



# DIÁRIO OFICIAL

D O D I S T R I T O F E D E R A L

ANO XLVII EDIÇÃO Nº 81

BRASÍLIA - DF, SEXTA-FEIRA, 27 DE ABRIL DE 2018

## SUMÁRIO

	SEÇÃO I PAG.	SEÇÃO II PAG.	SEÇÃO III PAG.
Poder Legislativo.....			51
Poder Executivo .....	1	31	
Secretaria de Estado da Casa Civil, Relações Institucionais e Sociais.....	16	34	
Secretaria de Estado de Planejamento, Orçamento e Gestão.....	17	34	51
Secretaria de Estado de Fazenda.....	19	36	51
Secretaria de Estado de Saúde.....		36	54
Secretaria de Estado de Mobilidade .....	19	37	56
Secretaria de Estado de Educação .....	19	38	57
Secretaria de Estado de Economia, Desenvolvimento, inovação, Ciência e Tecnologia.....	20		59
Secretaria de Estado de Trabalho, Desenvolvimento Social, Mulheres, Igualdade Racial e Direitos Humanos.....	20	42	
Secretaria de Estado de Agricultura, Abastecimento e Desenvolvimento Rural.....		42	60
Secretaria Estado da Segurança Pública e da Paz Social.....	22	43	60
Secretaria de Estado de Justiça e Cidadania.....		45	61
Secretaria de Estado de Infraestrutura e Serviços Públicos .....		46	61
Secretaria de Estado de Gestão do Território e Habitação .....			63
Secretaria de Estado Das Cidades.....	23	46	
Secretaria Estado do Meio Ambiente .....	23	47	63
Secretaria de Estado de Políticas para Crianças, Adolescentes e Juventude .....	24	48	63
Secretaria de Estado de Cultura.....	27	49	64
Secretaria de Estado de Esporte, Turismo e Lazer.....		50	
Defensoria Pública do Distrito Federal.....		50	
Procuradoria Geral do Distrito Federal.....		50	
Controladoria Geral do Distrito Federal.....		50	
Tribunal de Contas do Distrito Federal.....	30		64
Ineditoriais .....			65

## SEÇÃO I

### PODER EXECUTIVO

LEI Nº 6.138, DE 26 DE ABRIL DE 2018

(Autoria do Projeto: Poder Executivo)

Institui o Código de Obras e Edificações do Distrito Federal - 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:

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;
- d) 1 representante indicado pelo órgão responsável pela gestão administrativa;
- e) 3 representantes indicados pelos demais órgãos ou entidades do Poder Executivo afetos à matéria;

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;

III - 1 representante indicado pela Ordem dos Advogados do Brasil do Distrito Federal - OAB/DF;

IV - 1 representante indicado pelo Conselho de Arquitetura e Urbanismo do Distrito Federal - CAU/DF;

V - 1 representante indicado pelo Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Distrito Federal - CREA/DF.

§ 1º O coordenador da CPCOE pode delegar a participação na comissão a servidor que componha o corpo técnico do órgão.

§ 2º O coordenador profere voto somente em casos de empate.

§ 3º A composição da comissão é renovada a cada 2 anos, permitida uma única recondução.

§ 4º Compete ao coordenador a designação dos representantes da CPCOE.

§ 5º Os representantes da CPCOE devem ter formação superior na área de engenharia, arquitetura ou direito, nos termos do seu Regimento Interno.

§ 6º Os representantes a que se refere o inciso I podem ser substituídos por nova indicação a qualquer tempo.

§ 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.

§ 8º Em deliberação em que haja conflito de interesse pessoal ou profissional, fica vedado a qualquer representante o direito a voz e voto.

§ 9º A atividade na CPCOE:

- I - é considerada serviço público relevante;
- II - não é remunerada.

Art. 10. Compete à CPCOE:

- I - orientar e deliberar sobre a interpretação de normas edilícias referentes ao licenciamento;
- 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;
- 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;
- IV - sugerir ao Poder Executivo alterações no COE e na legislação correlata;
- V - atuar como órgão auxiliar do CONPLAN, no que se refere à sua área de atuação e competências.

§ 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.

§ 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.

§ 3º É assegurado o direito à ampla defesa e ao contraditório, inclusive mediante sustentação oral perante a CPCOE, a ser feita pelo proprietário.

§ 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.

§ 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;

V - disponibilizar e fornecer a planta cartográfica cadastral oficial;

VI - calcular áreas de projeto, áreas objetos de outorgas e concessões e emitir termos de compromisso e demais instrumentos de controle urbano;

VII - informar e esclarecer sobre o processo de licenciamento de obras e edificações o interessado ou o responsável técnico, quando solicitado;

VIII - manter banco de dados que contenha as informações de todas as fases do licenciamento de obras e edificações e dar-lhe publicidade;

IX - realizar o monitoramento e o controle do licenciamento de obras.

§ 1º Nos projetos arquitetônicos de obra inicial, a análise fica restrita aos parâmetros urbanísticos e de acessibilidade.

§ 2º Nos projetos arquitetônicos de modificação, a análise fica restrita à área alterada.

Art. 13. Compete ao órgão de fiscalização de atividades urbanas no exercício do seu poder de polícia administrativa:

I - fiscalizar:

a) as obras, mesmo as que estejam paralisadas ou abandonadas;

b) as edificações não licenciadas;

c) as edificações abandonadas ou que apresentem risco iminente;

II - solicitar a documentação do licenciamento de obras;

III - realizar vistorias ou auditorias;

IV - comparecer à obra ou à edificação quando solicitado pelo proprietário;

V - verificar o cumprimento do Plano de Gerenciamento de Resíduos da Construção Civil;

VI - solicitar a realização de perícias técnicas em obras e edificações em caso de suspeita de risco iminente;

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;

VIII - monitorar o cumprimento do embargo ou da interdição;

IX - comunicar à autoridade policial o descumprimento do embargo e da interdição;

X - aplicar as sanções relativas às infrações especificadas nesta Lei.

Parágrafo único. Cabe ao órgão de fiscalização requisitar apoio policial, quando necessário.

**Seção II**

**Do Proprietário**

Art. 14. Cabe ao proprietário dar início ao processo de licenciamento.

§ 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.

§ 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.

Art. 15. Constitui responsabilidade do proprietário do lote, projeção ou unidade imobiliária autônoma:

I - responder pela veracidade dos documentos apresentados;

II - apresentar o registro de responsabilidade técnica para todos os projetos e os estudos apresentados nas fases de licenciamento;

III - iniciar as obras somente após a emissão da licença de obras;

IV - instalar e manter atualizada placa informativa de dados técnicos do projeto e da obra, de forma visível;

V - apoiar os atos necessários à fiscalização;

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;

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:

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;

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:

# DIÁRIO OFICIAL DO DISTRITO FEDERAL

**Redação e Administração:**

**Anexo do Palácio do Buriti, Sala 111, Térreo.**

**CEP: 70075-900, Brasília - DF**

**Telefones: (0XX61) 3961.4502 - 3961.4503**

**Editoração e impressão: Imprensa Nacional**

**RODRIGO ROLLEMBERG**  
Governador

**RENATO SANTANA**  
Vice-Governador

**SÉRGIO SAMPAIO CONTREIRAS DE ALMEIDA**  
Secretário de Estado da Casa Civil,  
Relações Institucionais e Sociais

I - habilitação de projeto arquitetônico;  
 II - emissão de licença de obras;  
 III - certificação da conclusão de obras.  
 § 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.  
 § 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.  
 Art. 22. Toda obra só pode ser iniciada após a obtenção da licença de obras, exceto nos casos de dispensa expressos nesta Lei.  
 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:  
 I - cercamento de lotes e muros, inclusive os de arrimo;  
 II - guarita com área máxima de construção de 15 metros quadrados, contendo área fechada máxima de 6 metros quadrados;  
 III - coberturas independentes e pergolados com área máxima de construção de 15 metros quadrados;  
 IV - abrigo para animais domésticos com área máxima de construção de 6 metros quadrados;  
 V - obra de urbanização sem alteração do sistema viário ou de redes de infraestrutura;  
 VI - reparos e substituições de instalações prediais;  
 VII - pintura e revestimento interno ou externo;  
 VIII - substituição de brises, elementos decorativos, esquadrias e elementos de cobertura;  
 IX - grades e telas de proteção;  
 X - adaptação para acessibilidade;  
 XI - reparos que impliquem manutenção e conservação das áreas externas e internas da edificação;  
 XII - demolição parcial ou modificação interna de habitação unifamiliar;  
 XIII - implantação de agricultura urbana.

Art. 24. São dispensados da habilitação os projetos de modificação sem alteração de área, desde que mantidos:  
 I - o perímetro externo da edificação;  
 II - o uso ou atividade licenciados;  
 III - o quantitativo de unidades imobiliárias;  
 IV - a estrutura da edificação;  
 V - as áreas de uso comum.

Parágrafo único. Nesses casos, é exigível a licença de obras.  
 Art. 25. Os bens tombados não são dispensados do processo de licenciamento em nenhuma de suas fases e devem seguir rito próprio.

Art. 26. As fases do licenciamento estão condicionadas ao pagamento de taxa e não sobriam o proprietário do pagamento do preço público, quando cabível.

Art. 27. É objeto de rito especial o licenciamento das seguintes obras:  
 I - de interesse público;  
 II - destinadas a atendimento de programas habitacionais de interesse social.

Parágrafo único. Para fins do disposto no inciso I, são considerados de interesse público:  
 I - Equipamentos Públicos Comunitários - EPC;  
 II - Equipamentos Públicos Urbanos - EPU;

III - obras e edificações integrantes de programas governamentais;  
 IV - obras e edificações em áreas de gestão específica.

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 área de serviço na unidade imobiliária autônoma da edificação, desde que:

I - os itens não executados ou não instalados estejam especificados no projeto habilitado;  
 II - haja a concordância formal do proprietário da unidade autônoma.

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.

§ 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.

§ 2º As atividades de apoio à habilitação de projetos arquitetônicos podem ser exercidas por técnicos em edificações.

## Seção II

### Da Habilitação de Projeto Arquitetônico

#### Subseção I

##### Das Disposições Gerais

Art. 30. A habilitação de projeto arquitetônico é composta por 3 etapas subsequentes:

I - viabilidade legal;  
 II - estudo prévio;  
 III - análise complementar.

§ 1º As etapas citadas neste artigo podem ser analisadas concomitantemente para obras com até 2.000 metros quadrados de área de construção.

§ 2º Em todas as etapas, devem ser apresentados os respectivos documentos de responsabilidade técnica.

Art. 31. O projeto arquitetônico está sujeito ao atendimento das condições de proteção contra incêndio e pânico.

Art. 32. O projeto arquitetônico de modificação, sujeito à habilitação, é objeto de análise apenas na parte alterada.

#### Subseção II

##### Da Viabilidade Legal

Art. 33. A viabilidade legal objetiva verificar a possibilidade de habilitação do projeto arquitetônico segundo características gerais, sendo necessário apresentar:

I - memorial descritivo;  
 II - documento público de titularidade.

Art. 34. O memorial descritivo deve conter o endereço e, no mínimo e quando aplicável, a previsão dos parâmetros urbanísticos pretendidos relativos a:

I - usos e atividades por pavimento;  
 II - área de cada atividade por pavimento;  
 III - área total por pavimento;  
 IV - área total de construção;  
 V - coeficiente de aproveitamento;  
 VI - número de unidades imobiliárias;  
 VII - número de vagas para veículos;  
 VIII - número de pavimentos;  
 IX - altura da edificação;

X - taxa de ocupação;  
 XI - taxa de permeabilidade ou de área verde;  
 XII - afastamentos.

§ 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.

§ 2º É permitida a solicitação de retificação do memorial descritivo.

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:

I - as normas urbanísticas aplicáveis;  
 II - os critérios para a cota de soleira;  
 III - a indicação dos instrumentos de política urbana cabíveis;  
 IV - a indicação da necessidade de anuência de outros órgãos ou entidades;  
 V - a indicação da necessidade de elaboração de estudos específicos, nos termos da análise complementar.

Art. 36. Estão dispensadas da etapa de viabilidade legal as habitações unifamiliares de uso exclusivo.

#### 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.

Art. 40. O estudo de acessibilidade deve indicar a rota acessível a partir do acesso à edificação, contemplando seu entorno imediato.

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.

Art. 41. O estudo preliminar e o estudo de acessibilidade podem ser apresentados em um único desenho.

Art. 42. Do deferimento do estudo prévio decorre, conforme o caso:  
 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;

II - o prosseguimento para a etapa de análise complementar, condicionado à entrega do anteprojeto para análise.

Art. 43. O anteprojeto deve conter no mínimo:

I - planta de situação;  
 II - planta de implantação;  
 III - planta de cobertura;  
 IV - planta baixa dos pavimentos;  
 V - cortes longitudinal e transversal;  
 VI - fachadas;

VII - indicação e relação de portas, janelas e mobiliário fixo de áreas molhadas.

#### 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.

#### 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 de obras e edificações.

Parágrafo único. Ficam dispensadas do licenciamento até 3 habitações unifamiliares no mesmo imóvel.

**Seção III**  
**Do Licenciamento**  
**Subseção I**  
**Da Licença de Obras**

Art. 50. A licença de obras é emitida na forma de:

- I - alvará de construção;
- II - licença específica.

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.

**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 urbanísticas e ambientais, podendo ser implantado:

- I - em lotes ou projeções vizinhos, mediante expressa autorização do proprietário;
- II - dentro do lote a ser edificado, se vinculado à obra;
- III - em área pública, condicionado ao pagamento de preço público.

Parágrafo único. A licença específica para estande de vendas em área pública não implica responsabilidade do Poder Executivo por indenização de qualquer espécie.

Art. 57. A licença específica para demolição permite a demolição total de edificação existente.

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.

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.

Art. 59. A licença específica para canteiro de obras em área pública é expedida juntamente com a licença de obras.

Art. 60. A licença específica para modificação de projeto arquitetônico dispensado da habilitação é emitida com o depósito para arquivo dos seguintes documentos:

- I - projeto arquitetônico;
- II - projetos complementares pertinentes;
- III - demais documentos especificados no regulamento.

**Seção IV**  
**Da Conclusão da Obra**  
**Subseção I**  
**Das Disposições Gerais**

Art. 61. A conclusão da obra é caracterizada pela de 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 presente 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:

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

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.

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.

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.

§ 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 houver.

§ 2º Em habitações unifamiliares de uso exclusivo, admite-se a emissão da carta de habite-se para obras em que:

- I - a parte externa da edificação esteja concluída, mesmo que sem o revestimento final, e atenda aos parâmetros urbanísticos, conforme o projeto habilitado;
- II - os itens não executados ou não instalados estejam especificados no projeto habilitado;
- III - a parte interna presente, pelo menos:
  - a) um ponto de energia elétrica;
  - b) um ponto de iluminação;
  - c) um ponto de instalação de água e esgoto.

**Subseção III**  
**Do Atestado de Conclusão**

Art. 67. O atestado de conclusão certifica a conformidade da execução da obra com a licença expedida.

§ 1º O atestado de conclusão é expedido para as seguintes obras autorizadas por meio da licença específica:

- I - urbanização ou edificação em área pública;
- II - modificação de projeto arquitetônico dispensado de habilitação;
- III - em áreas de gestão específica;
- IV - bens tombados individualmente.

§ 2º O atestado de conclusão é expedido para as obras de infraestrutura que obtenham, previamente, o aceite das empresas concessionárias de serviços públicos competentes.

§ 3º A emissão do atestado de conclusão é condicionada ao cumprimento dos seguintes requisitos:

- I - conformidade da obra executada com os parâmetros urbanísticos e de acessibilidade das áreas comuns;
- 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;
- V - entrega do projeto arquitetônico, de fundações, de estruturas e complementares conforme construídos.

§ 4º Estande de vendas, obras de urbanização em área pública, canteiro de obras e demolição total estão dispensados do atestado de conclusão.

**Seção V**

**Dos Prazos e da Validade do Licenciamento de Obras e Edificações**

Art. 68. Os prazos para resposta às solicitações e aos requerimentos relativos aos procedimentos de licenciamento de obras e edificações são:

- I - viabilidade legal: 10 dias;
- II - estudo prévio: 30 dias;
- III - análise complementar: 30 dias;
- IV - fornecimento de cota de soleira: 30 dias;
- V - demarcação do lote: 8 dias;
- VI - licença de obras: 30 dias;
- VII - verificação dos serviços de topografia: 8 dias;
- VIII - vistoria do imóvel para expedição da carta de habite-se e do atestado de conclusão: 8 dias;
- IX - emissão de carta de habite-se, após vistoria: 8 dias;
- X - atestado de conclusão, após vistoria: 8 dias.

§ 1º Os prazos indicados neste artigo podem ser prorrogados por igual período, mediante justificativa e aviso ao interessado.

§ 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.

§ 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.

§ 4º No caso de tramitação concomitante, o prazo de análise da documentação é de 30 dias.

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 edificações, caso constatada a ilegalidade na sua emissão, podem ser anulados ou convalidados.

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.

§ 1º A apuração deve obedecer ao devido processo legal, assegurado o direito à ampla defesa e ao contraditório, garantida a instância recursal.

§ 2º O interessado deve ser formalmente notificado e a autoridade competente pode:

I - sustar a expedição dos atos subsequentes ao ato questionado pelo prazo máximo de 60 dias;

II - determinar a paralização da obra pelo prazo máximo de 30 dias.

§ 3º Fundamentadamente, os prazos estabelecidos no § 2º são prorrogados por igual período, com o objetivo de concluir o processo.

§ 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.

§ 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.

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.

Parágrafo único. Comprovada a participação fraudulenta do interessado na prática do ato administrativo, não se aplica o prazo decadencial.

##### Subseção II

#### Da Anulação dos Atos Administrativos

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.

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 extrapolarem, 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 (V E T A D O).

### CAPÍTULO IV

#### DA EXECUÇÃO E DO DESEMPENHO DAS OBRAS E DAS EDIFICAÇÕES

##### Seção I

#### Do Início das Obras

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.

Art. 79. O canteiro de obras deve ser cercado e pode ser instalado:

I - dentro dos limites do lote;

II - em lotes ou projeções vizinhas, mediante expressa autorização do proprietário;

III - em área pública, mediante autorização onerosa.

§ 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.

§ 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.

§ 3º A licença específica para o canteiro de obras em área pública é onerosa e sua instalação deve:

I - verificar a existência de infraestrutura e outros elementos para evitar seu comprometimento;

II - garantir a acessibilidade do espaço urbano lindeiro ao lote ou à projeção e a livre e segura circulação de pedestres e veículos;

III - permitir a manutenção das condições de salubridade e urbanidade do espaço público.

§ 4º A faixa de segurança em área pública associada ao canteiro de obras não é ocupação onerosa.

Art. 80. Fica vedada a ocupação de logradouros públicos por materiais e equipamentos utilizados em obras.

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.

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.

Art. 82. O movimento de terra deve ser executado mediante:

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;

II - armazenamento e proteção para o material retirado, de modo a evitar sua dispersão e o comprometimento das redes de saneamento básico.

§ 1º O eventual afloramento do subsolo em relação ao perfil natural do terreno decorrente de movimento de terra é objeto do regulamento desta Lei.

§ 2º É vedado o espalhamento de terra para logradouros públicos e áreas internas ou externas desprotegidas.

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.

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:

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;

II - manejo e depósito adequados para a remoção de vegetação;

III - normas aplicáveis para o armazenamento de materiais tóxicos, resíduos perigosos e todo material potencialmente poluidor, de modo a prevenir carreamentos ou vazamentos.

##### Seção II

#### Das Obras de Infraestrutura e das Intervenções em Área Pública

Art. 85. As obras de infraestrutura em área pública devem ser previamente licenciadas.

§ 1º As intervenções promovidas por concessionárias ou permissionárias de serviços públicos para reparo emergencial ficam dispensadas de licença.

§ 2º As intervenções no meio urbano devem garantir a segurança, a acessibilidade e a 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.

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.

§ 2º Excetuam-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, com acréscimo de 100% na área do compartimento ou do ambiente, no cálculo da área total de construção e do coeficiente de aproveitamento.

§ 1º Excetuam-se do disposto neste artigo, desde que atendida a legislação de uso e ocupação do solo:

I - área de uso comum;

II - unidade residencial unifamiliar;

III - edificações destinadas a:

a) arte;

b) cultura;

c) esporte;

d) recreação;

e) templo religioso;

f) terminais de transporte;

g) supermercado;

h) hipermercado;

i) armazéns;

j) comércio atacadista;

k) shopping centers;

IV - áreas de garagem em subsolo.

§ 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.

§ 3º Nas edificações relacionadas no inciso III, é vedada a utilização de mezanino sem o licenciamento correspondente.

###### Subseção II

###### Das Áreas de Construção

Art. 100. A área total de construção abrange o somatório de todas as áreas cobertas contidas pelo perímetro externo de cada pavimento.

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.

Art. 102. Para efeito de cálculo da área computável, são consideradas áreas dedutíveis:

I - áreas de projeção de brises;

II - áreas de beirais, marquises ou coberturas em balanço;

III - áreas de reservatórios de água ou tratamento de esgotos, para qualquer tipo de uso;

IV - áreas de subestação de energia elétrica;

V - áreas de central de gás subterrânea;

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;

VII - áreas utilizadas exclusivamente para garagem;

VIII - áreas decorrentes de concessão de direito real de uso;

IX - (V E T A D O).

§ 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 (V E T A D O).

###### 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 - (V E T A D O);

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.

###### 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. (V E T A D O).

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 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;

II - estacionamento, quando descoberto.

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.

§ 1º É permitido o uso de vagas presas que, no caso de edificações residenciais multifamiliares, devem estar vinculadas à mesma unidade imobiliária.

§ 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.

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.

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.

###### Subseção VIII

###### Da Manutenção das Edificações

Art. 114. Os responsáveis pela execução da obra são obrigados a entregar ao proprietário, à época da entrega do imóvel concluído, os seguintes documentos:

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;

II - manual do proprietário e, quando for o caso, manual das partes comuns do edifício com as informações sobre o desempenho da edificação;

III - plano de manutenção da edificação, contendo as indicações das providências necessárias para a manutenção corretiva e preventiva da edificação.

Parágrafo único. Quando se trate de condomínio edilício, os documentos relacionados são entregues ao síndico ou ao responsável pela administração do condomínio.

Art. 115. Salvo nas edificações destinadas à habitação unifamiliar, é obrigatória a implementação do plano de manutenção da edificação que deve incluir vistorias obrigatórias periódicas para verificação das condições de desempenho da edificação.

Parágrafo único. Os laudos das vistorias devem ser enviados para arquivo da administração do edifício juntamente com os projetos arquitetônicos e complementares da edificação.

###### CAPÍTULO V

##### DA FISCALIZAÇÃO, DAS INFRAÇÕES E DAS SANÇÕES

###### Seção I

###### Da Fiscalização

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.

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.

Art. 117. Na vistoria, o órgão de fiscalização deve atestar:

I - se a obra ou a edificação, em área pública ou privada, obteve o licenciamento previsto em lei;

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;

III - o número de unidades imobiliárias.

Art. 118. Na auditoria, sem prejuízo dos aspectos da vistoria, o órgão de fiscalização deve atestar:

I - a conformidade entre a obra executada e o projeto habilitado;

II - o cumprimento dos parâmetros urbanísticos, edifícios e de acessibilidade de acordo com a legislação vigente na data da habilitação.

Parágrafo único. A auditoria deve ser amostral, na forma do regulamento.

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.

Art. 120. As vistorias e auditorias são realizadas nas fases especificadas a seguir:

I - durante a execução das obras, a qualquer momento;

II - para a emissão de documento que certifique a conclusão da obra;

III - em edificações, desde que constatada a execução de obras sem o devido licenciamento.

#### Seção II

##### Das Infrações e das Sanções

Art. 121. Considera-se infração toda conduta omissiva ou comissiva a que a lei comine uma sanção.

Art. 122. Considera-se infrator a pessoa física ou jurídica, de direito público ou privado, que comete uma infração.

Parágrafo único. Diante de indícios de infração penal, o órgão de fiscalização deve comunicar à autoridade competente.

Art. 123. As infrações classificam-se, para efeitos de multa, em leves, médias, graves e gravíssimas.

§ 1º São infrações leves:

I - executar obra de habitação unifamiliar sem o acompanhamento e o registro profissional;

II - depositar materiais de construção e equipamentos em área pública, sem autorização;

III - deixar de manter, no canteiro de obras, placa informativa de dados técnicos do projeto e da obra;

IV - deixar de comunicar à fiscalização a paralisação da obra;

V - descumprir os termos do licenciamento de canteiro de obras e estande de vendas.

§ 2º São infrações médias:

I - executar obras ou manter edificações passíveis de regularização, localizadas em área privada, sem licença ou em desacordo com o projeto habilitado;

II - causar impedimento ou embaraço à atividade de fiscalização;

III - manter obra ou edificação abandonada;

IV - deixar de reparar os danos causados na pavimentação ou na urbanização;

V - deixar de alterar os documentos de licenciamento, no caso de transferência de propriedade ou alteração do responsável técnico;

VI - deixar de apresentar, quando solicitado pela fiscalização, a documentação de licenciamento;

VII - deixar de garantir a acessibilidade à área pública no entorno da projeção ou do lote, durante a execução da obra;

VIII - deixar de observar o correto direcionamento das águas pluviais para a rede pública.

§ 3º São infrações graves:

I - executar obras ou manter edificações passíveis de regularização, localizadas em área pública, sem licença ou em desacordo com o projeto habilitado;

II - executar obras ou manter edificações não passíveis de regularização em área privada;

III - deixar de reparar os danos causados às redes de infraestrutura pública durante a obra;

IV - negligenciar a conservação e a segurança da obra ou da edificação;

V - deixar de garantir a estabilidade do solo no canteiro de obras;

VI - colocar em risco a estabilidade e a integridade das propriedades vizinhas e das áreas públicas;

VII - deixar de desocupar ou recuperar a área pública após o término da obra;

VIII - deixar de providenciar os cuidados obrigatórios impostos para a intervenção em áreas públicas;

IX - deixar de respeitar o Plano de Gerenciamento de Resíduos da Construção Civil;

X - poluir ou assorear cursos d'água e sistemas de drenagem públicos;

XI - erodir logradouros e terrenos vizinhos por falta de rede de drenagem no canteiro de obras;

XII - deixar de garantir a acessibilidade universal em todos os acessos à edificação;

XIII - deixar que materiais de construção e resíduos provenientes de escavação ou movimentação de terra escorram para logradouros públicos ou rede de infraestrutura.

§ 4º São infrações gravíssimas:

I - deixar de adotar as providências determinadas pelo órgão competente em obras e edificações com risco iminente ou abandonada;

II - executar obras ou manter edificações não passíveis de regularização, localizadas em área pública;

III - executar obra sem acompanhamento e registro do profissional habilitado, exceto em habitações unifamiliares;

IV - descumprir auto de embargo, intimação demolitória e interdição;

V - apresentar documentos sabidamente falsos;

VI - deixar de providenciar o atestado de conclusão da obra.

Art. 124. Sem prejuízo das sanções penais cabíveis, o infrator se sujeita às seguintes sanções, aplicáveis de forma isolada ou cumulativa:

I - advertência;

II - multa;

III - embargo parcial ou total da obra;

IV - interdição parcial ou total da obra;

V - intimação demolitória;

VI - apreensão de materiais, equipamentos e documentos.

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.

§ 1º O prazo a ser estabelecido em advertência para sanar a irregularidade é de até 30 dias, prorrogável por iguais períodos, desde que justificadamente.

§ 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.

Art. 126. As multas são aplicadas com base nos seguintes valores de referência:

I - infração leve: R\$300,00;

II - infração média: R\$1.000,00;

III - infração grave: R\$2.000,00;

IV - infração gravíssima: R\$5.000,00.

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.

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:

I - k = 1, quando a área da irregularidade for de até 500 metros quadrados;

II - k = 3, quando a área da irregularidade for de 500 metros quadrados até 1.000 metros quadrados;

III - k = 5, quando a área da irregularidade for de 1.000 metros quadrados até 5.000 metros quadrados;

IV - k = 10, quando a área da irregularidade for acima de 5.000 metros quadrados.

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.

§ 1º Verifica-se a reincidência quando o infrator comete a mesma infração nos 12 meses seguintes após a decisão definitiva sobre a sanção aplicada.

§ 2º Verifica-se infração continuada quando o infrator descumprir os termos da advertência, do embargo, da intimação demolitória ou da interdição.

§ 3º Persistindo a infração continuada após a aplicação da primeira multa, aplica-se nova multa:

I - mensalmente, nos casos de descumprimento dos termos da advertência ou da intimação demolitória;

II - diariamente, nos casos de descumprimento do embargo ou da interdição.

Art. 129. Nas obras ou nas edificações tombadas individualmente em todo o Distrito Federal, as multas são aplicadas em dobro.

Art. 130. O pagamento da multa não isenta o infrator de cumprir as obrigações necessárias à correção das irregularidades que deram origem à sanção.

Art. 131. O embargo da obra ou da edificação é aplicado:

I - no descumprimento da advertência, após expirado o prazo consignado para correção das irregularidades;

II - imediatamente, quando não for passível de regularização.

Parágrafo único. Admite-se o embargo parcial, quando não acarretar riscos a operários e terceiros.

Art. 132. A interdição da obra ou da edificação é aplicada:

I - em casos de descumprimento de embargo;

II - imediatamente, sempre que a obra ou a edificação apresente situação de risco iminente a operários ou terceiros.

§ 1º Admite-se a interdição parcial quando não acarrete riscos a operários ou terceiros.

§ 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.

Art. 133. A intimação demolitória é imposta quando se trate de obra ou edificação não passível de regularização.

§ 1º O infrator é intimado a efetuar a demolição no prazo de até 30 dias.

§ 2º (V E T A D O).

§ 3º (V E T A D O).

§ 4º Em obras iniciais ou em desenvolvimento em área pública, cabe ação de demolição imediata pelo órgão de fiscalização de atividades urbanas.

Art. 134. A apreensão de materiais, equipamentos ou documentos provenientes de construções irregulares é efetuada pela fiscalização, que deve providenciar a respectiva remoção.

§ 1º As despesas realizadas com remoção, transporte e permanência em depósito de materiais e equipamentos apreendidos devem ser ressarcidas ao órgão de fiscalização.

§ 2º O infrator deve efetuar o pagamento das despesas no prazo de até 10 dias, podendo ser apresentada impugnação administrativa no mesmo prazo.

§ 3º A apresentação tempestiva de impugnação suspende o prazo para pagamento das despesas.

§ 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 fiscalização deve fazer constar a ocorrência no próprio documento.

§ 1º O responsável pela fiscalização pode requisitar às concessionárias de serviços públicos ou aos órgãos da Administração Pública dados para a identificação do infrator.

§ 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.

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:

I - motivação de todos os atos administrativos;

II - comunicação formal ao infrator ou ao interessado:

a) dos autos de infração;

b) das decisões em recursos, pedidos de reconsideração e demais petições dirigidas a órgãos e entidades públicas;

- III - acesso a todas as peças dos autos, observadas as regras de sigilo;
  - IV - garantia do contraditório e da ampla defesa;
  - V - prazo razoável para impugnação, defesa, apresentação de provas e contraprovas, bem como para a prática dos demais atos processuais;
  - VI - (V E T A D O);
  - VII - dever de decidir nos prazos legais;
  - VIII - (V E T A D O).
- Art. 138. O valor das multas é reduzido pela metade e os prazos previstos neste capítulo são computados em dobro nos casos de:
- I - obras e edificações cujo infrator seja o Poder Público;
  - II - habitações que integrem programas habitacionais de interesse social;
  - III - templos religiosos;
  - IV - edificações que abriguem associações civis desportivas;
  - V - estabelecimento de ensino mantido por instituição sem fins lucrativos.

#### 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;
- 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.

§ 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.

Art. 146. Instalações técnicas, reservatórios de água e casas de máquinas podem situar-se acima da cota de coroamento ou da altura máxima permitida para a edificação, quando a legislação de uso e ocupação do solo seja omissa.

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;
- VII - Esplanada da Torre - ETO;
- VIII - Setor de Divulgação Cultural - SDC;
- IX - Praça Municipal - PMU;
- X - Eixo Monumental - EMO, inclusive o trecho compreendido entre a Praça Municipal - PMU e a Estrada Parque Indústria e Abastecimento - EPIA.

§ 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.

§ 3º Após análise, o projeto deve ser encaminhado para anuência dos órgãos de proteção ao patrimônio e, posteriormente, ao CONPLAN para aprovação.

Art. 151. As edificações ou as partes de edificações sem licenciamento são passíveis de regularização edilícia mediante procedimento específico, desde que:

- I - atendam aos parâmetros urbanísticos vigentes;
- II - o parcelamento do solo esteja registrado em cartório;
- III - apresentem documento de propriedade reconhecido pelo Poder Público.

§ 1º O procedimento específico de regularização edilícia dispensa a fase de licença de obras e é iniciado conforme regulamento.

§ 2º As edificações situadas em áreas regulares não contempladas por esta Lei são passíveis de regularização por meio do instrumento de compensação urbanística.

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.

Parágrafo único. O laudo técnico pode ser elaborado por responsável técnico ou pelo órgão 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 (V E T A D O).

§ 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.

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;
- 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 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 edícios 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.

**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 39.009, DE 26 DE ABRIL DE 2018**

Regulamenta a cessão e a disposição de servidores de que trata a Lei Complementar nº 840/2011 em seus artigos 152 a 157 e dá outras providências.

O GOVERNADOR DO DISTRITO FEDERAL, no uso das atribuições que lhe conferem o art. 100, caput, incisos VII, X e XXVI e VI da Lei Orgânica do Distrito Federal e tendo em vista o disposto nos artigos 152 a 157 da Lei Complementar nº 840/2011, DECRETA:

**Âmbito de aplicação**

Art. 1º Este Decreto se aplica às cessões e às disposições em que figure a administração pública direta, autárquica e fundacional do Distrito Federal como cedente ou cessionária.

Parágrafo único. O disposto neste Decreto:

I - aplica-se aos servidores públicos efetivos; e

II - não implica afastamento de regras especiais constantes de lei ou de decreto nos pontos em que forem incompatíveis.

**Cessão**

Art. 2º A cessão é o ato autorizativo pelo qual o agente público, sem suspensão ou interrupção do vínculo funcional com a origem, passa a ter exercício em outro órgão.

§1º Não haverá cessão sem o pedido do cessionário, a concordância do cedente e a concordância do agente público cedido.

§2º A cessão é realizada para a ocupação de cargo em comissão ou de função de confiança em outro órgão ou entidade dos Poderes da União, dos Estados, do Distrito Federal e dos Municípios, incluídas as empresas públicas e as sociedades de economia mista.