projeto arquitetônico ou documentação faltante visando sanar as irregularidades existentes.</p> <p>Art. 106. Em caso de desconformidade insanável de parâmetro urbanístico ou de acessibilidade e obedecidos o contraditório e a ampla defesa, deve ser procedida à anulação da habilitação ou da licença de obras, conforme o caso, sendo necessária nova habilitação.</p> <p>§ 1º A anulação do alvará de construção para habitação unifamiliar de uso exclusivo emitido com base no artigo 53-A da Lei nº 6.138, de 2018, não impede a emissão de nova licença de obras, a qual, no entanto, deve seguir as fases previstas no art. 21 da Lei nº 6.138, de 2018.</p> <p>§ 2º Caso o órgão responsável pelo licenciamento verifique divergência entre a área informada no requerimento e a constante no projeto arquitetônico destinado a habitação unifamiliar de uso exclusivo já depositado, o alvará de construção deve ser retificado nos termos do art. 68, §9º, deste Decreto.</p> <p>§ 3º Em qualquer dos casos de anulação previstos nesta Seção, deve ser encaminhada comunicação formal ao respectivo conselho profissional.</p> <p>Art. 107. O monitoramento e controle previstos nesta Seção não prejudicam o exercício da autotutela administrativa, que pode ser exercida nos casos não enquadrados no rito específico estabelecido nos artigos anteriores.</p> <p style="text-align: center;">CAPÍTULO VI DA EXECUÇÃO E DO DESEMPENHO DAS OBRAS E DAS EDIFICAÇÕES</p> <p style="text-align: center;">Seção I Do Início das Obras</p> <p>Art. 108. É obrigatória a fixação de placa, no canteiro de obras, legível e visível desde o logradouro público, que identifique:</p> <p>I - nome dos responsáveis técnicos pela elaboração dos projetos, título profissional e número dos respectivos registros;</p> <p>II - nome dos responsáveis técnicos pela obra, título profissional e número dos respectivos registros;</p>
---	---

LEI

DECRETO

<p>I - dentro dos limites do lote;</p> <p>II - em lotes ou projeções vizinhas, mediante expressa autorização do proprietário;</p> <p>III - em área pública, mediante autorização onerosa.</p> <p>§ 1º O canteiro de obras deve ser removido com o término da obra, à exceção dos casos de carta de habite-se parcial ou em separado, hipóteses em que pode permanecer até a conclusão total das obras.</p> <p>§ 2º O canteiro de obras deve contar com sistema de drenagem das águas pluviais, com o objetivo de prevenir o alagamento ou a erosão de quaisquer vias, logradouros públicos ou terrenos a jusante, bem como o transporte ou o carreamento de solo, outros resíduos ou materiais de construção.</p> <p>§ 3º A licença específica para o canteiro de obras em área pública é onerosa e sua instalação deve:</p> <p>I - verificar a existência de infraestrutura e outros elementos para evitar seu comprometimento;</p> <p>II - garantir a acessibilidade do espaço urbano lindeiro ao lote ou à projeção e a livre e segura circulação de pedestres e veículos;</p> <p>III - permitir a manutenção das condições de salubridade e urbanidade do espaço público.</p> <p>§ 4º A faixa de segurança em área pública associada ao canteiro de obras não é ocupação onerosa.</p> <p>Art. 80. Fica vedada a ocupação de logradouros públicos por materiais e equipamentos utilizados em obras.</p> <p>Art. 81. O canteiro de obras em área pública deve ser retirado imediatamente após a finalização das obras e a área deve ser recuperada em até 30 dias após a remoção do canteiro de obras.</p> <p>Parágrafo único. Caso o prazo da advertência não seja cumprido, o Poder Executivo deve providenciar a desobstrução e recuperação da área, com ônus para o proprietário.</p> <p>Art. 82. O movimento de terra deve ser executado mediante:</p>	<p>III - número e data da licença de obras e do contrato da concessão de direito real de uso;</p> <p>IV - nome do proprietário;</p> <p>V - uso licenciado; e</p> <p>VI - área total de construção.</p> <p>Parágrafo único. Após a retirada da placa de identificação de obra, deve ser fixada placa com o endereçamento, na fachada da edificação em local visível a partir do logradouro público.</p> <p>Art. 109. O canteiro de obras e o estande de vendas devem ter, no máximo, 2 pavimentos.</p> <p>Art. 110. O estande de vendas pode ter ocupação máxima de área pública de 500 metros quadrados, incluída a área das unidades decoradas.</p> <p>Art. 111. O cercamento do canteiro de obras deve ser executado em material resistente e que não ofereça risco à integridade física das pessoas, ter altura mínima de 1,8 metro.</p> <p>Art. 112. Devem ser garantidos o acesso, a integridade e a manutenção de redes aéreas, subterrâneas, caixas de passagem e medidores das concessionárias de serviços públicos e da Novacap, quando o canteiro de obras abranger estes elementos.</p> <p>Art. 113. Deve ser garantida a circulação de pedestres com largura mínima de 1,2 metro nas calçadas em área pública no entorno imediato do canteiro.</p> <p>§ 1º É permitida a solução de passagem coberta de pedestres.</p> <p>§ 2º Caso o canteiro de obras reduza a largura do passeio para medida inferior a 1,2 metro, a circulação de pedestres pode ser desviada para o leito da via, desde que se obtenha a anuência do órgão de trânsito segundo a circunscrição da via.</p> <p>Art. 114. Deve ser prevista, no canteiro de obras em área pública, área de proteção situada no entorno imediato da construção, nos seguintes termos:</p> <p>I - até 3 metros, para edificação sem subsolo, em que a construção atinja o limite do lote;</p>
---	--

LEI**DECRETO**

<p>I - adoção de medidas técnicas de segurança que garantam a estabilidade e a integridade das edificações, das propriedades vizinhas, das áreas públicas e das redes de infraestrutura urbana;</p> <p>II - armazenamento e proteção para o material retirado, de modo a evitar sua dispersão e o comprometimento das redes de saneamento básico.</p> <p>§ 1º O eventual afloramento do subsolo em relação ao perfil natural do terreno decorrente de movimento de terra é objeto do regulamento desta Lei.</p> <p>§ 2º É vedado o espalhamento de terra para logradouros públicos e áreas internas ou externas desprotegidas.</p> <p>Art. 83. A gestão dos resíduos, assim também considerados os solos e as terras provenientes de escavações, desaterros e terraplenagens, deve obedecer ao Plano de Gerenciamento de Resíduos da Construção Civil.</p> <p>Art. 84. A poluição e o assoreamento de talvegues, cursos e espelhos d'água e sistemas de drenagem urbana e de drenagem de rodovias devem ser prevenidos com a utilização de:</p> <p>I - estocagem de solos e agregados, de modo a prevenir o arraste por chuva e vento de materiais para vias e demais logradouros públicos ou diretamente para o sistema de drenagem de águas pluviais;</p> <p>II - manejo e depósito adequados para a remoção de vegetação;</p> <p>III - normas aplicáveis para o armazenamento de materiais tóxicos, resíduos perigosos e todo material potencialmente poluidor, de modo a prevenir carreamentos ou vazamentos.</p>	<p>II - até 5 metros, para edificação com subsolo, medidos a partir do limite deste.</p> <p>Parágrafo único. A área de proteção não é considerada para o cálculo da área total do canteiro de obras.</p> <p>Art. 115. A estocagem de materiais e os entulhos devem ocorrer dentro dos limites do canteiro de obras.</p> <p>Art. 116. Os equipamentos pesados como guindastes, gruas e pontes rolantes devem ser indicados no projeto de canteiro de obras, com o respectivo raio de giro.</p> <p>Art. 117. A atividade ou serviço da obra que interfira diretamente no trânsito de veículos ou de pedestres deve ter permissão prévia do órgão de trânsito segundo a circunscrição da via.</p> <p>Art. 118. O canteiro de obras em área pública deve ser retirado, e o cercamento deve ser recuado para os limites do lote, em caso de obras não iniciadas ou paralisadas por período igual ou superior a 6 meses, garantindo-se a integridade da obra e a segurança de terceiros.</p> <p>Parágrafo único. O não cumprimento do disposto neste artigo implica a adoção de providências por parte da administração pública, com ônus para o proprietário, sem prejuízo das sanções cabíveis.</p> <p>Art. 119. O canteiro de obras e o estande de vendas devem ser removidos, e a área pública deve ser desobstruída e recuperada pelo proprietário para a emissão do certificado de conclusão da obra vinculada.</p> <p>Art. 120. O canteiro de obras e o estande de vendas devem ser removidos, e a área pública deve ser desobstruída e recuperada pelo proprietário em até 30 dias, quando a desocupação for solicitada pela administração pública.</p> <p>§ 1º Expirado o prazo definido no caput sem que a notificação de desocupação de área pública tenha sido cumprida, cabe ao Poder Público providenciar a desobstrução e recuperação da área, arcando o proprietário com o ônus decorrente da medida.</p> <p>§ 2º O não pagamento das despesas decorrentes da desocupação realizada pelo Poder Público de que trata o parágrafo anterior</p>
<p style="text-align: center;">Seção II</p> <p style="text-align: center;">Das Obras de Infraestrutura e das Intervenções em Área Pública</p> <p>Art. 85. As obras de infraestrutura em área pública devem ser previamente licenciadas.</p> <p>§ 1º As intervenções promovidas por concessionárias ou permissionárias de serviços públicos para reparo emergencial ficam dispensadas de licença.</p> <p>§ 2º As intervenções no meio urbano devem garantir a segurança, a acessibilidade e a</p>	

LEI**DECRETO**

integridade dos operários, da população, dos veículos, do patrimônio público, dos recursos hídricos, do saneamento básico e do meio ambiente.

Art. 86. Além do cumprimento da legislação específica, as intervenções em área pública devem:

I - demarcar e proteger o perímetro da intervenção com material seguro ao trânsito de pessoas e veículos;

II - instalar percurso alternativo para veículos e pedestres, desimpedido, limpo e acessível;

III - manter material de obra organizado e estocado;

IV - remover o material remanescente das obras e limpar o local imediatamente após a conclusão;

V - recompor o logradouro público ao estado original em até 30 dias.

Seção III
Da Implantação do Edifício no Terreno e seus Acessos

Art. 87. A localização dos acessos de veículos ou de pedestres a lotes ou projeções deve respeitar os projetos de urbanismo e de paisagismo previstos pelo órgão gestor de planejamento urbano e territorial.

§ 1º Na hipótese de inexistência dos projetos, o acesso é feito a partir da via de acesso.

§ 2º Na hipótese de apresentação pelo interessado de acessos diferentes dos previstos, o órgão responsável pelo licenciamento deve dar anuência às soluções propostas.

§ 3º O acesso de veículos deve ocorrer conforme previsto na legislação de uso e ocupação do solo ou na legislação específica.

Art. 88. Os padrões de projetos de calçadas estabelecidos pelo Poder Executivo para as áreas públicas lindeiras ao lote ou à projeção a ser edificada, devem:

I - criar e consolidar um sistema de rotas acessíveis na cidade;

II - garantir conforto e segurança a pedestres e ciclistas.

deste artigo enseja a inscrição do proprietário na dívida ativa.

Art. 121. Nos casos em que o movimento de terra ocasionar o afloramento do subsolo dentro do lote, devem ser adotadas soluções arquitetônicas de modo a evitar empenas cegas, decorrentes de movimento de terra, nas divisas voltadas para logradouro público.

Art. 122. Ao término da obra, o desnível resultante do movimento de terra deve receber tratamento paisagístico com o uso de vegetação e respeitar os critérios e parâmetros de acessibilidade à edificação e no logradouro público.

LEI**DECRETO**

Art. 89. Os acessos à edificação são definidos de acordo com as características do terreno e podem se dar em mais de um pavimento, desde que:

I - atendam às condições de acessibilidade;

II - seja assegurada a concordância entre as calçadas de acesso à edificação e o passeio adjacente de modo a garantir a acessibilidade;

III - o uso residencial multifamiliar tenha acesso de pedestres exclusivo e isolado dos demais.

Parágrafo único. Todos os acessos à edificação devem ser resolvidos dentro do lote, ressalvados os casos relacionados a seguir, garantida a livre circulação de pedestres no espaço público:

I - edificações em projeções ou em lotes com 100% de ocupação;

II - modificação de projeto em situações urbanas consolidadas.

Art. 90. A cota de soleira, a ser fornecida pelo órgão gestor de planejamento urbano e territorial, pode ser determinada com uma variação de 50 centímetros, caso solicitado pelo interessado.

§ 1º Para o início das obras, é necessário requerer ao Poder Executivo o certificado de demarcação do lote ou projeção, a certidão de alinhamento e de cota de soleira.

§ 2º A altura máxima ou cota de coroamento da edificação é medida a partir da cota de soleira indicada no projeto arquitetônico.

Seção IV**Da Qualidade do Ambiente Construído**

Art. 91. Os projetos de edificações podem ser objeto de programa de incentivo à qualidade do ambiente construído estabelecido em legislação específica.

Art. 92. As obras iniciais de reforma ou requalificação das edificações públicas devem atender aos requisitos de sustentabilidade e eficiência energética, de acordo com a legislação específica.

§ 1º Aplica-se o disposto no caput à utilização de agricultura urbana e telhados verdes.

LEI**DECRETO**

§ 2º Excetua-se do disposto no caput os edifícios tombados individualmente.

Art. 93. Os projetos de instalações hidrossanitárias devem prever sistema de duplo acionamento nos vasos sanitários localizados nas dependências das edificações públicas ou particulares, residenciais ou não.

Seção V
Dos Parâmetros Edifícios Gerais e dos Usos da Edificação

Subseção I
Das Disposições Gerais

Art. 94. Os projetos arquitetônicos e urbanísticos e sua implantação devem atender aos princípios do desenho universal.

§ 1º As unidades imobiliárias devem ser adaptáveis ao desenho universal em todos os seus ambientes.

§ 2º A quantidade de sanitários e banheiros deve atender ao disposto no regulamento desta Lei e os parâmetros de sua construção devem atender à acessibilidade.

Art. 95. Os locais de armazenamento de resíduos sólidos para permanência até o momento da coleta devem estar previstos no projeto arquitetônico habilitado.

Art. 96. As fundações e as estruturas devem ficar inteiramente dentro dos limites do lote ou da projeção, exceto em casos previstos na legislação específica.

Art. 97. Fica vedado o escoamento de águas pluviais de coberturas diretamente para área pública ou para lotes e projeções vizinhas.

Art. 98. Os ambientes obrigatórios para cada uso, os ambientes considerados de permanência prolongada ou transitória, o mobiliário e os equipamentos mínimos para cada ambiente devem obedecer ao disposto nesta Lei e nas normas técnicas brasileiras e locais.

Parágrafo único. Os compartimentos ou os ambientes de uso comum das edificações devem obedecer aos parâmetros de dimensionamento, ventilação e iluminação naturais relacionados às funções neles desempenhadas.

Art. 99. A altura de piso a piso superior a 4,5 metros é computada como um novo pavimento,

Seção II
Dos Parâmetros Edifícios Gerais e dos Usos da Edificação

Subseção I
Das Disposições Gerais

Art. 123. As edificações devem obedecer aos parâmetros, requisitos e critérios estabelecidos na Lei nº 6.138, de 2018 e neste Decreto, inclusive aqueles constantes nos Anexos II, III, IV, V e VI.

Parágrafo único. Os parâmetros edifícios constantes nos Anexos II, III e IV não são objeto de análise, exceto os parâmetros de acessibilidade.

Art. 124. As unidades imobiliárias autônomas são consideradas adaptáveis ao desenho universal nos casos em que as características construtivas atendam aos seguintes elementos:

I - a circulação horizontal tenha no mínimo de noventa centímetros de largura;

II - vãos livres de acesso de oitenta centímetros a todos os ambientes e a um banheiro, admitindo-se portas de oitenta centímetros;

III - os ambientes de permanência prolongada possuam áreas de manobra com amplitude mínima de cento e oitenta graus;

IV - um dos banheiros possua vãos de acesso de oitenta centímetros, área de manobra, livre das peças, de cento e vinte centímetros de diâmetro, vão de oitenta centímetros em frente à bacia sanitária e box de chuveiro com dimensões horizontais mínimas de noventa centímetros por noventa e cinco centímetros; e

V - tratamento de desníveis no acesso à unidade autônoma e em seu interior, incluídos terraços e varandas.

§ 1º As unidades imobiliárias autônomas adaptáveis dotadas de mais de um pavimento devem prever espaço ou prever instalação de

LEI

DECRETO

<p>com acréscimo de 100% na área do compartimento ou do ambiente, no cálculo da área total de construção e do coeficiente de aproveitamento.</p> <p>§ 1º Excetuam-se do disposto neste artigo, desde que atendida a legislação de uso e ocupação do solo:</p> <p>I - área de uso comum;</p> <p>II - unidade residencial unifamiliar;</p> <p>III - edificações destinadas a:</p> <p>a) arte;</p> <p>b) cultura;</p> <p>c) esporte;</p> <p>d) recreação;</p> <p>e) templo religioso;</p> <p>f) terminais de transporte;</p> <p>g) supermercado;</p> <p>h) hipermercado;</p> <p>i) armazéns;</p> <p>j) comércio atacadista;</p> <p>k) shopping centers;</p> <p>IV - áreas de garagem em subsolo.</p> <p>§ 2º A unidade autônoma cuja atividade demande uma distância de piso a piso acima do disposto no caput fica isenta do acréscimo de área previsto, mediante apresentação de memorial técnico que justifique essa necessidade.</p> <p>§ 3º Nas edificações relacionadas no inciso III, é vedada a utilização de mezanino sem o licenciamento correspondente.</p>	<p>equipamento de transposição vertical para acesso a todos os pavimentos da mesma unidade autônoma.</p> <p>§ 2º É facultado ao interessado depositar variadas opções de plantas do projeto de arquitetura, desde que:</p> <p>I - todas as unidades imobiliárias sejam adaptáveis;</p> <p>II - não sejam afetadas a estrutura da edificação e as prumadas de instalações prediais;</p> <p>III - não seja acrescido o número de dormitórios; e</p> <p>IV - não sejam alterados os elementos e as características construtivas de unidades imobiliárias autônomas adaptáveis ao desenho universal previstos no caput.</p> <p>Art. 125. As unidades imobiliárias autônomas são consideradas adaptadas ao desenho universal nos casos em que as características construtivas atendam ao disposto no artigo 124 deste Decreto, bem como às normas técnicas de acessibilidade em relação aos seguintes elementos:</p> <p>I - acessos e circulações horizontais;</p> <p>II - revestimentos e desníveis de piso;</p> <p>III - vãos livres de acesso de, no mínimo, oitenta centímetros, aos ambientes e a um banheiro;</p> <p>IV - altura para alcance e manuseio de dispositivos, tais como, comando de janelas, maçanetas de portas, campainhas, interfonos, tomadas, interruptores, quadros de luz, registros de pressão;</p> <p>V - áreas de manobra com amplitude mínima de cento e oitenta graus, para entrar e sair de frente em todos os compartimentos ou ambientes e em um banheiro; e</p> <p>VI - posicionamento de instalações e materiais construtivos capazes de suportar a fixação de barras e de banco articulado em paredes.</p> <p>§ 1º Para as unidades imobiliárias autônomas adaptadas ao desenho universal, a área de aproximação e transferência é equivalente ao módulo de referência das normas técnicas de acessibilidade, e:</p>
---	---

LEI

DECRETO

I - para garantir a área de aproximação frontal, é permitido o avanço da área de aproximação e transferência de, no máximo, trinta centímetros sob lavatório, pia de cozinha e tanque;

II - para garantir a área de transferência frontal à bacia sanitária, é permitido avanço do módulo de referência de, no máximo, dez centímetros sob esta;

III - para garantir a área de transferência diagonal e lateral à bacia sanitária, não é permitido avanço do módulo de referência sob esta; e

IV - os boxes de chuveiro devem ter dimensões horizontais mínimas de noventa centímetros por noventa e cinco centímetros e área de transferência lateral externa.

§ 2º As unidades imobiliárias autônomas adaptadas dotadas de mais de um pavimento devem conter equipamento de transposição vertical instalado ou rampa para acesso a todos os pavimentos da mesma unidade autônoma.

Art. 126. As unidades autônomas adaptáveis deverão ser convertidas em unidades autônomas adaptadas quando solicitado pelo adquirente, por escrito, até a conclusão da estrutura ou nas etapas subsequentes a critério da construtora.

Parágrafo único. É vedada a cobrança de valores adicionais para a conversão.

Art. 127. É admitida ligação predial única de água, bem como reservatório único para conjunto de edificações de um ou mais pavimentos, construído sob a forma de unidades autônomas de uso privativo e áreas comuns destinadas a fins residenciais, desde que constituam um condomínio.

Art. 128. Os empreendimentos que adotarem sistema construtivo que não permita alterações posteriores, tais como a alvenaria estrutural, paredes de concreto, impressão 3D ou outros equivalentes, devem garantir o percentual mínimo de três por cento de unidades adaptados, atendendo aos termos do art. 125, extensivas as obrigações a todos os pavimentos da mesma unidade autônoma.

§ 1º Na hipótese de o percentual previsto no caput resultar em número menor do que um, os

LEI

DECRETO

empreendimentos deverão garantir, no mínimo, uma unidade adaptada.

§ 2º Ressalvado o disposto no § 1º, na hipótese de a aplicação do percentual previsto no caput resultar em número fracionado, este será arredondado para o número inteiro subseqüentemente superior.

§ 3º O adquirente do imóvel poderá solicitar, por escrito, a adaptação de sua unidade até a data do início da obra, para informar à construtora ou à incorporadora sobre os itens de sua escolha para instalação na unidade adquirida.

§ 4º É vedada a cobrança de valores adicionais para a aquisição de unidades adaptadas ou a adaptação da unidade autônoma, observado o percentual previsto no caput.

Art. 129. A quantidade de sanitários e banheiros é definida pelo autor do projeto considerando o uso e a atividade e a população, segundo o disposto no Anexo III.

Parágrafo único. Os banheiros e sanitários acessíveis abertos ao público, ou localizados em áreas de uso comum da edificação, não necessitam de chuveiros e devem atender integralmente ao previsto nas normas técnicas de acessibilidade.

Art. 130. É obrigatória a previsão de compartimento para permanência de resíduos sólidos, nas áreas de uso comum, até o momento da coleta.

§ 1º Excetuam-se, do disposto no caput deste artigo, as edificações destinadas a habitações unifamiliares.

§ 2º Para edificação com até 4 pavimentos ou com área total de construção superior a 300 metros quadrados, excluída a área do subsolo, deve ser previsto um depósito para recipientes de lixo no pavimento de acesso.

§ 3º Para edificação com 5 ou mais pavimentos, deve ser previsto um depósito para recipientes de lixo em cada pavimento, com exceção do subsolo quando destinado a depósito ou garagem.

§ 4º No caso do §3º deste artigo, deve ser previsto um depósito para recipientes de lixo em cada conjunto isolado de circulação vertical.

LEI

DECRETO

Art. 131. Os vãos e os prismas destinados à iluminação e ventilação e os prismas apenas de ventilação devem seguir o disposto no Anexo IV.

Art. 132. As unidades imobiliárias residenciais devem possuir, no mínimo, um ambiente de permanência prolongada com vão de iluminação e ventilação voltado para o exterior.

Parágrafo único. As demais unidades imobiliárias podem utilizar meios mecânicos e artificiais desde que atendidos os parâmetros das normas técnicas.

Art. 133. A varanda e o terraço devem manter afastamento mínimo de 1,5 metro em relação aos limites do lote vizinho, obedecida a legislação de uso e ocupação do solo.

Parágrafo único. Admite-se que lateral de varanda e terraço seja localizada a menos de 1,5 metro em relação ao limite do lote, desde que obedecida a legislação de uso e ocupação do solo e garantida a privacidade visual em relação ao lote vizinho.

Art. 134. O memorial técnico que justifique a isenção do acréscimo de 100% na área do compartimento ou do ambiente, quando a distância de piso a piso for superior a 4,5 metros, deve conter a descrição dos equipamentos utilizados para viabilizar a atividade fim, na unidade autônoma.

Parágrafo único. O memorial técnico deve ser acompanhado de documento de responsabilidade técnica específica.

Art. 135. O mezanino é considerado pavimento, e para o cálculo da área construída e computável é considerada a área efetivamente ocupada por este.

Parágrafo único. A área do mezanino deve ser de, no mínimo, 30% e, no máximo, de 50%, em relação à área do ambiente imediatamente inferior ao qual se vincula.

Art. 136. Quando a legislação de uso e ocupação do solo determinar número máximo de pavimentos, considera-se um pavimento até 4,5 metros e, acima disso, novo pavimento a cada 3 metros ou distância inferior a esse valor.

Art. 137. As dimensões de vagas e de circulação de veículos devem obedecer ao disposto no Anexo V.

LEI

DECRETO

<p style="text-align: center;">Subseção II Das Áreas de Construção</p> <p>Art. 100. A área total de construção abrange o somatório de todas as áreas cobertas contidas pelo perímetro externo de cada pavimento.</p> <p>Art. 101. A área computável é calculada a partir da subtração do valor correspondente ao total das áreas dedutíveis da área total de construção e deve ter valor igual ou inferior ao permitido pelo coeficiente de aproveitamento ou pela taxa máxima de construção.</p> <p>Art. 102. Para efeito de cálculo da área computável, são consideradas áreas dedutíveis:</p> <p>I - áreas de projeção de brises;</p> <p>II - áreas de beirais, marquises ou coberturas em balanço;</p> <p>III - áreas de reservatórios de água ou tratamento de esgotos, para qualquer tipo de uso;</p> <p>IV - áreas de subestação de energia elétrica;</p> <p>V - áreas de central de gás subterrânea;</p> <p>VI - 5% da área permitida pela taxa de construção ou pelo coeficiente de aproveitamento máximo determinado para o lote ou a projeção para as áreas técnicas;</p> <p>VII - áreas utilizadas exclusivamente para garagem;</p> <p>VIII - áreas decorrentes de concessão de direito real de uso;</p> <p>IX - áreas de mezanino localizadas em shopping centers. (Inciso vetado pelo Governador, mas mantido pela Câmara Legislativa do Distrito Federal)</p>	<p>Art. 138. Fica obrigatória a instalação de, no mínimo, um elevador que sirva às unidades imobiliárias e aos subsolos, em toda edificação com mais de 4 pavimentos.</p> <p>Art. 139. Nos trechos em que haja diferença de nível entre a soleira do edifício e o logradouro público deve ser implantada margem lateral plana com, no mínimo, 60 centímetros de largura antes do início do trecho inclinado, com piso diferenciado ou vegetação.</p> <p style="text-align: center;">Subseção II Das Áreas de Construção</p> <p>Art. 140. A área construída de cada pavimento deve ser calculada considerando a superfície coberta limitada pelo perímetro externo da edificação, excluídos os vazios.</p> <p>§ 1º O perímetro externo de cada pavimento é delimitado pela vedação ou elementos estruturais mais externos à edificação, excluídos:</p> <p>I - brises;</p> <p>II - beirais e marquises de até 1,5 metro; e</p> <p>III - suporte para equipamentos técnicos, desde que não caracterize elemento estrutural.</p> <p>§ 2º Suportes para equipamentos técnicos, desde que não caracterizem elemento estrutural, brises, beirais e marquises situadas em área pública não entram no cálculo da área total construída.</p> <p>§ 3º A área de poço de elevador deve ser considerada em apenas um dos pavimentos da edificação.</p> <p>§ 4º A área de pavimento em pilotis situado em lote deve ser igual à área do pavimento imediatamente superior.</p> <p>§ 5º A área de pavimento em pilotis situado em projeção deve ser igual à área da projeção registrada em cartório.</p> <p>§ 6º As áreas dedutíveis devem estar discriminadas e indicadas por pavimento.</p> <p>§ 7º Apenas áreas que tenham sido incluídas no cálculo da área total de construção são passíveis de dedução para fins do cálculo da área computável.</p>
--	---

LEI

DECRETO

§ 1º Os elementos citados nos incisos I e II do caput podem avançar até metade do afastamento mínimo obrigatório, limitado a 1,5 metro, e garantida a altura livre de 2,5 metros.

§ 2º Os elementos citados nos incisos III, IV e V do caput podem situar-se no subsolo das áreas de afastamento mínimo obrigatório, garantidas as exigências de segurança, desde que as normas de uso e ocupação do solo definidas para o lote não disponham em contrário.

§ 3º O elemento citado no inciso IX do caput não pode ser superior a 50% da área do piso inferior. [\(Parágrafo vetado pelo Governador, mas mantido pela Câmara Legislativa do Distrito Federal\)](#)

§ 4º A aplicação do inciso VII deve respeitar os limites e as condições da Lei de Uso e Ocupação do Solo - LUOS para o não cômputo de áreas de garagem no coeficiente de aproveitamento. [\(Parágrafo acrescido\(a\) pelo\(a\) Lei Complementar 948 de 16/01/2019\)](#)

**Subseção III
Da Segurança da Edificação e da Proteção
Contra Incêndio e Pânico**

Art. 103. A segurança da edificação e a proteção contra incêndio e pânico devem ser asseguradas pelo correto emprego, dimensionamento e aplicação de materiais e elementos construtivos, em atendimento à seguinte legislação:

I - (VETADO);

II - regulamento de segurança contra incêndio e pânico do Distrito Federal;

III - normas técnicas expedidas pelo Corpo de Bombeiros Militar do Distrito Federal - CBMDF;

IV - normas técnicas expedidas pela Defesa Civil do Distrito Federal.

§ 8º No caso de edifício-garagem, não há dedução da área de garagem para fins de cálculo de área computável.

Art. 141. Para aplicação do inciso VI do art. 102 da Lei nº 6.138, de 2018, o autor do projeto deve informar a porcentagem utilizada no projeto para as áreas técnicas.

§ 1º Para efeito de cálculo da área computável, a dedução descrita no inciso VI do art. 102 da Lei nº 6.138, de 2018, deve ser aplicada sobre o valor resultante após a dedução dos demais incisos até o limite de 5% para áreas técnicas.

§ 2º As áreas técnicas devem estar discriminadas e justificadas no memorial descritivo apresentado pelo autor do projeto.

§ 3º São consideradas áreas técnicas aquelas indispensáveis e necessárias ao correto funcionamento e operação da atividade da edificação.

§ 4º Para os projetos dispensados da etapa de viabilidade legal, as áreas técnicas devem estar discriminadas e justificadas no estudo prévio.

Art. 142. A aferição da área mínima da unidade imobiliária ocorre pelo perímetro externo da parede.

Parágrafo único. Em caso de parede compartilhada com outra unidade imobiliária, a aferição ocorre pelo eixo da parede.

Art. 143. O cálculo da área total de construção e da área computável deve ser efetuado pelo órgão responsável pelo licenciamento de obras e edificações.

Parágrafo único. O atestado de habilitação do projeto arquitetônico deve conter cálculo de áreas com a discriminação das áreas de construção, computável e dedutível por pavimento e totais.

Art. 144. A taxa de ocupação é o percentual da área do lote ou projeção ocupada pela projeção horizontal da edificação ao nível do solo.

§ 1º No caso de afloramento de subsolo, o perímetro aflorado deve ser considerado no cômputo da taxa de ocupação do lote ou projeção.

§ 2º Quando a norma de uso e ocupação do solo estabelecer taxa específica de ocupação para o

LEI**DECRETO****Subseção IV
Do Uso Residencial**

Art. 104. As edificações destinadas ao uso residencial devem atender aos requisitos e aos critérios das normas de desempenho e acessibilidade nas áreas de uso comum e aos parâmetros urbanísticos e edifícios estabelecidos na legislação local.

Parágrafo único. (VETADO).

Art. 105. As áreas privativas mínimas para as unidades residenciais multifamiliares, excluídas as áreas de garagens, são:

I - 24 metros quadrados, quando os ambientes são conjugados;

II - 32 metros quadrados, quando possuam 1 dormitório;

III - 45 metros quadrados, quando possuam 2 dormitórios;

IV - 60 metros quadrados, quando possuam 3 dormitórios;

V - 90 metros quadrados, quando possuam 4 dormitórios ou mais.

Art. 106. As unidades residenciais devem ser compostas de, no mínimo, dormitório, sala de estar, cozinha, área de serviço e banheiro.

§ 1º A área de serviço é facultativa quando haja fornecimento de serviços coletivos de lavagem e limpeza no mesmo lote ou projeção, desde que a unidade imobiliária possua, no mínimo, um tanque de lavar roupa.

§ 2º É permitida a conjugação de dormitório, sala de estar, cozinha e área de serviço em ambiente único ou parcialmente compartimentado.

§ 3º Todos os ambientes residenciais devem possibilitar a adaptação ao desenho universal, inclusive a área de serviço, quando existente.

§ 4º Nas unidades residenciais que possuam mais de um banheiro, apenas um está obrigado

subsolo, esta deve ser calculada considerando a superfície ocupada por este em relação à área do lote ou projeção.

**Subseção III
Do Uso Residencial**

Art. 145. É obrigatória a existência de uma dependência para funcionários, composta de compartimentos para estar e higiene pessoal em áreas comuns de habitações multifamiliares com mais de 20 unidades residenciais, em lotes e projeções.

LEI**DECRETO**

a atender às dimensões mínimas para a adaptação ao desenho universal.

§ 5º No caso de habitações unifamiliares, não se aplicam as obrigações expressas no caput.

§ 6º É dispensado o leiaute com possibilidade de desenho universal para unidade residencial unifamiliar, exceto para aquela incluída em programa habitacional de interesse social.

Subseção V**Do Uso Comercial e do Uso para Prestação de Serviços**

Art. 107. As unidades imobiliárias para uso comercial e prestação de serviços ficam desobrigadas da exigência de banheiro, quando haja banheiros coletivos no pavimento respectivo, conforme parâmetros estabelecidos no regulamento desta Lei.

Art. 108. As áreas privativas mínimas para as unidades imobiliárias destinadas ao uso comercial ou para prestação de serviços, excluídas as áreas destinadas a garagens, são:

I - 16 metros quadrados, para unidades imobiliárias com banheiro ou sanitário;

II - 12 metros quadrados, para unidades imobiliárias sem banheiro ou sanitário.

Art. 109. As unidades imobiliárias destinadas a serviços de hospedagem e alojamento não se submetem às áreas previstas nos arts. 105 e 108 e as áreas privativas mínimas para esses usos são as definidas no regulamento.

**Subseção VI
Dos Demais Usos**

Art. 110. As áreas privativas mínimas das edificações destinadas aos demais usos, relacionados na Tabela de Classificação de Atividades - CNAE, são determinadas por condicionantes técnicas específicas da atividade.

**Subseção VII
Das Garagens e dos Estacionamentos**

Art. 111. O local destinado a acesso, guarda e circulação de veículos, independente do pavimento em que se encontra, denomina-se:

I - garagem, quando coberto;

**Subseção IV
Do Uso Comercial e do Uso para Prestação de Serviços**

Art. 146. As edificações utilizadas para serviços de hospedagem do tipo hotel e aparthotel são aquelas que possuem as seguintes características:

I - Hotel: edificação cujas unidades de hospedagem não possuam ambientes ou compartimentos destinados a preparo de alimentos e serviços de lavagem e limpeza; ou

II - Apart-hotel: edificação constituída de unidades de hospedagem com ambiente destinado a preparo de alimentos e sem área destinada a lavagem e limpeza, também denominado de hotel residência, flat-service ou residence service.

Art. 147. Para hotel e apart-hotel, a unidade de hospedagem deve ter área privativa mínima de 9 metros quadrados, excluído o banheiro.

Parágrafo único. É vedada a vinculação das vagas de garagem ou de estacionamento às unidades de hospedagem.

**Subseção V
Dos Demais Usos**

Art. 148. As edificações de uso institucional e de uso industrial devem obedecer a parâmetros edilícios previstos na legislação específica dos órgãos competentes.

**Subseção VI
Das Garagens e dos Estacionamentos**

Art. 149. São consideradas áreas de garagem:

I - áreas de vagas para veículos motorizados;

LEI**DECRETO**

<p>II - estacionamento, quando descoberto.</p> <p>Art. 112. Os ambientes destinados à garagem devem ter altura livre mínima de 2,25 metros e condições de iluminação e ventilação que garantam segurança, higiene e salubridade, e suas dimensões, circulação, tipos de vagas e rampas de acesso são definidas em regulamento.</p> <p>§ 1º É permitido o uso de vagas presas que, no caso de edificações residenciais multifamiliares, devem estar vinculadas à mesma unidade imobiliária.</p> <p>§ 2º É permitido o uso de tecnologias que permitam otimizar o uso de garagens e estacionamentos, como pallets, elevadores para automóveis ou outras, desde que haja comprovação, por meio de laudo técnico, do atendimento ao número mínimo de vagas exigido.</p> <p>Art. 113. O patamar de acomodação e as rampas de acesso a garagens ou estacionamentos devem situar-se no interior do lote, permitida a sua localização em áreas de afastamento obrigatório, salvo exceções previstas na legislação de uso e ocupação do solo, desde que garantida a livre circulação de pedestres.</p> <p>Parágrafo único. É admitida a localização em área pública da rampa e do patamar de acomodação para projeção ou lote com ocupação obrigatória de 100%, desde que adequados ao sistema viário e à livre circulação de pedestres.</p>	<p>II - áreas de guarda coletiva para veículos não motorizados;</p> <p>III - circulações para veículos e pedestres; e/ou</p> <p>IV - rampas.</p> <p>Art. 150. As dimensões, as circulações e os tipos de vagas e de rampas devem seguir o estabelecido no Anexo V.</p> <p>Art. 151. É obrigatório instalar sinal sonoro-luminoso em rampa de saída de garagem que desemboque diretamente em calçada ou galeria de circulação de pedestres.</p> <p>§ 1º A largura da rampa e da circulação de veículos definidas para sentido único podem ser utilizadas para sentido duplo, conforme anexo V deste decreto.</p> <p>§ 2º Para os casos previstos no caput, a emissão de certificação de conclusão é condicionada à instalação de sinal sonoro-luminoso e espelhos.</p> <p>Art. 152. Nas garagens e nos estacionamentos onde não haja vinculação de vagas a unidades imobiliárias específicas, são permitidas vagas presas, desde que garantida a sua operacionalização.</p> <p>Parágrafo único. As vagas destinadas às pessoas com deficiência não podem ser vagas presas.</p> <p>Art. 153. As áreas exclusivas destinadas a carga e descarga, a embarque e desembarque, a estacionamento de táxis e a viaturas de socorro do CBMDF devem atender ao disposto no Anexo V.</p> <p>Parágrafo único. A vaga destinada a viaturas de socorro do CBMDF poderá ser prevista em área pública desde que seja tecnicamente justificada, com anuência do órgão de trânsito responsável pela via e manifestação favorável do órgão de planejamento urbano.</p>
<p style="text-align: center;">Subseção VIII Da Manutenção das Edificações</p> <p>Art. 114. Os responsáveis pela execução da obra são obrigados a entregar ao proprietário, à época da entrega do imóvel concluído, os seguintes documentos:</p> <p>I - cópia de todos os projetos entregues para arquivo na Administração Pública, acompanhados de uma via dos registros de responsabilidade técnica dos profissionais que atuaram no projeto e na execução da obra;</p> <p>II - manual do proprietário e, quando for o caso, manual das partes comuns do edifício com as informações sobre o desempenho da edificação;</p> <p>III - plano de manutenção da edificação, contendo as indicações das providências</p>	<p>Art. 154. O estacionamento e a garagem explorados comercialmente, inclusive edifício garagem, devem ter área de acumulação de automóveis com acesso direto pelo logradouro público, situada entre o alinhamento do lote e o local de controle, que permita a espera de, no mínimo, 2% da capacidade total de vagas acessadas pelo local, não inferior a duas vagas.</p> <p>Art. 155. A utilização de equipamento mecânico nas garagens e nos estacionamentos que resulte</p>

LEI

DECRETO

<p>necessárias para a manutenção corretiva e preventiva da edificação.</p> <p>Parágrafo único. Quando se trate de condomínio edilício, os documentos relacionados são entregues ao síndico ou ao responsável pela administração do condomínio.</p> <p>Art. 115. Salvo nas edificações destinadas à habitação unifamiliar, é obrigatória a implementação do plano de manutenção da edificação que deve incluir vistoria obrigatórias periódicas para verificação das condições de desempenho da edificação.</p> <p>Parágrafo único. Os laudos das vistorias devem ser enviados para arquivo da administração do edifício juntamente com os projetos arquitetônicos e complementares da edificação.</p>	<p>em áreas e dimensões mínimas diferentes daquelas definidas no Anexo V fica condicionada à apresentação de especificação técnica emitida pelo fabricante, em consonância com o estudo prévio apresentado para habilitação.</p> <p>Art. 156. Nas garagens e nos estacionamentos, deve ser prevista rota para a circulação de pedestres com largura mínima de 1,20 metro, devidamente sinalizada, excetuando-se edificação de uso residencial unifamiliar.</p> <p>§ 1º A rota acessível nas garagens e nos estacionamentos deve atender aos critérios e parâmetros definidos nas normas técnicas de acessibilidade e suas atualizações.</p> <p>§ 2º As rotas acessíveis e para a circulação de pedestres podem sobrepor-se à via de circulação de veículos que dá acesso às vagas.</p> <p style="text-align: center;">Subseção VII Das Vagas</p> <p>Art. 157. Devem ser ofertadas vagas, no interior do lote, no mínimo, na quantidade estabelecida no Anexo VI.</p> <p>§ 1º A análise quanto à exigência de vagas deve observar o disposto no Código de Obras do Distrito Federal e as disposições desta regulamentação.</p> <p>§ 2º Nos casos de omissão relativa aos parâmetros de exigência de vagas na legislação de uso e ocupação do solo, não são exigidas vagas, à exceção do uso residencial multifamiliar, caso em que prevalece o disposto no Anexo VI.</p> <p>§ 3º Alteração em projeto de arquitetura que resulte em requalificação da edificação para habitação de interesse social está dispensada da obrigatoriedade de vagas para veículos.</p> <p>§ 4º Excetuam-se do caput os lotes, únicos ou remembrados, em que nenhuma divisa voltada para logradouro público seja superior a 16 metros e com área até 400 metros quadrados, cumulativamente.</p> <p>§ 5º A área utilizada para o cálculo do número de vagas deve ser a área computável.</p> <p>§ 6º A área para manobra de motocicletas e bicicletas pode coincidir com a área de manobra e circulação de automóveis.</p>
---	---

LEI**DECRETO**

<p style="text-align: center;">CAPÍTULO V DA FISCALIZAÇÃO, DAS INFRAÇÕES E DAS SANÇÕES</p> <p style="text-align: center;">Seção I Da Fiscalização</p> <p>Art. 116. O órgão de fiscalização de atividades urbanas, no exercício do poder de polícia administrativa previsto no art. 13, deve fiscalizar obras e edificações por meio de vistorias e auditorias.</p> <p>Parágrafo único. O responsável pela fiscalização, no exercício das funções do órgão de fiscalização, tem acesso, na forma da lei, a onde haja obras ou edificações.</p> <p>Art. 117. Na vistoria, o órgão de fiscalização deve atestar:</p> <p>I - se a obra ou a edificação, em área pública ou privada, obteve o licenciamento previsto em lei;</p> <p>II - a conformidade da obra com os parâmetros urbanísticos e de acessibilidade das áreas comuns e do espaço público contíguo ao lote ou à projeção, analisados no projeto habilitado;</p> <p>III - o número de unidades imobiliárias.</p>	<p>§ 7º As vagas para bicicleta podem ser ofertadas em bicicletário ou paraciclo.</p> <p>Art. 158. Para os equipamentos públicos comunitários localizados até 100 metros de estacionamento público implantado e constante de planta registrada em cartório, o número de vagas exigido pela atividade pode ser complementado em até 50% pelas vagas do estacionamento público.</p> <p>Parágrafo único. A utilização das vagas de estacionamento público de que trata este artigo é de, no máximo, metade da capacidade deste estacionamento.</p> <p>Art. 159. Os estacionamentos públicos contíguos a lotes de uso institucional, previstos em projetos de urbanismo aprovados e com configuração para atendimento exclusivo a esses lotes, não localizados no Conjunto Urbanístico de Brasília, previsto no Decreto nº 10.829, de 14 de outubro de 1987, podem ser utilizados em sua totalidade para o cumprimento do número de vagas exigido.</p> <p style="text-align: center;">CAPÍTULO VII DA FISCALIZAÇÃO, DAS INFRAÇÕES E DAS SANÇÕES</p> <p style="text-align: center;">Seção I Da Fiscalização</p> <p>Art. 160. São instrumentos que integram o exercício da ação fiscal de atividades urbanas no processo de fiscalização de execução de obras e edificações:</p> <p>I - vistoria; e</p> <p>II - auditoria.</p> <p>Art. 161. Nas vistorias em obras e edificações, o órgão de fiscalização de atividades urbanas deve verificar:</p> <p>I - se a obra ou a edificação, em área pública ou privada, obteve o licenciamento previsto em lei;</p> <p>II - a conformidade da obra com os parâmetros urbanísticos, inclusive a correspondência da certidão de alinhamento e de cota de soleira e do laudo topográfico ou croquis de locação para fins de habite-se, conforme o caso, com o projeto habilitado ou depositado;</p>
---	---

LEI

DECRETO

<p>Art. 118. Na auditoria, sem prejuízo dos aspectos da vistoria, o órgão de fiscalização deve atestar:</p> <p>I - a conformidade entre a obra executada e o projeto habilitado;</p> <p>II - o cumprimento dos parâmetros urbanísticos, edifícios e de acessibilidade de acordo com a legislação vigente na data da habilitação.</p> <p>Parágrafo único. A auditoria deve ser amostral, na forma do regulamento.</p> <p>Art. 119. No caso de obras de modificação, com ou sem alteração de área, a atuação da fiscalização limita-se à área alterada e à sua conformidade com o projeto habilitado.</p> <p>Art. 120. As vistorias e auditorias são realizadas nas fases especificadas a seguir:</p> <p>I - durante a execução das obras, a qualquer momento;</p> <p>II - para a emissão de documento que certifique a conclusão da obra;</p> <p>III - em edificações, desde que constatada a execução de obras sem o devido licenciamento.</p>	<p>III - a conformidade da obra com os parâmetros de acessibilidade das áreas comuns e do espaço público contíguo ao lote ou à projeção, analisados no projeto habilitado;</p> <p>IV - a conformidade da implantação do canteiro de obras com a licença de obras;</p> <p>V - o cumprimento do Plano de Gerenciamento de Resíduos da Construção Civil; e</p> <p>VI - o número de unidades imobiliárias.</p> <p>Art. 162. A vistoria solicitada pelo proprietário é agendada segundo a disponibilidade do órgão de fiscalização de atividades urbanas e o grau de complexidade da obra.</p> <p>Art. 163. Na vistoria para subsidiar a emissão da carta de habite-se ou do atestado de conclusão, deve-se verificar:</p> <p>I - a conformidade da obra com o projeto habilitado ou depositado, no que se refere aos parâmetros urbanísticos e de acessibilidade das áreas de uso comum e do espaço público contíguo ao lote ou à projeção;</p> <p>II - a instalação de placa de endereçamento legível, quando exigível;</p> <p>III - se o canteiro de obras e os entulhos foram removidos, com exceção dos casos de carta de habite-se parcial ou em separado, hipóteses em que podem permanecer até a conclusão total das obras; e</p> <p>IV - se a área pública circundante está recuperada de acordo com o projeto habilitado ou depositado.</p> <p>§ 1º Os parâmetros urbanísticos do projeto habilitado ou depositado a serem observados são:</p> <p>I - cota de soleira;</p> <p>II - usos e atividades por pavimento;</p> <p>III - área de cada atividade por pavimento;</p> <p>IV - área total por pavimento;</p> <p>V - área total de construção;</p> <p>VI - coeficiente de aproveitamento;</p>
--	---

LEI

DECRETO

	<p>VII - número de unidades imobiliárias;</p> <p>VIII - número de vagas para veículos;</p> <p>IX - número de pavimentos;</p> <p>X - altura da edificação;</p> <p>XI - taxa de ocupação;</p> <p>XII - taxa de permeabilidade ou de área verde;</p> <p>XIII - afastamentos; e</p> <p>XIV - tratamento das divisas do lote.</p> <p>§ 2º Para atestar a correspondência da obra com os parâmetros urbanísticos, é facultado ao interessado dispensar a topografia oficial e apresentar laudo topográfico elaborado por profissional habilitado, ou, no caso de habitação unifamiliar de uso exclusivo, croquis de locação para fins de habite-se, nos termos do art. 85 deste regulamento.</p> <p>§ 3º Não é obrigatória a construção das paredes entre as unidades imobiliárias de uso comercial ou prestação de serviço, o que não implica alteração do número de unidades imobiliárias.</p> <p>§ 4º Caso o fiscal identifique a ausência das paredes prevista pelo §3º, esta deverá constar no relatório, sem prejuízo para emissão da carta de habite-se.</p> <p>Art. 164. A auditoria realizada pelo órgão de fiscalização de atividades urbanas é o instrumento administrativo de controle urbano cuja função é avaliar, a qualquer tempo, a conformidade da execução da obra ou da edificação com:</p> <p>I - as informações técnicas que constam no licenciamento de obras e edificações;</p> <p>II - o projeto arquitetônico habilitado ou depositado;</p> <p>III - os parâmetros edílios especificados em ato próprio do órgão de fiscalização de atividades urbanas; e</p> <p>IV - os parâmetros urbanísticos e de acessibilidade previstos na data da habilitação.</p> <p>Art. 165. A auditoria deve ser amostral, observando a quantidade máxima anual</p>
--	---

LEI**DECRETO**

<p style="text-align: center;">Seção II Das Infrações e das Sanções</p> <p>Art. 121. Considera-se infração toda conduta omissiva ou comissiva a que a lei comine uma sanção.</p> <p>Art. 122. Considera-se infrator a pessoa física ou jurídica, de direito público ou privado, que comete uma infração.</p> <p>Parágrafo único. Diante de indícios de infração penal, o órgão de fiscalização deve comunicar à autoridade competente.</p> <p>Art. 123. As infrações classificam-se, para efeitos de multa, em leves, médias, graves e gravíssimas.</p> <p>§ 1º São infrações leves:</p> <p>I - executar obra de habitação unifamiliar sem o acompanhamento e o registro profissional;</p> <p>II - depositar materiais de construção e equipamentos em área pública, sem autorização;</p> <p>III - deixar de manter, no canteiro de obras, placa informativa de dados técnicos do projeto e da obra;</p> <p>IV - deixar de comunicar à fiscalização a paralisação da obra;</p> <p>V - descumprir os termos do licenciamento de canteiro de obras e estande de vendas.</p> <p>§ 2º São infrações médias:</p> <p>I - executar obras ou manter edificações passíveis de regularização, localizadas em área</p>	<p>estabelecida segundo a capacidade operacional do órgão de fiscalização de atividades urbanas, bem como a proporcionalidade da incidência de cada tipo de uso e área construída em relação às licenças de obras emitidas no ano anterior.</p> <p>Parágrafo único. O órgão de fiscalização de atividades urbanas deve estabelecer critérios complementares para seleção das obras objeto de auditoria.</p> <p>Art. 166. Caso haja irregularidade na obra, a fiscalização deve aplicar as sanções previstas na Lei nº 6.138, de 2018.</p> <p style="text-align: center;">Seção II Das Infrações e das Sanções</p> <p>Art. 167. O responsável pela fiscalização, no exercício de suas atividades, de acordo com suas atribuições fiscalizadoras, deve emitir autos e aplicar sanções ao infrator, para punição e correção de irregularidades.</p> <p>Art. 168. Sem prejuízo das sanções penais cabíveis, o infrator sujeita-se às seguintes sanções, aplicáveis de forma isolada ou cumulativa:</p> <p>I - advertência;</p> <p>II - multa;</p> <p>III - embargo parcial ou total da obra;</p> <p>IV - interdição parcial ou total ou da edificação;</p> <p>V - intimação demolitória; e/ou</p> <p>VI - apreensão de materiais, equipamentos e documentos.</p> <p>Art. 169. A advertência é a sanção, aplicada por meio de auto de notificação, pela qual o infrator é advertido pelo cometimento de infração verificada em obra ou edificação e em que se estabelece prazo para sanar a irregularidade.</p> <p>Art. 170. A advertência é aplicada somente quando se tratar de irregularidade em obra ou edificação passível de regularização.</p> <p>Art. 171. O prazo a ser estabelecido em advertência para sanar a irregularidade é de até 30 dias, prorrogável por iguais períodos, desde que justificadamente.</p>
---	--

LEI

DECRETO

<p>privada, sem licença ou em desacordo com o projeto habilitado;</p> <p>II - causar impedimento ou embaraço à atividade de fiscalização;</p> <p>III - manter obra ou edificação abandonada;</p> <p>IV - deixar de reparar os danos causados na pavimentação ou na urbanização;</p> <p>V - deixar de alterar os documentos de licenciamento, no caso de transferência de propriedade ou alteração do responsável técnico;</p> <p>VI - deixar de apresentar, quando solicitado pela fiscalização, a documentação de licenciamento;</p> <p>VII - deixar de garantir a acessibilidade à área pública no entorno da projeção ou do lote, durante a execução da obra;</p> <p>VIII - deixar de observar o correto direcionamento das águas pluviais para a rede pública.</p> <p>§ 3º São infrações graves:</p> <p>I - executar obras ou manter edificações passíveis de regularização, localizadas em área pública, sem licença ou em desacordo com o projeto habilitado;</p> <p>II - executar obras ou manter edificações não passíveis de regularização em área privada;</p> <p>III - deixar de reparar os danos causados às redes de infraestrutura pública durante a obra;</p> <p>IV - negligenciar a conservação e a segurança da obra ou da edificação;</p> <p>V - deixar de garantir a estabilidade do solo no canteiro de obras;</p> <p>VI - colocar em risco a estabilidade e a integridade das propriedades vizinhas e das áreas públicas;</p> <p>VII - deixar de desocupar ou recuperar a área pública após o término da obra;</p> <p>VIII - deixar de providenciar os cuidados obrigatórios impostos para a intervenção em áreas públicas;</p>	<p>§ 1º No caso em que o requerimento de prorrogação for deferido antes do fim do prazo estabelecido na advertência, o novo prazo inicia-se no primeiro dia útil subsequente ao do vencimento daquele.</p> <p>§ 2º No caso em que o requerimento de prorrogação não for analisado até o vencimento do prazo, a prorrogação é concedida automaticamente até a análise do pedido.</p> <p>§ 3º Em caso de indeferimento do pedido, a prorrogação automática do parágrafo anterior cessa no ato da ciência da decisão pelo autuado.</p> <p>§ 4º Denegada a prorrogação de prazo, será indeferido novo pedido.</p> <p>Art. 172. Multa é a sanção pecuniária, aplicada por meio do auto de infração, em decorrência do cometimento de infração relacionada no art. 123 da Lei nº 6.138, de 2018.</p> <p>Art. 173. É considerada infração leve, executar obra de habitação unifamiliar sem o acompanhamento de profissional com o devido documento de responsabilidade técnica da respectiva obra, conforme artigo 123. §1º, inciso I da Lei nº 6138, de 2018.</p> <p>Art. 174. As multas devem ser aplicadas tomando-se por base os valores estabelecidos no art. 126 da Lei nº 6.138, de 2018, multiplicados pelo índice k relativo à área objeto da infração, de acordo com o seguinte:</p> <p>I - $k = 1$, quando a área da irregularidade for de até 500 metros quadrados;</p> <p>II - $k = 3$, quando a área da irregularidade for acima de 500 metros quadrados até 1.000 metros quadrados;</p> <p>III - $k = 5$, quando a área da irregularidade for acima de 1.000 metros quadrados até 5.000 metros quadrados; ou</p> <p>IV - $k = 10$, quando a área da irregularidade for acima de 5.000 metros quadrados.</p> <p>Art. 175. No caso de infração continuada, a multa deve ser aplicada em dobro, independentemente da decisão de impugnação ou recurso.</p>
--	---

LEI

DECRETO

<p>IX - deixar de respeitar o Plano de Gerenciamento de Resíduos da Construção Civil;</p> <p>X - poluir ou assorear cursos d'água e sistemas de drenagem públicos;</p> <p>XI - erodir logradouros e terrenos vizinhos por falta de rede de drenagem no canteiro de obras;</p> <p>XII - deixar de garantir a acessibilidade universal em todos os acessos à edificação;</p> <p>XIII - deixar que materiais de construção e resíduos provenientes de escavação ou movimentação de terra escorram para logradouros públicos ou rede de infraestrutura.</p> <p>§ 4º São infrações gravíssimas:</p> <p>I - deixar de adotar as providências determinadas pelo órgão competente em obras e edificações com risco iminente ou abandonada;</p> <p>II - executar obras ou manter edificações não passíveis de regularização, localizadas em área pública;</p> <p>III - executar obra sem acompanhamento e registro do profissional habilitado, exceto em habitações unifamiliares;</p> <p>IV - descumprir auto de embargo, intimação demolitória e interdição;</p> <p>V - apresentar documentos sabidamente falsos;</p> <p>VI - deixar de providenciar o atestado de conclusão da obra.</p> <p>Art. 124. Sem prejuízo das sanções penais cabíveis, o infrator se sujeita às seguintes sanções, aplicáveis de forma isolada ou cumulativa:</p> <p>I - advertência;</p> <p>II - multa;</p> <p>III - embargo parcial ou total da obra;</p> <p>IV - interdição parcial ou total da obra;</p> <p>V - intimação demolitória;</p>	<p>§ 1º O descumprimento dos termos da advertência ou da intimação demolitória sujeita o infrator a multas mensais.</p> <p>§ 2º O descumprimento dos termos do embargo ou da interdição sujeita o infrator a multas diárias.</p> <p>Art. 176. O auto de infração pode ser aplicado de forma cumulativa com os autos de notificação, de apreensão, de embargo, de interdição e de intimação demolitória.</p> <p>§ 1º É emitido um auto de infração distinto, para:</p> <p>I - cada infração cometida; e/ou</p> <p>II - o proprietário e o responsável técnico pela obra, quando infringidas responsabilidades solidárias.</p> <p>Art. 177. O auto de embargo é ato administrativo que determina a interrupção imediata da execução da obra e sua manutenção no estágio em que foi embargada.</p> <p>§ 1º O embargo da obra ou da edificação é aplicado:</p> <p>I - no descumprimento da advertência, após expirado o prazo consignado para correção das irregularidades ou;</p> <p>II - imediatamente, quando não for passível de regularização.</p> <p>§ 2º Se o embargo for descumprido, o infrator fica, automaticamente, obrigado a desfazer a parcela da obra realizada após a ordem de paralisação.</p> <p>§ 3º Admite-se embargo parcial quando não acarretar riscos a operários ou terceiros.</p> <p>§ 4º O saneamento da irregularidade cessa os efeitos do embargo.</p> <p>§ 5º As ações fiscais em decorrência do descumprimento do embargo somente cessam quando o infrator retornar o estágio da obra à situação inicial da lavratura do auto de embargo.</p> <p>Art. 178. Auto de interdição é o ato pelo qual o responsável pela fiscalização determina o impedimento de acesso a obra ou edificação por descumprimento de embargo ou em situações</p>
---	--

LEI

DECRETO

<p>VI - apreensão de materiais, equipamentos e documentos.</p> <p>Art. 125. A advertência é a sanção pela qual o infrator é advertido pelo cometimento de infração verificada em obra ou edificação e em que se estabelece prazo para sanar a irregularidade.</p> <p>§ 1º O prazo a ser estabelecido em advertência para sanar a irregularidade é de até 30 dias, prorrogável por iguais períodos, desde que justificadamente.</p> <p>§ 2º Aplica-se a prévia advertência somente nos casos em que a irregularidade é passível de regularização.</p> <p>Art. 126. As multas são aplicadas com base nos seguintes valores de referência:</p> <p>I - infração leve: R\$ 300,00;</p> <p>I - infração leve: R\$ 321,14; (Inciso alterado(a) pelo(a) Portaria 65 de 26/12/2019)</p> <p>II - infração média: R\$ 1.000,00;</p> <p>II - infração média: R\$ 1.070,49; (Inciso alterado(a) pelo(a) Portaria 65 de 26/12/2019)</p> <p>III - infração grave: R\$ 2.000,00;</p> <p>III - infração grave: R\$ 2.140,99; (Inciso alterado(a) pelo(a) Portaria 65 de 26/12/2019)</p> <p>IV - infração gravíssima: R\$ 5.000,00.</p> <p>IV - infração gravíssima: R\$ 5.352,49. (Inciso alterado(a) pelo(a) Portaria 65 de 26/12/2019)</p> <p>Parágrafo único. O valor da multa é reduzido em 50% quando se tratar de habitação unifamiliar, desde que a multa seja paga no prazo legal.</p> <p>Art. 127. As multas devem ser aplicadas tomando-se por base os valores estabelecidos no art. 126, multiplicados pelo índice k relativo à área objeto da infração, de acordo com o seguinte:</p> <p>I - k = 1, quando a área da irregularidade for de até 500 metros quadrados;</p>	<p>de risco iminente, que pode se dar de forma parcial ou total.</p> <p>Art. 179. Nos casos de interdição de obra ou edificação em situação de risco iminente, o infrator deve ser notificado a apresentar laudo técnico, no prazo de até 30 dias.</p> <p>§ 1º A interdição é suspensa, de ofício ou por meio de requerimento do proprietário, mediante comprovação do saneamento da irregularidade.</p> <p>§ 2º Admite-se interdição parcial quando não acarretar riscos a operários ou terceiros.</p> <p>Art. 180. Intimação demolitória é o ato pelo qual o responsável pela fiscalização determina a demolição total ou parcial de uma obra ou edificação não passível de regularização.</p> <p>§ 1º O prazo para o cumprimento da intimação demolitória pelo infrator é de até 30 dias.</p> <p>§ 2º Após o prazo estabelecido na intimação demolitória, caso o proprietário não tenha promovido a demolição, esta deve ser executada pelo órgão de fiscalização de atividades urbanas, às custas do infrator.</p> <p>Art. 181. Em obras iniciais ou em desenvolvimento em área pública, cabe ação de demolição imediata pelo órgão de fiscalização de atividades urbanas.</p> <p>Parágrafo único. Considera-se em desenvolvimento a obra que, ainda que habitada:</p> <p>I - tenha características de construção precária, ou seja, de construção sem estabilidade ou confeccionada com material improvisado;</p> <p>II - tenha características de construção provisória, ou seja, de construção não duradoura nem permanente e/ou;</p> <p>III - não tenha concluído qualquer das seguintes fases:</p> <p>a) fundação;</p> <p>b) estrutura;</p> <p>c) alvenaria;</p> <p>d) revestimento;</p>
---	---

LEI

DECRETO

<p>II - k = 3, quando a área da irregularidade for de 500 metros quadrados até 1.000 metros quadrados;</p> <p>III - k = 5, quando a área da irregularidade for de 1.000 metros quadrados até 5.000 metros quadrados;</p> <p>IV - k = 10, quando a área da irregularidade for acima de 5.000 metros quadrados.</p> <p>Art. 128. No caso de reincidência ou de infração continuada, as multas são aplicadas de forma cumulativa e calculadas pelo dobro do valor da última multa aplicada.</p> <p>§ 1º Verifica-se a reincidência quando o infrator comete a mesma infração nos 12 meses seguintes após a decisão definitiva sobre a sanção aplicada.</p> <p>§ 2º Verifica-se infração continuada quando o infrator descumpra os termos da advertência, do embargo, da intimação demolitória ou da interdição.</p> <p>§ 3º Persistindo a infração continuada após a aplicação da primeira multa, aplica-se nova multa:</p> <p>I - mensalmente, nos casos de descumprimento dos termos da advertência ou da intimação demolitória;</p> <p>II - diariamente, nos casos de descumprimento do embargo ou da interdição.</p> <p>Art. 129. Nas obras ou nas edificações tombadas individualmente em todo o Distrito Federal, as multas são aplicadas em dobro.</p> <p>Art. 130. O pagamento da multa não isenta o infrator de cumprir as obrigações necessárias à correção das irregularidades que deram origem à sanção.</p> <p>Art. 131. O embargo da obra ou da edificação é aplicado:</p> <p>I - no descumprimento da advertência, após expirado o prazo consignado para correção das irregularidades;</p> <p>II - imediatamente, quando não for passível de regularização.</p>	<p>e) cobertura;</p> <p>f) instalação elétrica;</p> <p>g) instalação hidráulica;</p> <p>h) instalação sanitária;</p> <p>i) pintura; e/ou</p> <p>j) acabamento.</p> <p>Art. 182. O auto de apreensão deve ser lavrado quando forem encontrados bens, mercadorias ou documentos que constituam prova material de infração.</p> <p>Art. 183. Os autos devem ser lavrados pelo responsável pela fiscalização e conter:</p> <p>I - identificação do autuado, com CPF ou CNPJ;</p> <p>II - local, data e hora de sua lavratura;</p> <p>III - descrição do fato;</p> <p>IV - disposição infringida e fundamentação legal da sanção aplicável;</p> <p>V - ciência do interessado;</p> <p>VI - assinatura manuscrita ou eletrônica e qualificação do autuante;</p> <p>VII - prazo de 10 dias para apresentar impugnação; e</p> <p>VIII - informação de que o processo deve continuar até o final do julgamento, ainda que não haja impugnação.</p> <p>§ 1º O auto de embargo e o auto de interdição devem conter também a descrição das etapas concluídas e os detalhes da obra embargada ou interdita para produção de provas documentais.</p> <p>§ 2º Os autos de intimação demolitória e de notificação devem conter também o prazo para a correção da irregularidade constatada.</p> <p>§ 3º O auto de infração deve conter também o valor do crédito arbitrado, a memória de cálculo e o prazo para pagamento.</p> <p>§ 4º O auto de apreensão deve conter também a relação detalhada dos bens, mercadorias e</p>
---	---

LEI

DECRETO

<p>Parágrafo único. Admite-se o embargo parcial, quando não acarretar riscos a operários e terceiros.</p> <p>Art. 132. A interdição da obra ou da edificação é aplicada:</p> <p>I - em casos de descumprimento de embargo;</p> <p>II - imediatamente, sempre que a obra ou a edificação apresente situação de risco iminente a operários ou terceiros.</p> <p>§ 1º Admite-se a interdição parcial quando não acarrete riscos a operários ou terceiros.</p> <p>§ 2º Em obra ou edificação interditada, total ou parcialmente, o infrator deve ser notificado a apresentar, no prazo de até 30 dias, laudo técnico que avalie a estabilidade da obra ou edificação.</p> <p>Art. 133. A intimação demolitória é imposta quando se trate de obra ou edificação não passível de regularização.</p> <p>§ 1º O infrator é intimado a efetuar a demolição no prazo de até 30 dias.</p> <p>§ 2º (VETADO).</p> <p>§ 3º (VETADO).</p> <p>§ 4º Em obras iniciais ou em desenvolvimento em área pública, cabe ação de demolição imediata pelo órgão de fiscalização de atividades urbanas.</p> <p>Art. 134. A apreensão de materiais, equipamentos ou documentos provenientes de construções irregulares é efetuada pela fiscalização, que deve providenciar a respectiva remoção.</p> <p>§ 1º As despesas realizadas com remoção, transporte e permanência em depósito de materiais e equipamentos apreendidos devem ser ressarcidas ao órgão de fiscalização.</p> <p>§ 2º O infrator deve efetuar o pagamento das despesas no prazo de até 10 dias, podendo ser apresentada impugnação administrativa no mesmo prazo.</p> <p>§ 3º A apresentação tempestiva de impugnação suspende o prazo para pagamento das despesas.</p>	<p>documentos apreendidos, com quantidade de itens, sua respectiva unidade de medida, seu estado de conservação e local de seu depósito.</p> <p>Art. 184. A assinatura do infrator não constitui formalidade essencial à validade dos autos, desde que o motivo de sua ausência conste no próprio termo.</p> <p>Art. 185. As omissões ou incorreções não geram a nulidade do auto quando no processo constarem elementos suficientes para identificação da ação fiscal, da infração e do infrator.</p> <p>Art. 186. Nos casos de impossibilidade de qualificação do autuado, esta pode ser realizada posteriormente.</p> <p>Art. 187. O valor dos serviços do poder público com as operações de demolição, remoção e transporte dos materiais e equipamentos deve ser cobrado do infrator e, na hipótese de não pagamento, deve ser inscrito na dívida ativa.</p> <p>Art. 188. Os recursos não têm efeito suspensivo, salvo se a autoridade administrativa concedê-lo, de ofício ou a requerimento, nos termos da Lei nº 6.138, de 2018.</p> <p>Art. 189. As multas só devem ser inscritas em dívida ativa se não houver impugnação ou após seu julgamento definitivo.</p> <p>Art. 190. Os autos devem ter efeito imediato, de natureza cautelar, quando, mediante decisão motivada, o órgão de fiscalização de atividades urbanas reconhecê-lo necessário para evitar perigo de dano iminente.</p> <p>§ 1º Quando a infração for continuada ou permanente, a notificação para corrigir irregularidade, ao determinar que cesse a ação ou a omissão ilícita, tem, automática e cautelarmente, efeito imediato, dispensada qualquer outra motivação.</p> <p>§ 2º A apreensão, o embargo e a interdição são, por natureza, também cautelares e surtem efeito imediato e automático, para impedir a continuidade da infração.</p> <p>Art. 191. Na hipótese de não ser cumprido ou impugnado o auto no prazo fixado e ser verificada sua consistência material e formal:</p>
--	--

LEI**DECRETO**

§ 4º O julgamento administrativo referente à cobrança das despesas das operações ocorre em primeira e segunda instâncias.

§ 5º A devolução de documentos, materiais e equipamentos apreendidos condiciona-se:

I - ao pagamento das despesas de apreensão, constituídas pelos gastos efetivamente realizados com remoção, transporte e custódia dos documentos, bens e mercadorias, os quais são calculados respeitados os critérios de proporcionalidade e individualização quando haja mais de 1 infrator;

II - à apresentação de certidão negativa emitida pelo órgão de fiscalização;

III - à comprovação de propriedade.

§ 6º A solicitação para devolução de documentos, materiais, equipamentos, bens ou mercadorias apreendidas é feita no prazo de 30 dias, contados a partir do primeiro dia útil subsequente à data da lavratura do auto de apreensão.

§ 7º Documentos, materiais e equipamentos apreendidos e removidos para o depósito público não reclamados no prazo estabelecido são declarados abandonados por ato do órgão de fiscalização a ser publicado no Diário Oficial do Distrito Federal com especificação do tipo e da quantidade de materiais e equipamentos.

§ 8º Os bens declarados abandonados podem ser doados, reformados, incorporados ao patrimônio do Poder Público, alienados em leilão público, destruídos ou inutilizados.

§ 9º O proprietário deve arcar com o ônus decorrente do eventual perecimento natural, danificação ou perda de valor de materiais e equipamentos apreendidos, não sendo devido por parte do órgão de fiscalização nenhum ressarcimento em razão de tais ocorrências.

Art. 135. As despesas referentes aos serviços de demolição e apreensão são cobradas do infrator conforme tabela de preço unitário, formalizada em ato administrativo do órgão responsável pela fiscalização, à qual se dá publicidade.

Art. 136. No caso de recusa do infrator em receber ou assinar o documento referente às sanções previstas nesta Lei, o responsável pela

I - para o auto de infração, a autoridade competente declara a revelia, em termo próprio; e/ou

II - para as demais sanções, o órgão de fiscalização de atividades urbanas dá continuidade às ações fiscais.

Art. 192. Da decisão de primeira instância contrária ao autuado, cabe recurso voluntário, no prazo de 10 dias contados da ciência da decisão.

§ 1º Enquanto não julgado o recurso de que trata este artigo, a decisão não produz efeito.

§ 2º O prazo estabelecido no caput deste artigo deve ser contado em dobro para os casos previstos nos incisos I a V do art. 138 da Lei nº 6.138, de 2018.

Art. 193. Sempre que, no julgamento de impugnação, a autoridade decidir por exonerar o sujeito passivo de pagamento de multa de valor superior ao estabelecido em ato declaratório próprio, publicado anualmente pelo órgão de fiscalização de atividades urbanas, deve submeter a decisão ao Tribunal de Julgamento Administrativo do órgão, para mantê-la ou reformá-la, no prazo de 20 dias.

CAPÍTULO VIII**DAS TAXAS**

Art. 194. Para fins de pagamento das taxas do licenciamento de obras e edificações, deve ser considerada a área total de construção.

Parágrafo único. Em caso de projeto de modificação, deve ser considerada a área de construção acrescida em relação ao último projeto habilitado ou à licença de obras válidos.

Art. 195. As taxas relativas aos serviços para regularização edilícia são aquelas estabelecidas para viabilidade legal, quando aplicável, e para habilitação de projeto arquitetônico, considerada a área total da edificação a ser regularizada.

CAPÍTULO IX**DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS**

LEI

DECRETO

<p>fiscalização deve fazer constar a ocorrência no próprio documento.</p> <p>§ 1º O responsável pela fiscalização pode requisitar às concessionárias de serviços públicos ou aos órgãos da Administração Pública dados para a identificação do infrator.</p> <p>§ 2º Estando o infrator em local incerto e não sabido, a ciência da aplicação da sanção é feita por edital publicado no Diário Oficial do Distrito Federal.</p> <p>Art. 137. O processo administrativo referente às infrações e à aplicação de sanções previstas nesta Lei deve ser definido no regulamento, observados, de forma estrita, os princípios e as regras da lei geral do processo administrativo adotada pelo Distrito Federal e o seguinte:</p> <p>I - motivação de todos os atos administrativos;</p> <p>II - comunicação formal ao infrator ou ao interessado:</p> <p>a) dos autos de infração;</p> <p>b) das decisões em recursos, pedidos de reconsideração e demais petições dirigidas a órgãos e entidades públicas;</p> <p>III - acesso a todas as peças dos autos, observadas as regras de sigilo;</p> <p>IV - garantia do contraditório e da ampla defesa;</p> <p>V - prazo razoável para impugnação, defesa, apresentação de provas e contraprovas, bem como para a prática dos demais atos processuais;</p> <p>VI - (VETADO);</p> <p>VII - dever de decidir nos prazos legais;</p> <p>VIII - (VETADO).</p> <p>Art. 138. O valor das multas é reduzido pela metade e os prazos previstos neste capítulo são computados em dobro nos casos de:</p> <p>I - obras e edificações cujo infrator seja o Poder Público;</p> <p>II - habitações que integrem programas habitacionais de interesse social;</p>	<p>Art. 196. A expedição de documentos pelo órgão responsável pelo licenciamento de obras e edificações e pelo órgão de fiscalização de atividades urbanas fica condicionada à quitação de multas ou outros débitos do requerente, já consolidados ou com crédito definitivamente constituído.</p> <p>Art. 197. Os prazos mencionados neste Decreto são contados em dias úteis a partir do primeiro dia útil subsequente à data do respectivo protocolo ou emissão de documento.</p> <p>Art. 198. Para os efeitos do art. 9º, §3º, da Lei nº 6.138, de 2018, o primeiro mandato dos atuais membros da CPCOE considera-se iniciado na data da publicação deste decreto.</p> <p>Parágrafo único. As disposições contidas neste artigo não se aplicam aos representantes do Poder Executivo, constantes do inciso I, alíneas "a" a "e", do art. 9º da Lei nº 6.138, de 2018.</p> <p>Art. 199. Até que entre em vigor o Plano de Preservação do Conjunto Urbanístico de Brasília - PPCUB, o uso coletivo definido em legislação de uso e ocupação do solo equivale ao uso institucional.</p> <p>Art. 200. As Áreas de Gestão Específica são:</p> <p>I - Universidade de Brasília - UnB;</p> <p>II - Setor Militar Urbano - SMU;</p> <p>III - Cemitério Campo da Esperança - CeS;</p> <p>IV - Hospital das Forças Armadas - HFA;</p> <p>V - Lote 5 do Setor Policial - SPO;</p> <p>VI - Parque Estação Biológica;</p> <p>VII - estações e demais unidades imobiliárias da Companhia do Metropolitano do Distrito Federal – METRÔ/DF.</p> <p>VIII - aeroporto, polo ou parque tecnológico e campus universitário;</p> <p>IX - necrópole;</p> <p>X - ponto de atração da Região Administrativa do Lago Norte;</p>
--	--

LEI**DECRETO**

<p>III - templos religiosos;</p> <p>IV - edificações que abriguem associações civis desportivas;</p> <p>V - estabelecimento de ensino mantido por instituição sem fins lucrativos.</p>	<p>XI - estações e demais unidades imobiliárias da Companhia do Metropolitano do Distrito Federal – METRÔ/DF; e</p> <p>XII - demais áreas previstas na legislação de uso e ocupação do solo.</p> <p>Art. 201. Este Decreto entra em vigor na data de sua publicação.</p> <p>Art. 202. Revogam-se as disposições em contrário, em especial o Decreto nº 39.272, de 2 de agosto de 2018.</p> <p style="text-align: center;">Brasília, 03 de março de 2022</p> <p style="text-align: center;">133º da República e 62º de Brasília</p> <p style="text-align: center;">IBANEIS ROCHA</p>
--	--

LEI**DECRETO****CAPÍTULO VI
DAS TAXAS**

Art. 139. Ficam criadas as seguintes taxas para o licenciamento de obras iniciais ou de modificação:

I - taxa de viabilidade legal:

a) projetos com área de construção de até 70 metros quadrados: isentos;

b) projetos com área de construção entre 70 metros quadrados e 300 metros quadrados: R\$ 100,00;

c) projetos com área de construção maior do que 300 metros quadrados: R\$ 100,00, acrescida de R\$ 0,10 por metro quadrado que exceda esse limite;

II - taxa de habilitação de projeto arquitetônico:

a) projetos com área de construção de até 70 metros quadrados: isentos;

b) projetos com área construída entre 70 metros quadrados e 300 metros quadrados: R\$ 150,00;

c) projetos com área construída maior do que 300 metros quadrados: R\$ 150,00, acrescida de R\$ 0,15 por metro quadrado que exceda esse limite;

LEI

DECRETO

III - taxa de emissão de alvará de construção ou de licença específica:

a) projetos com área de construção de até 70 metros quadrados: isentos;

b) projetos com área construída entre 70 metros quadrados e 300 metros quadrados: R\$ 200,00;

c) projetos com área construída maior do que 300 metros quadrados: R\$ 200,00, acrescida de R\$ 0,20 por metro quadrado que exceda esse limite;

IV - taxa de retificação da licença para execução de obra, seja alvará de construção ou licença específica, e do atestado de conclusão:

a) projetos com área de construção de até 70 metros quadrados: isentos;

b) projetos com área de construção entre 70 metros quadrados e 300 metros quadrados: R\$ 100,00;

c) projetos com área de construção maior do que 300 metros quadrados: R\$ 100,00, acrescida de R\$ 0,10 por metro quadrado que exceda esse limite;

V - taxa de emissão de carta de habite-se ou do atestado de conclusão: R\$ 250,00;

VI - taxa de certidão de demarcação, verificação de alinhamento e cota de soleira da edificação:

a) projetos com área de construção de até 70 metros quadrados: isentos;

b) projetos com área de construção entre 70 metros quadrados e 300 metros quadrados: R\$ 100,00;

c) projetos com área de construção maior do que 300 metros quadrados: R\$ 250,00.

§ 1º Ficam isentas da taxa de licenciamento de obras e edificações as habitações unifamiliares localizadas em Áreas de Regularização de Interesse Social - ARIS ou que sejam oriundas de programas habitacionais de interesse social.

§ 2º No caso da habilitação de projetos em etapas concomitantes, é dispensada a taxa de viabilidade legal.

LEI

DECRETO

§ 3º O pagamento das taxas citadas neste artigo não dispensa o pagamento das demais taxas existentes.

§ 4º Os órgãos e as entidades do Governo do Distrito Federal são isentos das taxas previstas neste artigo.

§ 5º Fica isento das taxas referidas neste artigo o licenciamento de obras e edificações das unidades residenciais unifamiliares cuja área construída não ultrapasse 120 metros quadrados ou cuja área objeto de reforma não ultrapasse 50 metros quadrados.

**CAPÍTULO VII
DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E
TRANSITÓRIAS**

Art. 140. Os prazos relativos aos procedimentos de licenciamento de obras e edificações são contados em dias úteis a partir do primeiro dia útil subsequente à data do respectivo protocolo.

Art. 141. Os profissionais que incorram nas infrações previstas nesta Lei são sujeitos à representação junto aos respectivos conselhos profissionais, sem prejuízo das sanções administrativas, civis e penais cabíveis.

Art. 142. Os valores previstos nesta Lei devem ser atualizados anualmente pelo mesmo índice que atualize os valores expressos em moeda corrente na legislação do Distrito Federal.

Parágrafo único. O não pagamento dos valores referentes a taxas, multas e serviços é inscrito em dívida ativa.

Art. 143. As áreas de gestão específica são as listadas no regulamento.

Art. 144. As disposições deste capítulo relativas à Lei de Uso e Ocupação do Solo - LUOS e ao Plano de Preservação do Conjunto Urbanístico de Brasília - PPCUB, perdem a validade a partir da vigência dessas leis.

Art. 145. Para fins do cálculo da área computável e do número de vagas de veículos exigido, aplica-se o disposto nesta Lei e no seu regulamento, em detrimento de qualquer outra previsão legislativa. ([Legislação correlata - Lei Complementar 948 de 16/01/2019](#))

Art. 146. Instalações técnicas, reservatórios de água e casas de máquinas podem situar-se acima da cota de coroamento ou da altura

LEI

DECRETO

máxima permitida para a edificação, quando a legislação de uso e ocupação do solo seja omissa. ([Legislação correlata - Lei Complementar 948 de 16/01/2019](#))

Parágrafo único. É permitida altura de até 3,5 metros em relação à face superior da laje de cobertura do último pavimento para os elementos de que trata o caput.

Art. 147. O número de pavimentos deve ser contabilizado a partir do pavimento térreo, salvo quando a legislação de uso e ocupação do solo disponha em contrário.

Art. 148. As galerias obrigatórias voltadas para logradouro público previstas na legislação de uso e ocupação do solo não são computadas para fins do cálculo do coeficiente de aproveitamento ou taxa máxima de construção.

Art. 149. Os pilotis de habitações multifamiliares em projeções localizadas no Conjunto Urbanístico de Brasília - CUB não podem ser cercados, salvo nos trechos onde a diferença de nível entre a soleira do edifício e o logradouro público seja maior ou igual a 60 centímetros.

Parágrafo único. O elemento de proteção deve apresentar, no mínimo, 75% de permeabilidade ou transparência visual e ter altura máxima de 110 centímetros, garantida a acessibilidade e a circulação de pedestres.

Art. 150. Os projetos arquitetônicos de obra inicial, de modificação com acréscimo de área ou de alteração de fachada dos edifícios e monumentos que integram a Zona Cívico-Administrativa do CUB devem ser apreciados pelos órgãos de proteção ao patrimônio e pelo CONPLAN.

§ 1º A Zona Cívico-Administrativa do CUB compreende:

I - Setor Palácio Presidencial - SPP;

II - Área Verde de Proteção e Reserva - AVPR;

III - Praça dos Três Poderes - PTP;

IV - Esplanada dos Ministérios - EMI;

V - Setor Cultural Norte e Setor Cultural Sul - SCTN e SCTS;

VI - Plataforma da Rodoviária - PFR;

LEI

DECRETO

<p>VII - Esplanada da Torre - ETO;</p> <p>VIII - Setor de Divulgação Cultural - SDC;</p> <p>IX - Praça Municipal - PMU;</p> <p>X - Eixo Monumental - EMO, inclusive o trecho compreendido entre a Praça Municipal - PMU e a Estrada Parque Indústria e Abastecimento - EPIA.</p> <p>§ 2º O órgão gestor de planejamento urbano e territorial deve proceder à análise do projeto arquitetônico no que se refere às questões urbanísticas, de acessibilidade e de segurança estabelecidas nesta Lei.</p> <p>§ 3º Após análise, o projeto deve ser encaminhado para anuência dos órgãos de proteção ao patrimônio e, posteriormente, ao CONPLAN para aprovação.</p> <p>Art. 151. As edificações ou as partes de edificações sem licenciamento são passíveis de regularização edilícia mediante procedimento específico, desde que:</p> <p>I - atendam aos parâmetros urbanísticos vigentes;</p> <p>II - o parcelamento do solo esteja registrado em cartório;</p> <p>III - apresentem documento de propriedade reconhecido pelo Poder Público.</p> <p>§ 1º O procedimento específico de regularização edilícia dispensa a fase de licença de obras e é iniciado conforme regulamento.</p> <p>§ 2º As edificações situadas em áreas regulares não contempladas por esta Lei são passíveis de regularização por meio do instrumento de compensação urbanística.</p> <p>Art. 152. Para a regularização edilícia de habitações unifamiliares situadas em ARIS é suficiente a apresentação de laudo técnico que comprove a estabilidade da edificação e a inexistência de risco, dispensada a apresentação do projeto arquitetônico, desde que possuam documento de propriedade reconhecido pelo Poder Público.</p> <p>Parágrafo único. O laudo técnico pode ser elaborado por responsável técnico ou pelo órgão</p>	
--	--

LEI

DECRETO

executor da política habitacional, na forma prevista em programas habitacionais.

Art. 153. A regularização das edificações concluídas e ocupadas até a publicação desta Lei, em unidades imobiliárias para as quais não havia norma de uso e ocupação do solo à época da construção, ocorre por meio de carta de habite-se de regularização, condicionada à entrega de:

I - título ou documento que comprove a propriedade do imóvel;

II - comprovante de uso e ocupação do imóvel;

III - projeto arquitetônico, conforme construído, acompanhado do respectivo documento de responsabilidade técnica;

IV - laudo técnico que confirme a segurança e a estabilidade da edificação, acompanhado do respectivo documento de responsabilidade técnica;

V - laudo técnico que ateste a conformidade da edificação com as condições de segurança e proteção contra incêndio e pânico, acompanhado do respectivo documento de responsabilidade técnica.

§ 1º (VETADO).

§ 2º Imóveis sem a devida regularização fundiária são objeto de legislação específica.

Art. 154. Os projetos aprovados e as obras com licenciamento válido até a publicação desta Lei regem-se pela legislação em vigor à época do respectivo ato administrativo.

Art. 155. O requerimento protocolado até a data do início da vigência desta Lei deve ser analisado de acordo com os requisitos técnicos da legislação anterior.

Parágrafo único. No interesse do proprietário, o processo de licenciamento pode ocorrer nos termos desta Lei, caso em que o interessado deve desistir da solicitação em aberto, protocolar novo pedido e recolher as taxas devidas.

Art. 156. Os projetos protocolados em até 120 dias, contados a partir da publicação do regulamento desta Lei, podem ser analisados com base no Código de Edificações anterior, a pedido do proprietário.

LEI

DECRETO

Parágrafo único. O requerimento específico para a formalização da opção tratada no caput deve ser anexado ao respectivo processo administrativo e assinado pelo interessado.

Art. 157. Os alvarás de construção e as licenças de obras emitidos na vigência da lei anterior continuam válidos pelo prazo indicado no respectivo instrumento e renováveis, a pedido do interessado, uma única vez, pelo período de 4 anos, mantidos os parâmetros da época de sua emissão.

Art. 158. Vistorias ou auditorias feitas para a certificação da conclusão das obras são efetuadas nos termos previstos nesta Lei, a partir de sua vigência, independentemente do rito adotado nos processos de habilitação e de licenciamento de obras.

Art. 159. Os temas objeto desta Lei prevalecem sobre os dispositivos constantes em legislação específica anterior à vigência desta Lei.

Art. 160. O Poder Executivo deve regulamentar esta Lei no prazo máximo de 60 dias.

Art. 161. Esta Lei entra em vigor 60 dias após a sua publicação, observado, no que se refere às taxas, o [art. 128, III, da Lei Orgânica do Distrito Federal](#).

Art. 162. Revogam-se as disposições em contrário, em especial:

I - a [Lei nº 1.172, de 24 de julho de 1996](#);

II - a [Lei nº 1.861, de 15 de janeiro de 1998](#);

III - a [Lei nº 2.105, de 8 de outubro de 1998](#);

IV - a [Lei nº 2.516, de 31 de dezembro de 1999](#);

V - a [Lei nº 3.419, de 4 de agosto de 2004](#);

VI - a [Lei nº 3.919, de 19 de dezembro de 2006](#);

VII - a [Lei nº 4.115, de 7 de abril de 2008](#);

~~VIII - a [Lei nº 4.704, de 20 de dezembro de 2011](#);~~

VIII - o [art. 35 da Lei nº 4.704, de 20 de dezembro de 2011; \(Inciso alterado\(a\) pelo\(a\) Lei 6145 de 12/06/2018\)](#)

LEI

DECRETO

IX - a [Lei nº 5.646, de 22 de março de 2016](#);

X - a [Lei nº 6.088, de 1º de fevereiro de 2018](#);

XI - a [Lei nº 6.107, de 2 de fevereiro de 2018](#).

Brasília, 26 de abril de 2018

130º da República e 59º de Brasília

RODRIGO ROLLEMBERG

**ANEXO ÚNICO
GLOSSÁRIO**

Acessibilidade - Condição para utilização dos espaços públicos, do mobiliário e dos equipamentos urbanos, das edificações, dos serviços de transporte e dos dispositivos, dos sistemas e dos meios de comunicação e informação, por pessoa com deficiência ou com mobilidade reduzida, de forma segura e com autonomia total ou assistida.

Acesso - Chegada, entrada, aproximação, trânsito ou passagem. Em edificações, significa o modo pelo qual se chega a um lugar ou se passa de um local a outro, ou seja, do exterior para o interior ou de um pavimento para outro. Em espaços urbanos, é uma via de comunicação.

Afastamento - Distância mínima, determinada pela legislação em vigor, entre duas edificações ou entre a edificação e os limites da frente, laterais ou de fundos, do lote ou do terreno sobre o qual foi ou está sendo edificada.

Agricultura urbana - Agricultura praticada em cidade ou metrópole, cultivando, produzindo, criando, processando e distribuindo diversidade de produtos alimentares e não alimentares, utilizando os recursos humanos e materiais, produtos e serviços encontrados dentro ou em redor da área urbana.

Alinhamento - Linha imaginária que define a delimitação do conjunto ou da sequência de terrenos e divide o espaço ocupado pela área privativa e o logradouro público, em geral situada na divisa da frente ou de acesso ao interior do lote ou da projeção.

Altura máxima - Altura medida entre a cota de soleira e o ponto mais alto do telhado ou da platibanda quando a norma urbanística permitir a exclusão das áreas técnicas em cobertura, ou

LEI

DECRETO

até o último elemento edificado quando a norma urbanística assim determinar.

Ambiente - Espaço arquitetônico relacionado a uma ou mais funções.

Anteprojeto - Etapa do projeto arquitetônico representada com os elementos edifícios definidores dos espaços internos e externos, com leiautes, indicação dos cômodos, cotas dos elementos bastantes para determinar tamanho e altura dos cômodos, aberturas de portas e esquadrias em suas paredes, com definição dos equipamentos ou elementos de circulação horizontal e vertical, nomenclaturas, definições básicas de sistemas e elementos construtivos, notas técnicas, comumente representado em escala 1:50 a 1:200 a depender da relação entre edificação e tamanho máximo da prancha de desenho.

Área útil - Área efetivamente utilizada. Nos compartimentos, é a resultante do cálculo da área do piso interno.

Áreas de gestão específica - Aquelas sujeitas a regimentos específicos de uso e ocupação do solo, conforme aprovado pelo órgão gestor de planejamento urbano e territorial e indicadas na Lei de Uso e Ocupação do Solo - LUOS e no Plano de Preservação do Conjunto Urbanístico de Brasília - PPCUB.

Áreas de uso comum - Áreas de acesso e uso coletivo no interior do lote, da projeção ou da edificação.

Atestado de viabilidade legal - Documento que atesta a possibilidade da habilitação dentro dos parâmetros definidos no memorial descritivo e que indica as demais fases necessárias para habilitação de projeto arquitetônico.

Brise - Quebra-sol. Elemento de proteção de fachadas, utilizado para impedir a incidência direta da radiação solar no interior do edifício, sem impedir a ventilação.

Calçadas - Largura entre os limites de lote ou projeção e a via pública mais próxima, incluindo passeios, áreas verdes e de paisagismo, mobiliário urbano e redes de infraestrutura.

Carta de Habite-se de Regularização - Documento equivalente à Carta de Habite-se, utilizado somente nos casos especificados nesta Lei.

LEI

DECRETO

Certidão de parâmetros urbanísticos - Documento que relaciona as normas de uso, de ocupação e edificações relativas a unidade imobiliária, como diretriz de orientação para a elaboração de projetos arquitetônicos.

Compartimentos - Locais utilizados para pelo menos 1 das seguintes funções: repouso, estar ou lazer, preparo ou consumo de alimentos, trabalho, ensino ou estudo, reunião ou recreação, prática de esporte ou exercício físico, tratamento ou recuperação de saúde, serviços de lavagem e limpeza.

Controle urbano - Monitoramento do cumprimento dos requisitos legais de ordenamento, uso, parcelamento e ocupação do solo, bem como atos e procedimentos administrativos de licenciamento de obras e edificações e atividades econômicas.

Cota de coroamento - Ponto mais alto da edificação definido pela legislação de uso e ocupação do solo específica para o lote ou a projeção.

Cota de soleira - Referência altimétrica a partir da qual se mede a altura máxima da edificação.

Demolição - Processo utilizado na construção civil que visa à derrubada controlada de obra ou edificação.

Desenho universal - Concepção de produtos, ambientes, programas e serviços a serem usados por todas as pessoas, sem necessidade de adaptação ou de projeto específico, incluindo os recursos de tecnologia assistida.

Documento público de titularidade - Escritura pública, concessões públicas ou equivalente que tenha fé pública e permita a comprovação do direito de posse, de concessão pública ou de propriedade.

Edificação - Construção destinada a abrigar qualquer atividade humana, materiais ou equipamentos.

Edificação abandonada - Aquela sem sinal de uso, sem manutenção das condições de salubridade e segurança, cujo proprietário não esteja contatável por mais de 180 dias.

Estande de venda - Construção não residencial licenciada por tempo determinado que utiliza materiais construtivos adequados à finalidade proposta, com características transitórias e de

LEI

DECRETO

fácil remoção; é vinculado a pelo menos uma obra em execução.

Estudo de acessibilidade - Estudo contendo as rotas acessíveis da edificação, o detalhamento dos banheiros e dos sanitários acessíveis localizados em áreas abertas ao público ou em áreas de uso comum da edificação e o laudate da unidade imobiliária que demonstre a possibilidade da adequação ao desenho universal.

Estudo preliminar - Etapa do projeto destinada à concepção e à representação das informações técnicas iniciais e aproximadas, necessário à compreensão da configuração da edificação, podendo incluir soluções alternativas.

Faixa de segurança - Espaço situado em área pública, associado ao canteiro de obras ou a obras de urbanização, com sinalização e equipamentos adequados para viabilizar o trânsito de pedestres em condições adequadas de segurança.

Habilitação de projeto - Ato administrativo do Poder Executivo que considera o projeto apto para licenciamento de execução da obra pretendida com as devidas anuências e documentos necessários e suficientes, após análise e eventual cumprimento de exigências ou alterações.

Habitação - Uso residencial permitido para o lote, assim caracterizado pela legislação de uso e ocupação do solo.

Instrumento urbanístico - Conjunto de ações legalmente autorizadas ao Poder Executivo para intervir nos processos e na produção do espaço urbano, por meio de regulação, controle e direcionamento do uso e da ocupação do solo.

Marquise - Pequena cobertura, apoiada ou em balanço, que tem por objetivo proteger o acesso a edifícios. Em geral, se projeta na fachada do prédio por sobre a área pública.

Mezanino - Piso intermediário encaixado entre o piso e o teto de um compartimento, em ambientes com pé-direito duplo, aberto, com acesso interno e vinculado ao ambiente principal, com área máxima de 50% da área do ambiente ao qual se vincula.

Movimento de terra - Conjunto de operações de escavações, nivelamento, carga, transporte, descarga, compactação e acabamento

LEI

DECRETO

executados a fim de passar-se de um terreno em seu estado natural para nova configuração desejada.

Normas técnicas brasileiras - Aquelas exaradas pela Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT em documento estabelecido por consenso em processo técnico participativo, que fornece regras, diretrizes ou características mínimas para atividades ou para seus resultados, visando à obtenção de grau ótimo de ordenação em dado contexto.

Numeração predial - Definição da sequência numérica lógica e compreensível das unidades imobiliárias seguindo parâmetros gerais exarados pelo órgão gestor de planejamento urbano e territorial.

Obras - Edifício em construção, reparação ou remodelação.

Obra abandonada - Obra paralisada sem conservação ou sem a devida comunicação pelo responsável técnico ou pelo proprietário ao órgão de fiscalização.

Obra ou edificação passíveis de regularização - Aquela executada sem licenciamento ou em desacordo com ele, que tenha condições de se adequar à legislação edilícia, ambiental e de uso e ocupação do solo ou aos parâmetros de regularização fundiária estabelecidos pelo poder público.

Pallet - Plataforma móvel de veículos para otimização de espaço destinado a vaga de garagem, no sentido horizontal ou vertical.

Parcelamento - Divisão de uma área de terreno em porções autônomas, sob a forma de desmembramento ou loteamento.

Pavimento - Espaço da edificação, fechado ou vazado, compreendido entre os planos de 2 pisos sucessivos ou entre o piso e a cobertura respectiva.

Pavimento térreo - Aquele definido pelo projeto arquitetônico.

Pé-direito - Medida vertical de um pavimento da edificação, do piso ao teto acabado ou do piso ao forro.

Pilotis - Pavimento livre situado no nível do solo que sustenta o edifício por meio de pilares,

LEI

DECRETO

permitindo maior integração entre os espaços público e privado.

Platibanda - Moldura contínua, mais larga do que saliente, que contorna uma construção acima da laje, formando proteção ou camuflagem do telhado.

Projeção - Unidade imobiliária peculiar do Distrito Federal que constitui parcela autônoma de parcelamento caracterizada por possuir, no mínimo, 3 divisas voltadas para área pública e taxa de ocupação de 100% de sua área.

Projeto aprovado - Projeto arquitetônico analisado pelo Poder Executivo, nos moldes previstos pela legislação anterior, considerado apto ao licenciamento de obras. Equivale ao projeto habilitado.

Projeto arquitetônico ou projeto de arquitetura - Representação gráfica de uma atividade técnica de criação, pela qual é concebida uma edificação. Tem características autorais e autonomia disciplinar. Necessariamente precede a execução de uma obra civil.

Projeto arquitetônico de modificação - Define a alteração de uma edificação já existente. Pode ser aplicado apenas ao ambiente interno da edificação ou prever o acréscimo ou o decréscimo da área construída.

Projetos complementares - Projetos elaborados a partir do projeto de arquitetura que viabilizam a execução das obras e a segurança da edificação.

Projeto habilitado - Projeto arquitetônico analisado pelo Poder Executivo nos moldes previstos por esta Lei, considerado apto ao licenciamento da obra civil.

Proprietário - Todo aquele que possua propriedade, título de posse, cessão ou procuração ou exerça mandato eletivo diretivo de organizações coletivas de gestão de imóveis condominiais ou de entidades proprietárias de bem imóvel. Também considerado como o titular do direito de construir.

Requalificação - Remodelação, modernização ou atualização da edificação, por meio da incorporação de novas tecnologias e conceitos, normalmente visando a valorização do imóvel, mudança de uso, aumento da vida útil,

LEI

DECRETO

sustentabilidade ambiental e eficiência operacional ou energética.

Salubridade - Condição que uma obra ou edificação deve proporcionar a fim de garantir a saúde de seus ocupantes, por meios adequados de ventilação, iluminação, conforto higrotérmico, manutenção e segurança.

Subsolo - Qualquer pavimento da edificação situado abaixo do pavimento térreo.

Unidade autônoma - Parte da edificação vinculada a uma fração ideal de terreno e áreas de uso comum, sujeita às limitações da lei, constituída de dependências e instalações de uso privativo e de parcela das dependências e instalações de uso comum da edificação.

Unidade residencial - Conjunto de compartimentos ou ambientes destinados a estar, repouso, preparo de alimentos, higiene pessoal e serviços de lavagem e limpeza, de uso privativo em habitação unifamiliar ou multifamiliar.

Este texto não substitui o publicado no DODF
nº 81 de 27/04/2018

LEI

DECRETO

LEI Nº 6.138, DE 26 DE ABRIL DE 2018

ANEXO ÚNICO GLOSSÁRIO

Acessibilidade - Condição para utilização dos espaços públicos, do mobiliário e dos equipamentos urbanos, das edificações, dos serviços de transporte e dos dispositivos, dos sistemas e dos meios de comunicação e informação, por pessoa com deficiência ou com mobilidade reduzida, de forma segura e com autonomia total ou assistida.

Acesso - Chegada, entrada, aproximação, trânsito ou passagem. Em edificações, significa o modo pelo qual se chega a um lugar ou se passa de um local a outro, ou seja, do exterior para o interior ou de um pavimento para outro. Em espaços urbanos, é uma via de comunicação.

Afastamento - Distância mínima, determinada pela legislação em vigor, entre duas edificações ou entre a edificação e os limites da frente, laterais ou de fundos, do lote ou do terreno sobre o qual foi ou está sendo edificada.

Agricultura urbana - Agricultura praticada em cidade ou metrópole, cultivando, produzindo, criando, processando e distribuindo diversidade de produtos alimentares e não alimentares, utilizando os recursos humanos e materiais, produtos e serviços encontrados dentro ou em redor da área urbana.

Alinhamento - Linha imaginária que define a delimitação do conjunto ou da sequência de terrenos e divide o espaço ocupado pela área privativa e o logradouro público, em geral situada na divisa da frente ou de acesso ao interior do lote ou da projeção.

Altura máxima - Altura medida entre a cota de soleira e o ponto mais alto do telhado ou da platibanda quando a norma urbanística permitir a exclusão das áreas técnicas em cobertura, ou até o último elemento edificado quando a norma urbanística assim determinar.

Ambiente - Espaço arquitetônico relacionado a uma ou mais funções.

Anteprojeto - Etapa do projeto arquitetônico representada com os elementos edílios definidores dos espaços internos e externos, com leiautes, indicação dos cômodos, cotas dos elementos bastantes para determinar tamanho e altura dos cômodos, aberturas de portas e esquadrias em suas paredes, com definição dos equipamentos ou elementos de circulação horizontal e vertical, nomenclaturas, definições básicas de sistemas e elementos construtivos, notas técnicas, comumente representado em escala 1:50 a 1:200 a depender da relação entre edificação e tamanho máximo da prancha de desenho.

Área útil - Área efetivamente utilizada. Nos compartimentos, é a resultante do cálculo da área do piso interno.

Áreas de gestão específica - Aquelas sujeitas a regramentos específicos de uso e ocupação do solo, conforme aprovado pelo órgão gestor de planejamento urbano e territorial e indicadas na Lei de Uso e Ocupação do Solo - LUOS e no Plano de Preservação do Conjunto Urbanístico de Brasília - PPCUB.

Áreas de uso comum - Áreas de acesso e uso coletivo no interior do lote, da projeção ou da edificação.

Atestado de viabilidade legal - Documento que atesta a possibilidade da habilitação dentro dos parâmetros definidos no memorial descritivo e que indica as demais fases necessárias para habilitação de projeto arquitetônico.

Brise - Quebra-sol. Elemento de proteção de fachadas, utilizado para impedir a incidência direta da radiação solar no interior do edifício, sem impedir a ventilação.

Calçadas - Largura entre os limites de lote ou projeção e a via pública mais próxima, incluindo passeios, áreas verdes e de paisagismo, mobiliário urbano e redes de infraestrutura.

Carta de Habite-se de Regularização - Documento equivalente à Carta de Habite-se, utilizado somente nos casos especificados nesta Lei.

Certidão de parâmetros urbanísticos - Documento que relaciona as normas de uso, de ocupação e edificações relativas a unidade imobiliária, como diretriz de orientação para a elaboração de projetos arquitetônicos.

Compartimentos - Locais utilizados para pelo menos 1 das seguintes funções: repouso, estar ou lazer, preparo ou consumo de alimentos, trabalho, ensino ou estudo, reunião ou recreação, prática de esporte ou exercício físico, tratamento ou recuperação de saúde, serviços de lavagem e limpeza.

Controle urbano - Monitoramento do cumprimento dos requisitos legais de ordenamento, uso, parcelamento e ocupação do solo, bem como atos e procedimentos administrativos de licenciamento de obras e edificações e atividades econômicas.

Cota de coroamento - Ponto mais alto da edificação definido pela legislação de uso e ocupação do solo específica para o lote ou a projeção.

Cota de soleira - Referência altimétrica a partir da qual se mede a altura máxima da edificação.

Demolição - Processo utilizado na construção civil que visa à derrubada controlada de obra ou edificação.

Desenho universal - Concepção de produtos, ambientes, programas e serviços a serem usados por todas as pessoas, sem necessidade de adaptação ou de projeto específico, incluindo os recursos de tecnologia assistida.

Documento público de titularidade - Escritura pública, concessões públicas ou equivalente que tenha fé pública e permita a comprovação do direito de posse, de concessão pública ou de propriedade.

Edificação - Construção destinada a abrigar qualquer atividade humana, materiais ou equipamentos.

Edificação abandonada - Aquela sem sinal de uso, sem manutenção das condições de salubridade e segurança, cujo proprietário não esteja contatável por mais de 180 dias.

Estande de venda - Construção não residencial licenciada por tempo determinado que utiliza materiais construtivos adequados à finalidade proposta, com características transitórias e de fácil remoção; é vinculado a pelo menos uma obra em execução.

Estudo de acessibilidade - Estudo contendo as rotas acessíveis da edificação, o detalhamento dos banheiros e dos sanitários acessíveis localizados em áreas abertas ao público ou em áreas de uso comum da edificação e o leiaute da unidade imobiliária que demonstre a possibilidade da adequação ao desenho universal.

Estudo preliminar - Etapa do projeto destinada à concepção e à representação das informações técnicas iniciais e aproximadas, necessário à compreensão da configuração da edificação, podendo incluir soluções alternativas.

Faixa de segurança - Espaço situado em área pública, associado ao canteiro de obras ou a obras de urbanização, com sinalização e equipamentos adequados para viabilizar o trânsito de pedestres em condições adequadas de segurança.

Habilitação de projeto - Ato administrativo do Poder Executivo que considera o projeto apto para licenciamento de execução da obra pretendida com as devidas anuências e documentos necessários e suficientes, após análise e eventual cumprimento de exigências ou alterações.

Habitação - Uso residencial permitido para o lote, assim caracterizado pela legislação de uso e ocupação do solo.

Instrumento urbanístico - Conjunto de ações legalmente autorizadas ao Poder Executivo para intervir nos processos e na produção do espaço urbano, por meio de regulação, controle e direcionamento do uso e da ocupação do solo.

Marquise - Pequena cobertura, apoiada ou em balanço, que tem por objetivo proteger o acesso a edifícios. Em geral, se projeta na fachada do prédio por sobre a área pública.

Mezanino - Piso intermediário encaixado entre o piso e o teto de um compartimento, em ambientes com pé-direito duplo, aberto, com acesso interno e vinculado ao ambiente principal, com área máxima de 50% da área do ambiente ao qual se vincula.

Movimento de terra - Conjunto de operações de escavações, nivelamento, carga, transporte, descarga, compactação e acabamento executados a fim de passar-se de um terreno em seu estado natural para nova configuração desejada.

Normas técnicas brasileiras - Aquelas exaradas pela Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT em documento estabelecido por consenso em processo técnico participativo, que fornece regras, diretrizes ou características mínimas para atividades ou para seus resultados, visando à obtenção de grau ótimo de ordenação em dado contexto.

Numeração predial - Definição da sequência numérica lógica e compreensível das unidades imobiliárias seguindo parâmetros gerais exarados pelo órgão gestor de planejamento urbano e territorial.

Obras - Edifício em construção, reparação ou remodelação.

Obra abandonada - Obra paralisada sem conservação ou sem a devida comunicação pelo responsável técnico ou pelo proprietário ao órgão de fiscalização.

Obra ou edificação passíveis de regularização - Aquela executada sem licenciamento ou em desacordo com ele, que tenha condições de se adequar à legislação edilícia, ambiental e de uso e ocupação do solo ou aos parâmetros de regularização fundiária estabelecidos pelo poder público.

Pallet - Plataforma móvel de veículos para otimização de espaço destinado a vaga de garagem, no sentido horizontal ou vertical.

Parcelamento - Divisão de uma área de terreno em porções autônomas, sob a forma de desmembramento ou loteamento.

Pavimento - Espaço da edificação, fechado ou vazado, compreendido entre os planos de 2 pisos sucessivos ou entre o piso e a cobertura respectiva.

Pavimento térreo - Aquele definido pelo projeto arquitetônico.

Pé-direito - Medida vertical de um pavimento da edificação, do piso ao teto acabado ou do piso ao forro.

Pilotis - Pavimento livre situado no nível do solo que sustenta o edifício por meio de pilares, permitindo maior integração entre os espaços público e privativo.

Platibanda - Moldura contínua, mais larga do que saliente, que contorna uma construção acima da laje, formando proteção ou camuflagem do telhado.

Projeção - Unidade imobiliária peculiar do Distrito Federal que constitui parcela autônoma de parcelamento caracterizada por possuir, no mínimo, 3 divisas voltadas para área pública e taxa de ocupação de 100% de sua área.

Projeto aprovado - Projeto arquitetônico analisado pelo Poder Executivo, nos moldes previstos pela legislação anterior, considerado apto ao licenciamento de obras. Equivale ao projeto habilitado.

Projeto arquitetônico ou projeto de arquitetura - Representação gráfica de uma atividade técnica de criação, pela qual é concebida uma edificação. Tem características autorais e autonomia disciplinar. Necessariamente precede a execução de uma obra civil.

Projeto arquitetônico de modificação - Define a alteração de uma edificação já existente. Pode ser aplicado apenas ao ambiente interno da edificação ou prever o acréscimo ou o decréscimo da área construída.

Projetos complementares - Projetos elaborados a partir do projeto de arquitetura que viabilizam a execução das obras e a segurança da edificação.

Projeto habilitado - Projeto arquitetônico analisado pelo Poder Executivo nos moldes previstos por esta Lei, considerado apto ao licenciamento da obra civil.

Proprietário - Todo aquele que possua propriedade, título de posse, cessão ou procuração ou exerça mandato eletivo diretivo de organizações coletivas de gestão de imóveis condominiais ou de entidades proprietárias de bem imóvel. Também considerado como o titular do direito de construir.

Requalificação - Remodelação, modernização ou atualização da edificação, por meio da incorporação de novas tecnologias e conceitos, normalmente visando a valorização do imóvel, mudança de uso, aumento da vida útil, sustentabilidade ambiental e eficiência operacional ou energética.

Salubridade - Condição que uma obra ou edificação deve proporcionar a fim de garantir a saúde de seus ocupantes, por meios adequados de ventilação, iluminação, conforto higrotérmico, manutenção e segurança.

Subsolo - Qualquer pavimento da edificação situado abaixo do pavimento térreo.

Unidade autônoma - Parte da edificação vinculada a uma fração ideal de terreno e áreas de uso comum, sujeita às limitações da lei, constituída de dependências e instalações de uso privativo e de parcela das dependências e instalações de uso comum da edificação.

Unidade residencial - Conjunto de compartimentos ou ambientes destinados a estar, repouso, preparo de alimentos, higiene pessoal e serviços de lavagem e limpeza, de uso privativo em habitação unifamiliar ou multifamiliar.

DECRETO Nº 43.056, DE 03 DE MARÇO DE 2022

ANEXO I GLOSSÁRIO

Bicicletário - compartimento coletivo para guarda de bicicletas.

Compartimentos ou ambientes de permanência prolongada - são aqueles utilizados para, pelo menos, uma das seguintes funções: repouso; estar ou lazer; trabalho, ensino ou estudo; preparo ou consumo de alimentos; serviços de lavagem e de limpeza.

Compartimentos ou ambientes de permanência transitória - são aqueles utilizados para: circulação e acesso de pessoas; higiene pessoal e vestiário; guarda de veículos motorizados e não motorizados; guarda de alimentos e materiais em geral.

Compartimentos ou ambientes de utilização especial - são aqueles que apresentem características e condições de uso diferenciadas daquelas definidas para os compartimentos ou ambientes de permanência prolongada ou transitória.

Elemento de composição de fachada - é considerado elemento de composição aquele que possui finalidade ornamental, que se localiza até 40cm externamente ao plano da fachada, não possui abertura para o interior da edificação, considerado o mesmo que moldura ou saliência.

Elemento de proteção de fachada - é considerado elemento de proteção de fachada aquele que possui finalidade de proteção solar ou indevassabilidade da edificação, incluindo pergolado.

Memorial técnico - parecer técnico escrito e fundamentado que contenha esclarecimento emitido por profissional legalmente habilitado sobre assunto de sua especialidade.

Paraciclo - suporte para bicicleta que permite o uso de travas e fornece apoio para o quadro e pelo menos uma roda evitando que a bicicleta gire e tombe sobre a roda dianteira

Prisma - espaço vertical livre situado no interior ou no perímetro de uma edificação, utilizado para ventilar e iluminar ou apenas ventilar os compartimentos ou ambientes para ele voltados. Possui três ou mais faces delimitadas por parede, muro ou divisa entre lotes.

Requalificação da edificação - forma de intervenção destinada a conferir padrões mais elevados de desempenho e de segurança funcional, estrutural e construtiva ao edifício, podendo admitir-lhes novos usos ou não e objetivando o aumento da vida útil da edificação, com uso de novas tecnologias e melhoria ambiental. O mesmo que reabilitação e retrofit.

Unidade imobiliária destinada ao uso comercial - unidade comercial voltada para o logradouro público ou para circulação horizontal de uso comum, podendo dispor de mezanino ou sobreloja vinculados. O mesmo que loja.

Unidade imobiliária destinada ao uso de prestação de serviços - de acordo com a legislação de uso e ocupação do solo, pode dispor de acesso para circulação ou para vestíbulo de uso comum, sendo proibido o acesso direto pelo logradouro público. O mesmo que sala.

Vestiário - ambiente para troca e guarda de roupa, provido de armário, localizado no banheiro ou contíguo a este.

ANEXO II

NORMAS TÉCNICAS BRASILEIRAS

ABNT NBR 6492 — Representação de projetos de arquitetura

ABNT NBR 7199 — Vidros na construção civil — Projeto, execução e aplicações

ABNT NBR 8403 — Aplicação de linhas em desenhos — Tipos de linhas — Larguras das linhas — Procedimento

ABNT NBR 9050 - Acessibilidade a edificações, mobiliário, espaço e equipamentos urbanos

ABNT NBR 10151 — Acústica — Avaliação do ruído em áreas habitadas, visando o conforto da comunidade — Procedimento

ABNT NBR 10152 — Níveis de ruído para conforto acústico — Procedimento

ABNT NBR 10582 — Apresentação da folha para desenho técnico Procedimento

ABNT NBR 12179 — Tratamento acústico em recintos fechados — Procedimento

ABNT NBR 14718 - Guarda-corpo para edificação

ABNT NBR 14645-1 — Elaboração do “como construído” (as built) para edificações — Levantamento planialtimétrico e cadastral de imóvel urbanizado com área até 25.000 m², para fins de estudos, projetos e edificação - Procedimento

ABNT NBR 15215-1 — Iluminação natural — Conceitos básicos e definições

ABNT NBR 15215-2 — Iluminação natural - Procedimentos de cálculo para a estimativa da disponibilidade de luz natural

ABNT NBR 15215-3 — Iluminação natural — Procedimento de cálculo para a determinação da iluminação natural em ambientes internos

ABNT NBR 15220-3 — Desempenho térmico de edificações — Zoneamento bioclimático brasileiro e diretrizes construtivas para habitações unifamiliares de interesse social

ABNT NBR 15575-1 — Edificações habitacionais — Desempenho — Requisitos gerais

ABNT NBR 16537 — Acessibilidade tátil no piso — Diretrizes para elaboração de projetos e instalações

ABNT NBR ISO/CIE 8995-1 - Iluminação de ambientes de trabalho — Interior

ANEXO III

Quantitativo mínimo de peças sanitárias

Uso/Atividade	Parâmetro	Lavatório	Vaso sanitário	Chuveiro	Observações
Residência multifamiliar	Até 5 funcionários	1	1	1	-
	Acima de 5 funcionários	Acrescentar 1 lavatório para cada 10 funcionários	Acrescentar 1 vaso sanitário para cada 10 funcionários	Acrescentar 1 chuveiro para cada 10 funcionários	-
	Existência de área de lazer	1	1	0	-
Comercial	Até 15 pessoas	1	1	Acrescentar 1 chuveiro para cada 20 funcionários	-
	16 a 35 pessoas	2	2		-
	36 a 60 pessoas	3	4		-
	61 a 90 pessoas	4	5		-
	91 a 125 pessoas	5	6		-
	Acima de 125 pessoas	Acrescentar 1 lavatório para cada 45 pessoas	Acrescentar 1 vaso sanitário para cada 40 pessoas		-
Prestação de serviços	Até 15 pessoas	2	2	Acrescentar 1 chuveiro para cada 20 funcionários	-
	16 a 35 pessoas	2	3		-
	36 a 60 pessoas	4	5		-
	61 a 90 pessoas	6	8		-
	91 a 125 pessoas	8	10		-
	Acima de 125 pessoas	Acrescentar 1 lavatório para cada 45 pessoas	Acrescentar 1 vaso sanitário para cada 40 pessoas		-
Institucional – hospitais ou clínicas	Para cada 2 unidades de internação	1	1	1	-
	para cada 20 pessoas	1	1	1 chuveiro para cada 20 funcionários	Descontadas as áreas destinadas a internação
Institucional – hospedagem e similares	Para cada 2 unidades de hospedagem	1	1	1	-

	A cada 20 pessoas	1	1	1 chuveiro para cada 20 funcionários	Descontadas as áreas destinadas a hospedagem
Institucional – cinema, teatro, auditório e similares	A cada 50 pessoas	1	1	1 chuveiro para cada 20 funcionários	-
Institucional – educacional	Alunos	1 lavatório a cada 30	1 vaso sanitário a cada 40	1 chuveiro a cada 60	-
	A cada 20 funcionários	1	1	1	-
Institucional – outras atividades	A cada 20 pessoas	1	1	1 chuveiro para cada 20 funcionários	-
Industrial	Até 15 pessoas	2	2	1	-
	16 a 35 pessoas	3	3	1	-
	36 a 60 pessoas	5	5	2	-
	61 a 100 pessoas	8	8	3	-
	Acima de 100 pessoas	Acrescentar 1 lavatório para cada 15 pessoas	Acrescentar 1 vaso sanitário para cada 40 pessoas	1 chuveiro para cada 20 funcionários	(Vide Notas Gerais 8)

Notas Gerais:

- 1) É obrigatória a existência de armário para guarda de roupa de funcionários;
- 2) Quando o parâmetro for pessoas, este corresponde à soma da estimativa de usuários, elaborada pelo autor do projeto, referente ao total de público e funcionários;
- 3) Em caso de arredondamento, deve ser utilizado o número inteiro superior de peças sanitárias;
- 4) Caso haja divisão por sexo, 1/3 dos vasos sanitários pode ser substituído por mictórios;
- 5) A partir de 3 vasos sanitários, é permitida a existência de banheiro dividido por sexo;
- 6) Em caso de conflito entre este anexo e a legislação específica para o uso institucional, prevalece a legislação específica da respectiva atividade.
- 7) O percentual de sanitários e banheiros para pessoas com deficiência deve obedecer ao disposto na ABNT NBR 9050; e
- 8) Em relação ao uso/atividade industrial, cujo parâmetro se encontre acima de 100 pessoas, cabe observar:
 - 8.1) Para edificações em que a atividade desenvolvida implique risco de agressão à pele, utilizar a proporção de acrescentar 1 lavatório a cada 5 pessoas (em vez de 1 para 15 pessoas);
 - 8.2) Para edificações em que a atividade desenvolvida cause exposição a calor excessivo ou haja risco de contaminação da pele, acrescentar 1 chuveiro a cada 15 funcionários.

ANEXO IV

TABELA I - Prisma de iluminação e ventilação

Altura (a) em metros	Raio mínimo do prisma (r) em metros	
	Compartimento ou ambiente de permanência prolongada	Compartimento ou ambiente de permanência transitória
$a \leq 8,50$	1,50	1,50
$8,50 < a \leq 12,00$	3,00	1,50
$12,00 < a \leq 35,00$	5,00	2,50
$35,00 < a \leq 55,00$	7,50	4,00
$a > 55,00$	10,00	5,00

TABELA II - Dimensão mínima para vãos de iluminação e ventilação

Unidades residenciais	
Compartimentos ou ambientes	Vãos de ventilação/iluminação
Sala de estar, dormitórios e compartimentos com múltiplas denominações ou reversíveis e cozinha	1/8
Área de serviço	1/10 ³
Banheiro	1/10 ³
Lavabo	1/10 ³
Edifícios de comerciais, de prestação de serviço, industriais, institucionais e área de uso comum em edificação multifamiliar	
Compartimentos ou ambientes	Vãos de ventilação/iluminação ^{1 2}
Vestíbulo, circulação, hall, foyer, recepção	1/10 ³
Circulação	1/10 ³
Escada ou rampa	1/10 ³
Sala para funcionários	1/8 ⁴
Banheiro/sanitário/lavabo	1/10 ³
Sala de aula ensino não-seriado	1/8 ⁵
Salas comerciais, escritórios, consultórios, lojas	1/8 ⁵
Garagem	1/20 ³
Dormitório de hotelaria (6)	1/8 ⁶
Banheiro hotelaria	1/10 ³

Notas:

- 1) No mínimo, metade do vão exigido para iluminação e ventilação deve ser para ventilar.
- 2) Os parâmetros de iluminação e ventilação referem-se à relação entre o vão de abertura e a área do piso.
- 3) A ventilação e a iluminação naturais podem ser substituídas por meios mecânicos e artificiais, desde que seja garantido o desempenho mínimo similar ao exigido.
- 4) A ventilação e a iluminação naturais podem ser substituídas por meios mecânicos e artificiais desde que seja garantido o desempenho mínimo similar ao exigido e sejam asseguradas aos trabalhadores condições suficientes de conforto.
- 5) As subdivisões de compartimentos de permanência prolongada podem ter a ventilação e a iluminação naturais substituídas por meios mecânicos e artificiais, desde que seja garantida a totalidade da ventilação e da iluminação naturais previstas para a unidade imobiliária na proporção estabelecida neste Anexo.

6) Apart-hotel e flat devem utilizar os parâmetros de unidades residenciais.

TABELA III - Prisma apenas de ventilação

Requisitos mínimos
-Largura de 60cm
-Comprimento igual ou superior à menor dimensão do maior compartimento a que serve

Notas:

1) Deve ser garantida ventilação verticalmente cruzada e permanente, inclusive quando protegidos em sua parte superior.

2) Pode ser utilizado equipamento mecânico na parte superior dos prismas para garantir a ventilação verticalmente cruzada.

3) O prisma apenas de ventilação, localizado abaixo do nível do solo e protegido por grelha, é denominada poço inglês. Notas gerais para todas edificações:

a. A ventilação natural em unidades não residenciais pode ser substituída por meios mecânicos e artificiais desde que seja garantido o desempenho mínimo similar ao exigido neste Anexo.

b. Os compartimentos ou ambientes de permanência prolongada de unidades residenciais devem possuir vãos de iluminação e ventilação voltados para logradouro público, afastamentos obrigatórios ou prismas de iluminação e ventilação.

c. Os compartimentos ou ambientes de utilização especial devem ter parâmetros técnicos relativos à iluminação e ventilação determinados pelas respectivas necessidades funcionais definidas pelo autor do projeto arquitetônico e dos projetos complementares específicos, mediante entrega de justificativa técnica, obedecida a legislação pertinente.

d. Os vãos de iluminação e ventilação ou apenas de ventilação devem manter afastamento mínimo em relação às divisas de lotes conforme legislação de uso e ocupação do solo.

e. Qualquer compartimento ou ambiente pode ser iluminado e ventilado por meio de varandas.

f. Qualquer compartimento ou ambiente pode ser iluminado e ventilado por meio da garagem em unidade residencial unifamiliar.

g. Os compartimentos ou ambientes em unidades residenciais utilizados para sala íntima, sala de jantar e copa podem ser iluminados e ventilados por meio de outros.

h. Quando mais de um ambiente for iluminado e ventilado pelo mesmo vão, a área do vão de iluminação e ventilação deve corresponder ao somatório do mínimo exigido para cada compartimento ou ambiente atendido.

ANEXO V

Dimensionamento de vagas e de circulação de veículos Áreas exclusivas e vagas reservadas

TABELA I

Dimensionamento de vagas (em metros) em garagens e estacionamentos particulares e públicos		
Ângulo em relação ao eixo da circulação	Comprimento mínimo	Largura mínima
$45^\circ < A \leq 90^\circ$	5,00	2,40
$30^\circ < A \leq 45^\circ$	5,00	2,30
$0^\circ < A \leq 30^\circ$	5,50	2,20

Nota: É permitida vaga com largura máxima de 3,00m.

TABELA II

Dimensionamento de circulação de veículos para acesso a vaga (em metros) em garagens e estacionamentos particulares e públicos		
Vagas	Largura da circulação de veículos	
	Raio de giro interno mínimo = 4,00m	
Ângulo em relação ao eixo da circulação	Sentido único	Sentido duplo
$45^\circ < A \leq 90^\circ$	4,50	5,00
$30^\circ < A \leq 45^\circ$	3,50	5,00
$0^\circ < A \leq 30^\circ$	3,00	5,00

Notas:

- 1) É admitida a aplicação da largura de circulação de 4,50m para circulação de sentido duplo em lote com até 20m de testada ou com o total de até 100 vagas.
- 2) É facultada a redução da largura da circulação de veículos em sentido único para 2,80m quando não proporcionar acesso a vagas.

TABELA III

Rampa	Largura (mínima)		Pé-direito (mínimo) (m)	Inclinação (máxima) (%)	Raio interno (mínimo) (m)	Vão de acesso (mínimo) (m)	Patamar acomodação (mínimo) (m)
	Sentido único (m)	Sentido duplo (m)					
Reta	3,00	5,50	2,25	25	-	LARGURA DA RAMPADA	4,00
Curva	3,50	6,00	2,25	20	4,00		4,00

Notas:

- 1) É admitida a aplicação da largura mínima de rampa com sentido único para rampa de sentido duplo em lote com até 20m de testada ou com o total de até 100 vagas, desde que a rampa seja atendida por sinal sonoro-luminoso e espelhos.
- 2) É admitido o patamar de acomodação fora dos limites do lote para lote com 100% de ocupação ou projeção

TABELA IV

Áreas exclusivas					
Atividade	Porte	Obrigatoriedade de previsão de área exclusiva			
		Viatura de socorro do CBMDF	Carga e descarga	Embarque e desembarque	Táxi
Instituições de educação superior e de cursos preparatórios para concursos ou pré-vestibulares e instituições de ensino médio, de educação profissional de nível técnico e tecnológico	a ≥ 2.000	X	X	X	-
Instituições de ensino de educação infantil e de ensino fundamental	a ≥ 1.500	-	-	X	-
Instituições de educação continuada (cursos de idiomas, cursos de aprendizagem e treinamento gerencial e profissional)	a ≥ 2.000	X	-	X	-
Supermercados e hipermercados	a ≥ 2.500	X	X	X	X
Restaurantes e outros estabelecimentos de serviços de alimentação e bebidas	a ≥ 1.000	-	X	-	-
Atividades de atendimento hospitalar, unidades para atendimento a urgências e atividade medica ambulatorial com recursos para realização de procedimentos cirúrgicos	a ≥ 3.000	X	X	X	X
Centros e lojas comerciais, <i>shopping centers</i> , comércio varejista e galerias	a ≥ 3.500	X	X	X	X
Escritórios comerciais e de prestação de serviços, consultório e similares, e serviços públicos	a ≥ 3.000	-	X	X	-
Terminais rodoviários intra e interurbanos	Qualquer área	-	X	X	X
Atividades de exibição cinematográfica e artes cênicas, espetáculos e atividades complementares	Capacidade ≥ 300 espectadores	X	-	X	-
Igrejas, outras construções para fins religiosos (templos) e atividades de organizações religiosas	a ≥ 1.000	X	-	X	-
Local para realização de feiras, congressos e exposições	a ≥ 3.000	X	X	X	X
Hotéis, apart-hotéis e pensões (alojamentos)	a ≥ 3.500	-	X	X	X
Industria	a ≥ 2.500	X	X	-	-

Nota:

1) O número de vagas exclusivas para viaturas de socorro será estabelecido pelo CBMDF. Para as demais áreas exclusivas será considerado o mínimo de uma vaga.

2) A vaga destinada a viaturas de socorro do CBMDF poderá ser prevista em área pública desde que seja tecnicamente justificada, com anuência do órgão de trânsito responsável pela via e manifestação favorável do órgão de planejamento urbano.

TABELA V - Vagas reservadas

Vagas reservadas para idosos e pessoas com deficiência e mobilidade reduzida (exceto habitação unifamiliar)		
Vagas em estacionamentos e garagens	Vagas reservadas (mínimo)	
Uso	Idosos	Pessoas com deficiência e mobilidade reduzida
Habitação coletiva	5% do total das vagas destinadas a veículos de visitantes	2% do total das vagas destinadas a veículos
Demais usos	5% do total das vagas destinadas a veículos	2% do total das vagas destinadas a veículos

ANEXO VI

TABELA I - Exigência de vagas por uso e atividade

Descrição das atividades			Porte	Vagas	Bicicleta Vagas	Vestiário
RESIDENCIAL	Residência	Edifícios ou agrupamento de edifícios destinados ao uso residencial coletivo	Residencial multifamiliar (UR ≥ 60m ²)	1/UR ≤ 6 CAPP 2/UR > 6 CAPP	1/1 UR	N/A
			Residencial multifamiliar de (UR < 60m ²)	1 vaga/2 UR	1/1 UR	Sim
COMERCIAL	Comércio	Galerias e centros comerciais, shopping centers, loja comercial e comércio varejista	N/A	1/50m ²	1/150m ²	Sim
		Supermercados e hipermercados	N/A	1/50m ²	1/300m ²	Sim
		Armazém, depósito, entreposto e comércio atacadista	N/A	1/150m ²	1/1500m ²	Sim
PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS	Serviços gerais	Escritórios comerciais e de prestação	N/A	1/50m ²	1/150m ²	Sim

		de serviços, agencias bancarias, consultórios, similares e serviços públicos				
		Restaurantes e outros estabelecimentos de serviços de alimentação e bebidas	N/A	1/50m ²	1/150m ²	N/A
		Atividades de exibição cinematográfica e artes cênicas, espetáculos e atividades complementares	N/A	1/50m ²	1/150m ²	N/A
		Discotecas, danceterias, salões de dança, casa de festas e similares	N/A	1/50m ²	1/150m ²	N/A
		Local para realização de feiras, congressos e exposições	N/A	1/50m ²	1/150m ²	N/A
		Ginásios, estádios esportivos, centros e complexos desportivos e outros relacionados ao lazer	N/A	1/75m ²	1/450m ²	Sim
		Parques urbanos e unidades de conservação abertos à visitação do público	N/A	1/1000m ² – Área do parque aberta à visitação pública	1/1000m ² – Área do parque aberta à visitação pública	Sim
		Autódromos, cartódromos, e similares	N/A	1/1000m ² - Área aberta à visitação pública	1/1000m ² - Área aberta à visitação pública	N/A
		Zoológicos	N/A	1/1000m ² – Área do parque	1/1000m ² – Área do parque	N/A

				aberta à visitação pública	aberta à visitação pública		
		Parques de diversão e parques temáticos	N/A	1/1000m ² – Área do parque aberta à visitação pública	1/1000m ² – Área do parque aberta à visitação pública	N/A	
		Estações de metro	N/A	N/A	1/100m ²	N/A	
		Terminais rodoviários intra e interurbanos	N/A	N/A	1/100m ²	N/A	
	Hotelaria	Hotéis	N/A	1/160m ²	1/960m ²	Sim	
		Motéis	N/A	1/apt	1/10apt	N/A	
		Apart-hotéis e pensões (alojamentos)	N/A	1/140m ²	1/1400m ²	N/A	
	INSTITUCIONAL	Saúde	Atividades de atendimentos hospitalar, pronto-socorro e unidades para atendimentos a urgências e atividade medica ambulatorial com recursos para realização de procedimentos cirúrgicos	N/A	1/Leito	1/300m ²	N/A
		Educação	Instituições de educação superior e de cursos preparatórios para concursos ou pré- vestibulares	N/A	1/50m ²	1/150m ²	Sim
			Instituições de ensino médio, de educação profissional de nível técnico e tecnológico	N/A	1/75m ²	1/225m ²	Sim
Instituições de ensino de educação infantil e de ensino fundamental			N/A	1/75m ²	1/225m ²	Sim	

		Instituições de educação continuada (cursos de idiomas, cursos de aprendizagem e treinamento gerencial e profissional)	N/A	1/50m ²	1/150m ²	Sim
	Instit.	Igrejas, outras construções para fins religiosos (templos) e atividades de organizações religiosas	N/A	1/50m ²	1/150m ²	N/A
INDUSTRIAL	Indust.	Industria	N/A	1/200m ²	1/2000m ²	Sim

Legenda:

a = área total computável

UR = unidade residencial

N/A = não se aplica

Nota (1): Para fins de cômputo no cálculo quantitativo de vagas de estacionamento e garagem, a varanda não deve ser contabilizada de forma independente, devendo ser considerada em conjunto do compartimento ou ambiente com o qual está ligada.

Notas gerais para todas edificações:

1. Requalificação de edificação para habitação de interesse social está dispensada da obrigatoriedade de vagas para veículos.
2. O arredondamento do número de vagas deve ser feito para o número inteiro imediatamente superior.
3. Quando a edificação possuir mais de uma atividade, o número total de vagas deve corresponder ao somatório das vagas exigidas para cada atividade.
4. Para estacionamentos e garagens privados com mais de 100 vagas, deve ser previsto 1% do total de vagas com ponto de recarga exclusivo para automóveis elétricos.
5. Deve ser prevista 1 vaga destinada a motocicleta para cada 15 vagas destinadas a automóveis em estacionamentos e garagens, exceto para uso residencial.
6. O número de vagas, no que tange às áreas de atendimento em hospitais, obedece à proporção de 1 vaga por leito. Já as áreas administrativas obedecem à proporção de 1 vaga a cada 50m². As áreas administrativas e o número de leitos previstos serão indicados pelo autor do projeto, sendo de sua responsabilidade, conjuntamente com o proprietário do imóvel, a veracidade das informações lançadas.

Este texto não substitui o publicado no DODF nº 43 de 04/03/2022