

Guia de Procedimentos Visto / Aprovação de Projetos

Lei nº 2.105/1998 e Decreto nº 19.915/1998.

SECRETARIA DE ESTADO DE GESTÃO DO
TERRITÓRIO E HABITAÇÃO

SEGETH



GOVERNO DE
BRASÍLIA



CAU/DF

Conselho de Arquitetura
e Urbanismo do Distrito Federal

Aos profissionais arquitetos e urbanistas, sociedade civil, servidores públicos, proprietários de imóveis, amigos e colaboradores, a Central de Aprovação de Projetos – CAP e o Conselho de Arquitetura e Urbanismo do Distrito Federal – CAU/DF elaboraram o Guia de Procedimentos para Visto e Aprovação de projetos, desenvolvido com o intuito de esclarecer as principais etapas do rito de licenciamento de obras, minimizando os questionamentos rotineiros acerca da atividade de arquitetura legal no âmbito da Secretaria de Estado de Gestão do Território e Habitação – SEGETH.

Este Guia, elaborado em 10 de abril de 2018, não tem caráter definitivo e será continuamente atualizado conforme alterações na metodologia de análise e advento de novos normativos e regramentos aplicáveis.

conteúdo

apresentação.....	4
por que aprovar os projetos.....	5
uso do solo.....	11
conceitos iniciais.....	14
documentação mínima.....	19
modalidades recorrentes de projeto.....	21
conceitos gerais.....	36
itens recorrentes na análise do projeto.....	41
mitos relacionados.....	49
informações úteis.....	55

apresentação

Os setores relacionados com a construção civil e com as atividades comerciais impulsionam o crescimento da cidade, fomentando a economia local e tornando possível a geração de empregos diretos e indiretos, ao passo que a aprovação, regularização e adequação de empreendimentos à legislação vigente são questões de alto impacto econômico e político na cidade, sendo a gestão do Patrimônio da Humanidade possibilitada, também, por ações da própria sociedade, tanto na preservação de seus elementos estruturantes, quanto na aceitação dos regramentos essenciais. Tais medidas possibilitam que Brasília mantenha suas características culturais e urbanísticas essenciais.

É fundamental que tanto os profissionais habilitados envolvidos na prestação dos serviços de arquitetura e urbanismo, bem como todos os cidadãos do Distrito Federal, tenham conhecimento dos regramentos contidos no Código de Edificações e nos normativos de uso e ocupação do solo, instrumentos que disciplinam toda e qualquer obra de construção, modificação ou demolição.



você sabia? O exercício da profissão de arquiteto e urbanista é regulado pela Lei nº 12.378/2010.

por que aprovar o projeto de arquitetura?

Para o **ESTADO**, a regularização dos empreendimentos direciona o processo de planejamento e urbanização das cidades.

Para o **MORADOR**, assegura o bem estar a partir do atendimento aos parâmetros técnicos mínimos que constituem requisitos importantes de uma edificação, possibilitando a venda da propriedade devidamente legalizada.

Para o **PROFISSIONAL** de arquitetura e urbanismo, promove a valorização da formação, competência, habilidade e atribuições inerentes à profissão.

Para o **EMPREENDEDOR**, confere os benefícios previstos em normativos e atesta a segurança jurídica da propriedade.

Toda construção ou reforma de empreendimentos deve ser aprovada ou visada pela Central de Aprovação de Projetos - CAP ou, a depender de sua tipologia, pelos setores competentes das Administrações Regionais de cada cidade, observadas suas competências e atribuições¹.

Os parâmetros de uso e ocupação do solo definidos para as áreas urbanas de cada localidade estão compatibilizados com as estratégias de ordenamento previstas no Plano Diretor de Ordenamento Territorial – PDOT². A legislação específica estabelece diferentes restrições em função do tipo de atividade a ser desenvolvida, respeitada a setorização idealizada para o Conjunto Urbanístico de Brasília – CUB e as diretrizes do Plano Diretor Local – PDL³ das cidades do DF.



1. Decreto nº 36.700/2015, Decreto nº 37.516/2016.

2. Lei Complementar nº 803/2009 e Lei Complementar nº 854/2012.

3. LC nº 57/1997, LC nº 90/1998, LC nº 97/1998, LC nº 314/2000, LC nº 370/2001, LC nº 728/2006 e LC nº 733/006.

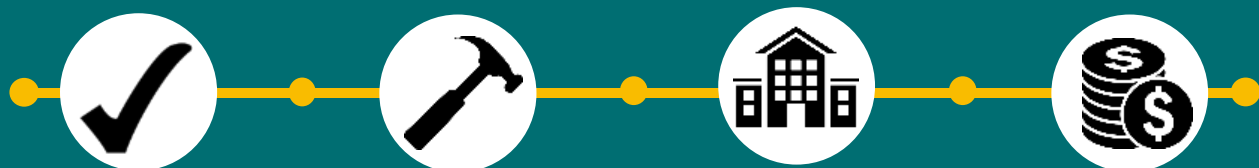
O procedimento de análise e aprovação ou visto de projetos de arquitetura, concluído após obtenção do alvará de construção e carta de habite-se é denominado **licenciamento**.

Seu **fluxo convencional** desenvolve-se a partir da aquisição de um lote / projeção devidamente registrado e após a elaboração de plantas por profissional devidamente habilitado.

O projeto submetido a análise é **aprovado ou visado**, sendo o interessado autorizado a iniciar a construção a partir da obtenção do respectivo **alvará de construção**¹.

Após conclusão da obra, fiscais do órgão competente realizam diligência ao local para vistoriar a compatibilidade do projeto com a execução. Sendo verificada a concordância e após atendidas exigências das concessionárias de serviços públicos e órgãos de segurança, é expedida a **carta de habite-se**², documento que atesta as condições de moradia e utilização.

Em edificações comerciais ou de prestação de serviços, a atividade econômica pleiteada somente será autorizada quando da obtenção da respectiva **licença de funcionamento**³ em concordância ao uso previsto para a localidade.



1. Lei nº 2.105/1998, Art. 51.

2. Lei nº 2.105/1998, Art. 56.

3. Lei nº 5.547/2015 e Decreto nº 36.948/2015.

código de obras

Quanto aos regramentos construtivos, vigoraram 04 códigos de obras. O primeiro Código, aprovado em **1960** logo após a inauguração de Brasília, foi elaborado pela NOVACAP, gestora da evolução urbana da cidade, introduzindo entre outras inovações, o conceito de projeção.

Já a versão de **1967** possibilitou a consolidação das construções voltadas ao mercado imobiliário. Ambos os instrumentos da década de 60 já apresentavam características edilícias e urbanísticas consolidadas.

Posteriormente, o Código de **1991** apresentava elementos voltados à preservação da concepção urbanística original motivada pela inclusão da cidade como Patrimônio Cultural da Humanidade em 1987, e considerou elementos descritos no *Brasília Revisitada*, de autoria de Lúcio Costa, com recomendações pontuais para o adensamento e crescimento considerando a importância das quatro escalas. Era composto de instrumentos conhecidos como Norma Geral de Construção – NGC e Norma Relativa a Atividades – NRA.

O Código atual, Lei nº 2.105/**1998**, publicada em 08/10/1998 e regulamentada pelo Decreto nº 19.915/1998, de 17/12/1998, foi o primeiro dos instrumentos a ser submetido ao Poder Legislativo do DF. Foi marcado pela simplificação dos procedimentos em comparação aos anteriores, apresentando elementos de caráter urbanístico, edilício e de acessibilidade universal.

você sabia?

A Secretaria de Gestão do Território e Habitação do DF realiza reuniões e estudos técnicos desde o ano de 2015 para elaboração do Novo Código de Edificações, que pretende estabelecer uma política de maior vinculação com o controle da política urbana, além da responsabilização dos agentes envolvidos na elaboração e execução dos projetos.

Atualmente, diferentes normas são consideradas no COE. Com o novo instrumento, o rito será único e linear, favorecendo a transparência, rapidez do processo e a fiscalização da obra de forma célere e eficiente.

A minuta do Projeto de Lei do Código de Edificações¹ foi elaborada pela equipe técnica da SEGETH e encaminhada à Câmara Legislativa do DF em março de 2017 para aprovação.

1. Projeto de Lei nº 1.621/2017.

Exerce ilegalmente a profissão de arquiteto e urbanista a pessoa física ou jurídica que realizar atos ou prestar serviços, públicos ou privados, privativos dos profissionais de que trata esta Lei ou, ainda, que, mesmo não realizando atos privativos, se apresenta como arquiteto e urbanista ou como pessoa jurídica que atue na área de arquitetura e urbanismo sem registro no CAU.

uso do solo



SECRETARIA DE ESTADO DE GESTÃO DO
TERRITÓRIO E HABITAÇÃO

SEGETH



GOVERNO DE
BRASÍLIA



CAU/DF

Conselho de Arquitetura
e Urbanismo do Distrito Federal

Os parâmetros de uso e ocupação são definidos para cada localidade e refletem as estratégias de ordenamento territorial com vistas ao controle urbanístico da cidade.

Uma vez certificado de que a área é regular, o interessado poderá realizar consulta à Agência de Desenvolvimento do Distrito Federal – Terracap, à respectiva Administração Regional ou na Secretaria de Estado de Gestão do Território e Habitação, para esclarecimentos e orientações quanto as plantas de parcelamento, normas urbanísticas e ambientais vigentes.

As normas estão dispostas em inúmeros dispositivos que devem ser considerados especificamente para cada localidade. A partir da intenção do planejamento urbano, observa-se o conteúdo do Memorial Descritivo - MDE, que posteriormente à criação da Planta Urbanística – URB, consubstancia a elaboração da Norma de Edificação, Uso e Gabarito - NGB, o Plano Diretor Local - PDL e a Planilha de Parâmetros Urbanísticos - PUR.

É necessário observar ainda a existência de condicionantes urbanísticos de uso e ocupação nos registros iniciais da cidade, sob forma das plantas cadastrais PR, CI e CE.

você sabia?

Com o intuito de orientar a atuação das diversas instâncias do poder público e do setor privado na produção do espaço urbano, a Secretaria de Estado de Gestão do Território e Habitação do DF promove a elaboração da Lei Complementar de Uso e Ocupação

do Solo – **LUOS¹** e o Plano de Preservação do Conjunto

Urbanístico de Brasília – **PPCUB**, para uma base normativa única e padronizada em termos de tipos de uso e parâmetros de ocupação.

1. Projeto de Lei nº 132/2017.

como saber se minha área é **regular?**

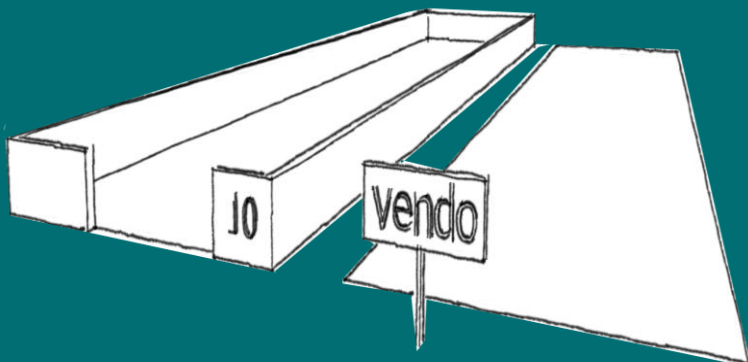
O primeiro cuidado é saber se o lote, projeção ou imóvel possui escritura no Cartório de Registro de Imóveis da região. Caso estejam em área com processo de regularização em curso, ainda não possuirão matrícula, porém é possível verificar junto ao órgão gestor do planejamento sua procedência e situação atual junto aos órgãos públicos.

Acessando o **Geoportal**, através do Sistema de Informação Territorial Urbano – SITURB e do Sistema de Documentação Urbanística e Cartográfica – SISDUC (<http://www.geoportal.segeth.df.gov.br/mapa/>), é possível selecionar mapas e documentos com o cadastro de informações inerentes ao lote ou projeção, bem como verificar registros acerca dos projetos de parcelamentos urbanos do DF.

De forma complementar, a Agência de Fiscalização do Distrito Federal – **AGEFIS**, disponibiliza ferramenta virtual com o mapa de combate à grilagem e ocupações irregulares (<http://portal.agefis.df.gov.br:8080/portal/public/maps/grilagem.html>).

atenção!

Antes de comprar um terreno ou imóvel, o cidadão precisa ficar atento! Verifique a regularidade do mesmo.



conceitos iniciais



SECRETARIA DE ESTADO DE GESTÃO DO
TERRITÓRIO E HABITAÇÃO

SEGETH



GOVERNO DE
BRASÍLIA



CAU/DF

Conselho de Arquitetura
e Urbanismo do Distrito Federal

projeto de **arquitetura legal**

O Projeto de Arquitetura Legal configura-se na representação arquitetônica em atendimento aos regramentos urbanísticos, edílios, de acessibilidade universal, ambientais, de preservação patrimonial, sanitários, de segurança, dentre outros.



Residências unifamiliares, projetos destinados a embaixadas de países estrangeiros e edificações com atividades coletivas exclusivas de saúde, educação, segurança e serviços sociais são

objeto de **visto** de projeto, definido como ato administrativo que limita o exame à verificação dos parâmetros urbanísticos¹ e de acessibilidade universal², conforme definição no COE/DF.

1. MDE, NGB, PDL, PUR, dentre outros.
2. NBR 9050:2015 – ABNT.

Edificações comerciais, institucionais, de uso misto, habitação coletiva, religiosas, destinadas a prestação de serviço e da administração pública são objeto de

aprovação de projeto, onde além dos parâmetros urbanísticos¹ e de acessibilidade universal², é verificado o atendimento aos itens edifícios³ relacionados ao dimensionamento de ambientes, obrigatoriedade de compartimentos, ventilação, iluminação, dentre outros.



atenção!

A metodologia de análise é determinada a partir da tipologia do projeto de arquitetura apresentado.

1. MDE, NGB, PDL e/ou PUR.
2. NBR 9050:2015 – ABNT.
3. Lei nº 2.105/1998 e Decreto nº 19.915/1998.

Classificação Nacional de Atividades Econômicas - CNAE

A Classificação de Usos e Atividades Urbanas e Rurais do Distrito Federal¹ é instrumento definidor de parâmetros e atividades econômicas associadas no âmbito da administração pública direta e indireta de todos os órgãos das esferas da União, Estados, Municípios e do Distrito Federal, Organismos Internacionais, e para o setor privado.

Sua categorização possibilita a elaboração de normas e projetos de uso e ocupação solo bem como consequente aplicação dos instrumentos legais que contenham listagem de atividades com os respectivos critérios de incomodidade.

você sabia?

As atividades em área urbana são definidas como residencial, comercial, industrial, institucional e de prestação de serviços.

1. Decreto nº 37.966/2017.

posso construir?

O lote ou projeção apresenta os regramentos urbanísticos necessários para a aprovação ou visto do projeto junto ao GDF. Projetos de arquitetura em área pública e/ou sem regularização fundiária não são passíveis de aprovação, estando o ocupante da área sujeito às sanções penais cabíveis e à perda do imóvel em ações do governo.

Cada projeto deverá atender ainda aos critérios técnicos constantes do Código de Edificações do Distrito Federal, aos normativos aprovados pela Associação Brasileira de Normas Técnicas – NBR/ABNT e demais legislações aplicáveis, a depender da tipologia do projeto.

atenção!

Consultas e anuências específicas de outros órgãos, tais como o de Preservação do Patrimônio Histórico, Ambientais, Sanitários, de Segurança, ou ainda inerentes às Concessionárias de Serviços Públicos e Secretarias de Estado, quando obrigatórias, poderão configurar-se como condicionantes ao licenciamento.



documentação mínima obrigatória

procedimento **físico**



A solicitação para aprovação ou visto do projeto de arquitetura de obra inicial ou de modificação em zonas urbanas deverá ser acompanhada, no mínimo, dos seguintes documentos:

1. Requerimento Padrão devidamente preenchido com as informações do proprietário e autor, esclarecendo o objeto do pedido, conforme Anexo I, do Decreto nº 19.915/1998;
2. Declaração conjunta do proprietário e autor do projeto no caso de visto do projeto de arquitetura de habitação unifamiliar, conforme verso do Anexo I, do Decreto nº 19.915/1998;
3. Registro ou Anotação de Responsabilidade Técnica - RRT/ART de autoria do projeto registrada no CAU/CREA;
4. Memorial Descritivo do projeto de arquitetura legal;
5. CD com arquivo do projeto em extensão .dwg quando em solicitações para obra inicial ou modificação com alteração de área;
6. Documento de propriedade do lote / projeção;
7. Projeto de arquitetura legal, assinado pelo proprietário e autor, aprovados em consulta prévia pelo Corpo de Bombeiros Militar do Distrito Federal – CBMDF.

procedimento **virtual**

Com a finalidade de trazer agilidade e praticidade, o Governo do Distrito Federal, implantou o Sistema Eletrônico de Informação – SEI/DF. Visando atender melhor as demandas e iniciativas do processo eletrônico digital, a CAP atualizou os procedimentos para aprovação e visto em meio digital. O interessado deverá acessar o portal SEI, através do endereço eletrônico **portalsei.df.gov.br** e realizar os procedimentos para cadastro de Usuário Externo.

Para apresentação do projeto digital o interessado deverá protocolar na CAP o Requerimento Padrão acompanhado de mídia digital (CD), contendo os arquivos técnicos necessários à análise juntamente com formulários assinados e digitalizados ou ainda, assinados com certificação digital.

atenção !

demais informações acerca do procedimento virtual podem ser verificadas na Cartilha Digital, disponibilizada no site da CAP (<http://www.cap.segeth.df.gov.br/>)



revitalização de fachada

A revitalização dos centros urbanos e a recuperação de fachadas apresenta-se como uma demanda crescente de mercado, considerando novas tecnologias com soluções para modernização e melhorias estéticas, que por vezes resultam em renovação completa da edificação, acarretando valorização patrimonial e segurança predial.

Substituição de elementos decorativos e esquadrias, grades de proteção, elementos de cobertura e demais reparos e substituição em instalações prediais, são dispensadas de aprovação, desde que não estejam localizadas em fachadas nos limites de lotes e projeções.

Quando se tratar de edificações em regime condominial, caberá ao interessado a apresentação de documentação que comprove a deliberação e anuência entre os proprietários para a modificação, respeitado o quórum previsto na Convenção Condominial e subsidiariamente no Código Civil Brasileiro, comprovados com a apresentação das listas de presença. Para edificações sob regime de Associação, caberá ao interessado a apresentação do Estatuto da Associação, a Ata que nomeou o representante da Associação e a Ata que deliberou pela obra.



O projeto de modificação deverá conter, no mínimo, planta de locação conforme croqui ou planta urbanística oficial registrada, indicação de rota acessível a partir do logradouro público ao nível de acesso ao lote ou projeção, planta(s) baixa(s) com a convenção das alterações em relação ao último projeto aprovado e/ou licenciado, 02 (dois) cortes e todas as fachadas da edificação com exceção de fachadas cegas (da porção da edificação a ser alterada), acompanhado da respectiva Anotação ou Registro de Responsabilidade Técnica, registrada no Conselho de Classe competente.

Para intervenções que impliquem na construção de ambientes destinados a abrigar instalações técnicas da edificação, configurados como lajes técnicas ou estruturas metálicas do tipo mão-francesa, cantoneira ou similares, para instalação de equipamento de ar condicionado (unidade condensadora externa), deverão limitar-se à 1,00 (um) metro de profundidade a partir da projeção oficial registrada ou do limite da fachada resultante da compensação de área.



atenção !

É responsabilidade integral do interessado o fiel cumprimento da NBR15.575/2013 – ABNT, NBR16.280:2014 – ABNT e demais instrumentos específicos, não sendo objeto de verificação por parte da CAP.

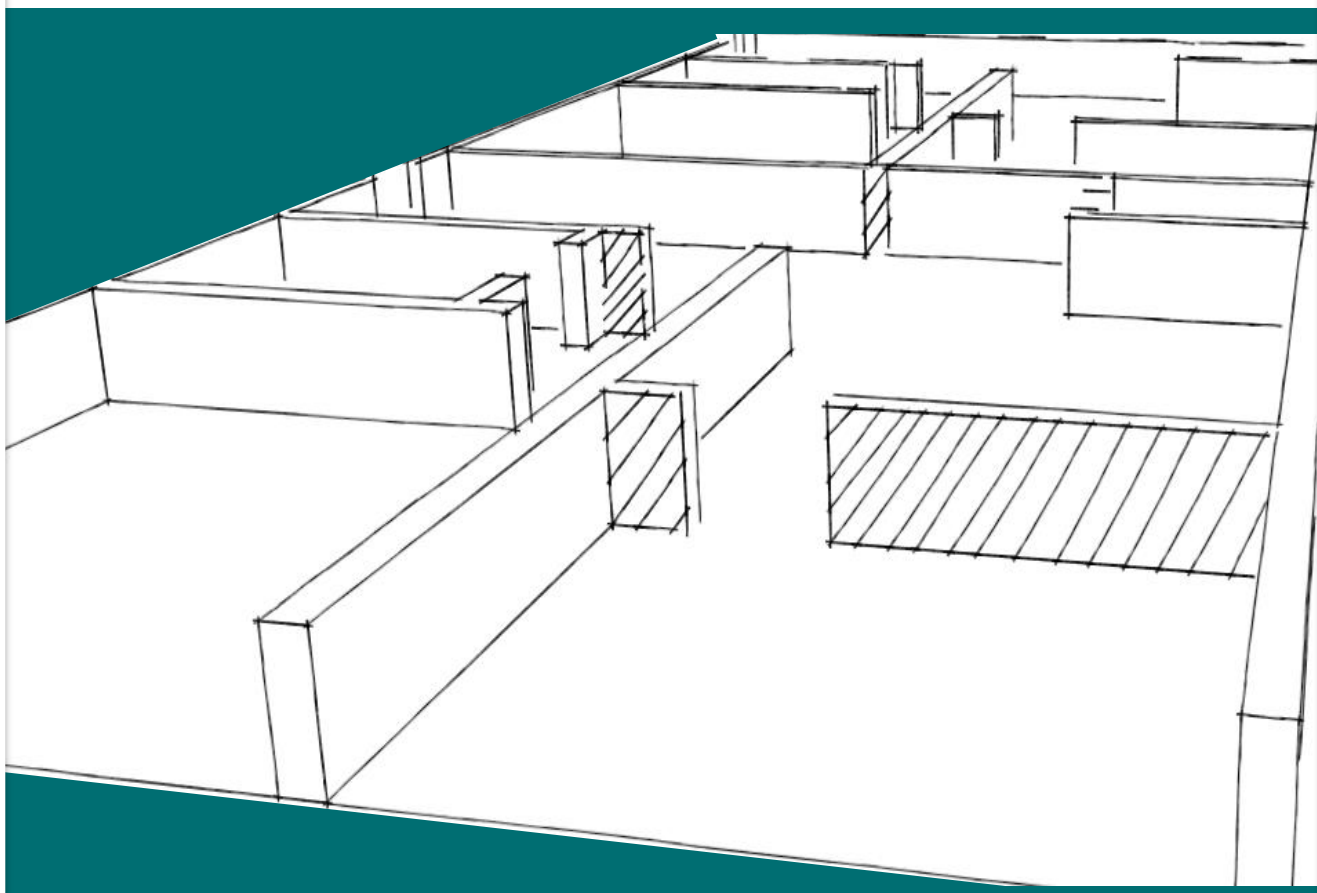
reforma em **unidade imobiliária** autônoma

Apartamentos, salas, lojas comerciais e demais unidades imobiliárias autônomas, quando modificadas, devem ser aprovadas. O projeto deverá observar, principalmente, a dimensão e área mínima para determinados compartimentos, conforme previsão nos Anexos do Código de Edificações do DF.

A proposta deverá ser apresentada junto ao processo administrativo original da edificação a que se integra, sendo analisada a partir do último projeto aprovado e/ou licenciado. Sua aceitação estará condicionada aos índices e potenciais

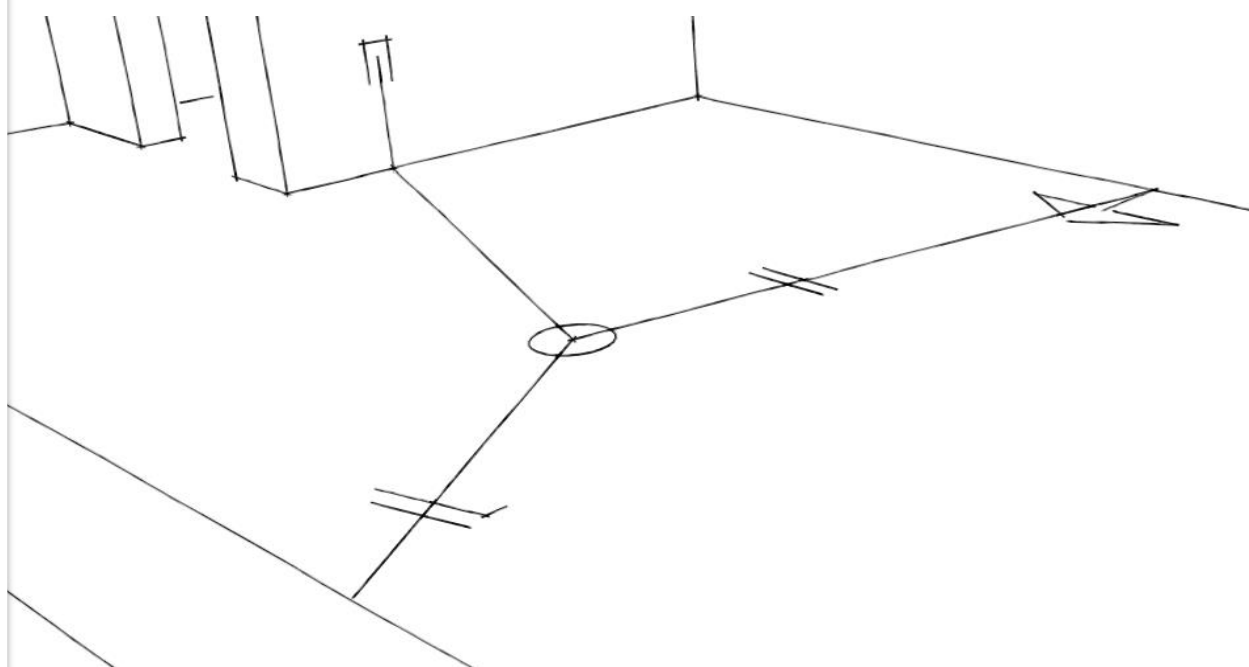
urbanísticos quando promover **alteração de**

área, cabendo ao interessado a apresentação da planta integral do pavimento objeto da modificação, bem como à demais anuências condominiais.



O interessado deverá apresentar somente informações referentes ao **Projeto Legal** de Arquitetura e, quando necessário, catálogos / laudos / detalhes técnicos específicos, aplicáveis à modalidade solicitada.

Não serão aprovados divisórias removíveis, projetos complementares (elétrico, hidrossanitário, paginação de piso, forro e etc) e de *layout*.



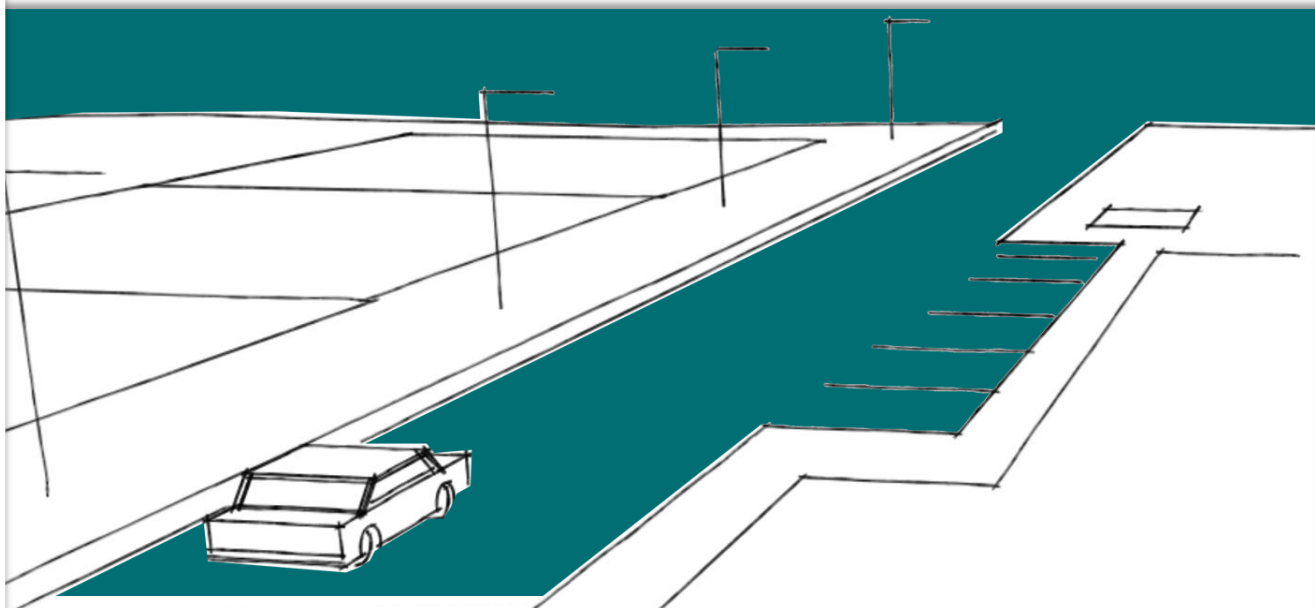
atenção !

Para os casos que contemplem alteração de áreas, caberá exclusivamente ao interessado o licenciamento da obra bem como a alteração do registro de incorporação das unidades imobiliárias autônomas e áreas comuns da edificação em etapa posterior à aprovação do projeto.

ocupação de área pública

Conforme o Código de Edificações do DF, área pública é aquela destinada a sistemas de circulação de veículos e pedestres, a espaços livres de uso público e aos equipamentos urbanos e comunitários. As edificações devem se restringir aos limites do lote ou projeção, salvo em casos permitidos por norma específica, devidamente licenciados, na forma de:

1. Canteiro de obras;
2. Instalações provisórias;
3. Edificação temporária (estande de vendas);
4. Estacionamento público;
5. Mobiliário urbano;
6. Em subsolo, no nível do solo e em espaço aéreo mediante Contrato de Concessão de Direito Real de Uso – CCDRU;
7. Obras e serviços de infraestrutura.



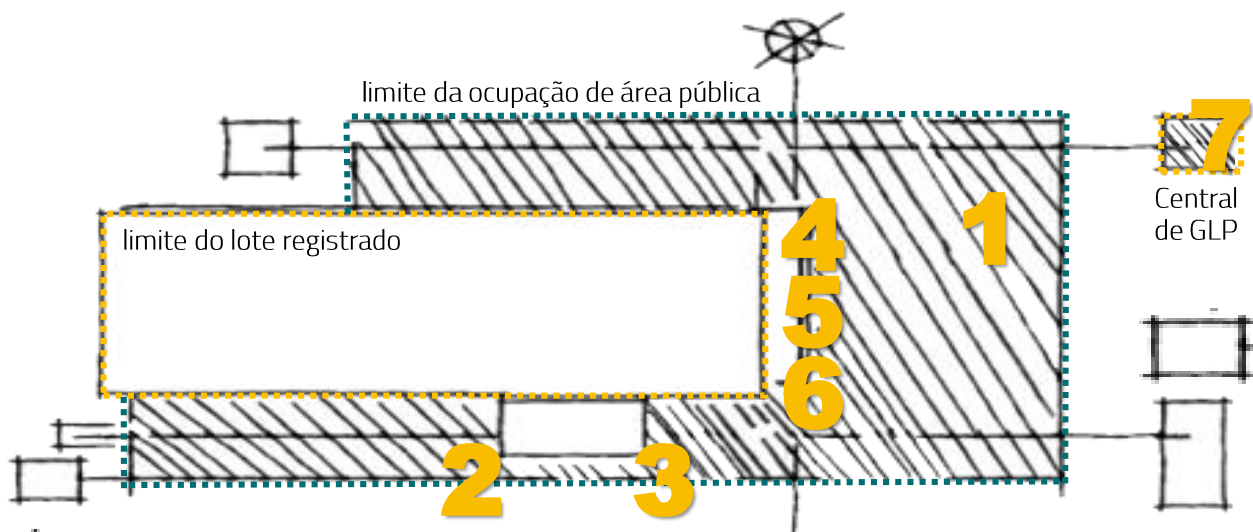
atenção !

A área pública utilizada, assim como qualquer elemento nela existente, será integralmente recuperada, considerando o plantio de espécies vegetais, e entregue ao uso comum em perfeitas condições.

Lei Complementar nº 755/2008 e Decreto nº 29.590/2008

A ocupação de área pública fica condicionada à disponibilidade de área, às limitações urbanísticas e ambientais e àquelas referentes ao zoneamento e à segurança da edificação, dos equipamentos e das redes de serviços públicos, sempre priorizados os interesses públicos e coletivos, sendo admitido:

1. Ocupação em subsolo garagem;
2. Torre de circulação vertical;
3. Escada de emergência;
4. Espaço aéreo para varanda e expansão de compartimento;
5. Espaço aéreo para compensação de área;
6. Espaço aéreo para passagens de pedestres e de veículos;
7. Instalações técnicas.

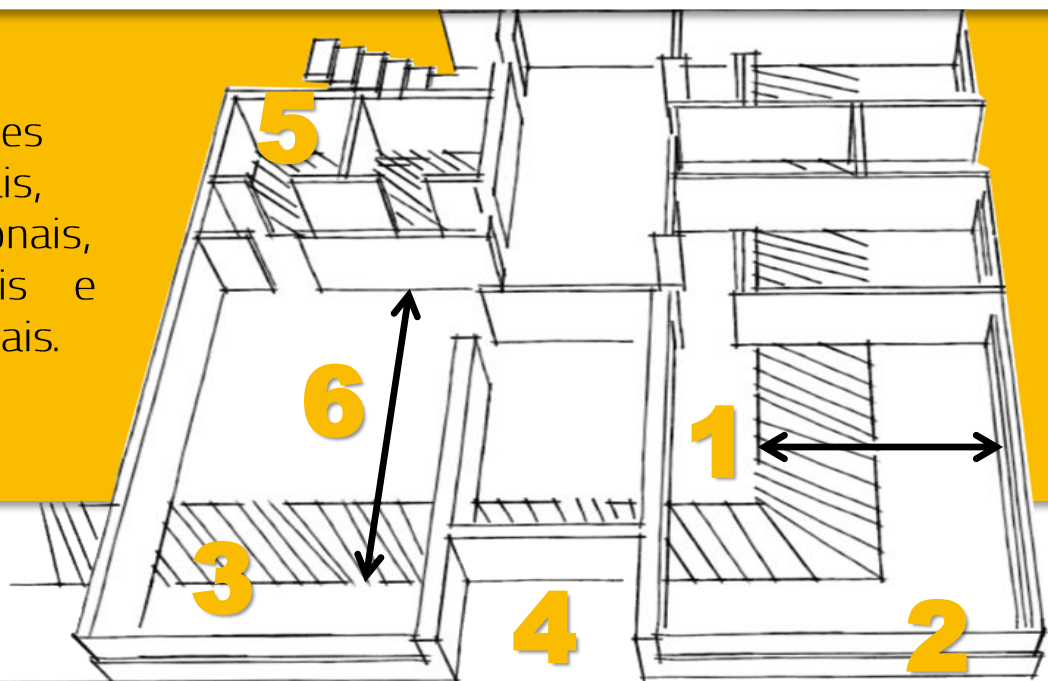


Planta baixa esquemática – sem escala

atenção !

A concessão de uso de área pública será formalizada mediante Contrato de Concessão de Direito Real de Uso - CCDRU, celebrado entre o Distrito Federal e o interessado, estando condicionada à anuência das Concessionárias de Serviços Públicos e do Órgão Gestor do Território.

Edificações comerciais, institucionais, industriais e residenciais.



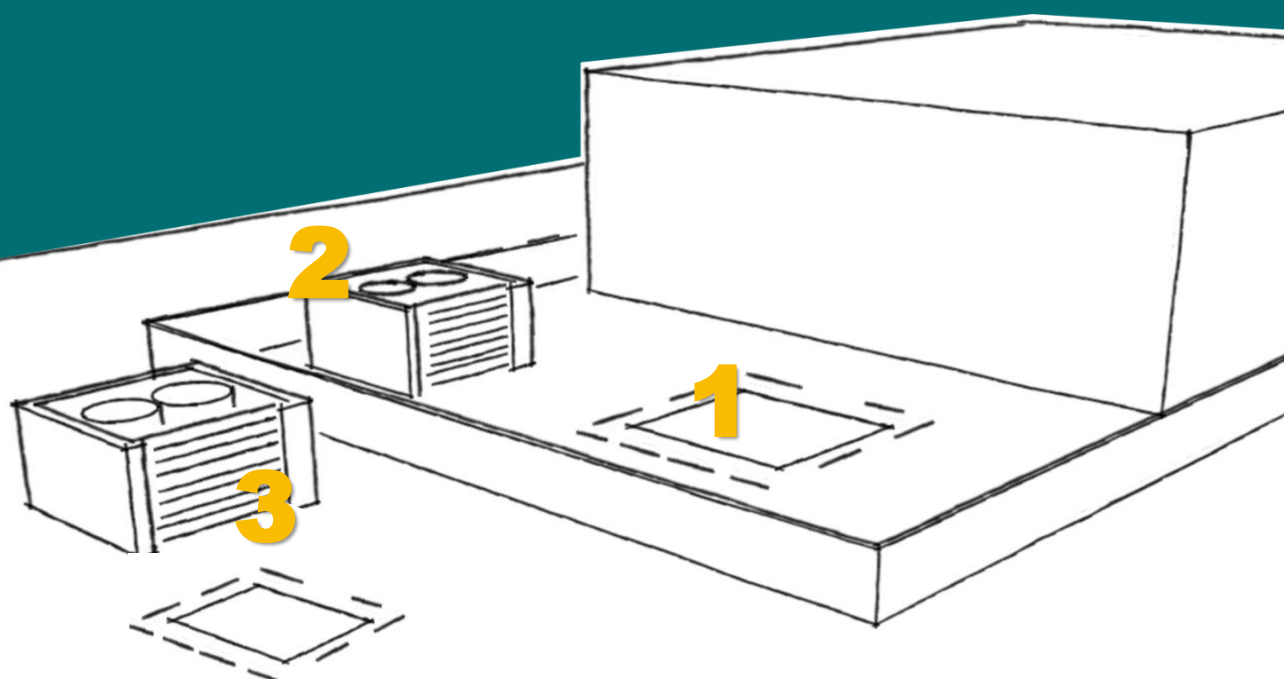
varandas e expansão de compartimento

1. Quando de forma concomitante, a compensação de área e a varanda ou a expansão de compartimento, não poderá ser superior a dois metros, medidos a partir dos limites do lote ou da projeção;
2. Não possuirá outro elemento de vedação além de empenas e eventuais divisores, sendo o fechamento apenas autorizado com material que permita a transparência visual;
3. Em habitação coletiva, deverá estar contígua, vinculada e interligada somente a compartimentos ou ambientes de permanência prolongada, destinados a estar ou lazer e repouso, exceto dormitório de empregado;
4. Não estar contígua, vinculada ou interligada à área de serviço, cozinha e quarto e banheiro de empregado;
5. A compensação será possível mediante permuta entre avanços e reentrâncias situados nas fachadas externas da edificação acima do pavimento térreo, mantida a equivalência de área do pavimento;
6. A área da varanda será desconsiderada para o cálculo da área e dimensão mínima do compartimento.

Central de gás liquefeito de petróleo - GLP

A utilização de área pública para implantação de Central de GLP ou gás natural, em projeção, lote isolado ou lote geminado (exclusivamente nos casos de 100% de ocupação), deverá ser precedida de aprovação de projeto de arquitetura legal e formalizada mediante celebração de CCDRU.

Quando o projeto contemplar exclusivamente a proposta para Central de GLP, em área pública ou no interior do lote, deverá ser acompanhado da Anotação ou Registro de Responsabilidade Técnica – ART/RRT específica, da respectiva instalação técnica.



1. interior do lote apenas cilindros

2. interior do lote Compartimentada

3. em área pública enterrada / compartimentada

- CCDRU;
- Área de construção;
- Coeficiente de aproveitamento;
- Desconsiderada na permeabilidade;
- Taxa de ocupação.

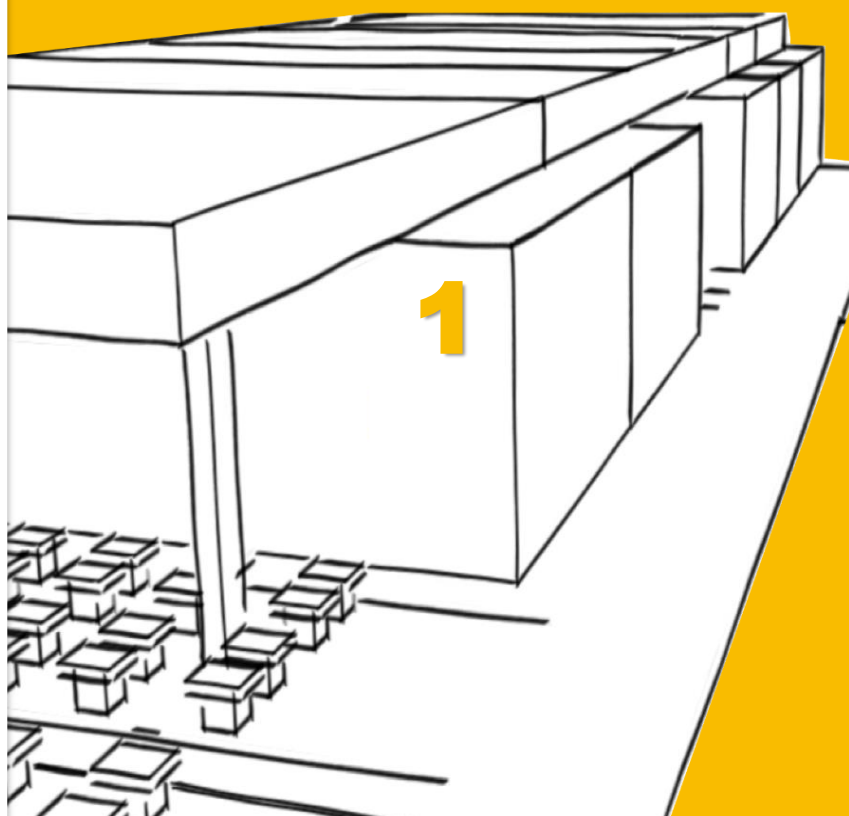
- CCDRU;
- Área de construção;
- Coeficiente de aproveitamento;
- Desconsiderada na permeabilidade;
- Taxa de ocupação.

- CCDRU;
- Área de construção;
- Coeficiente de aproveitamento;
- Taxa de ocupação .

comércio local sul – “PUXADINHO”

Objetivando regularizar a ocupação de áreas públicas no Comércio Local Sul – SCLS/SHCS, o GDF autoriza, por concessão de uso com finalidade urbanística, a utilização das áreas contíguas às lojas daquele setor, conforme disposições contidas na Lei Complementar nº 766/2008 e no Decreto nº 37.951/2017.

Conhecidas como “puxadinhos”, a extensão do uso na forma de Concessão de Uso Onerosa (1) é autorizada na parte posterior dos blocos comerciais, na área adjacente aos Restaurantes de Unidade de Vizinhança – RUV e nas áreas públicas contíguas às unidades comerciais (extremidades laterais de blocos). A utilização de área públicas lindeiras, com mobiliário urbano, nas extremidades e entre blocos, dar-se-á na forma de Autorização de uso não onerosa (2).



Ocupação posterior
Bloco com construção.

- CCDRU;
- Área de construção;
- Coeficiente de aproveitamento;
- Concessionárias de Serviços Públicos;
- Taxa de ocupação.

O interessado deverá apresentar: **1.** Projeto de arquitetura legal com a proposta de ocupação; **2.** Cópia do projeto do bloco comercial com a solução arquitetônica aprovada; **3.** Cópia do último projeto aprovado da unidade comercial; **4.** Cópia da Carta de Habite-se do bloco; **5.** Escritura pública / certidão de ônus do imóvel; **6.** Anuências das concessionárias de serviços públicos; **7.** Declaração de Responsabilidade de remanejamento de redes; **8.** Memorial Descritivo da atividade econômica pleiteada; **9.** Anotação ou Registro de Responsabilidade Técnica – ART/RRT específica para o projeto de arquitetura, com a metragem anteriormente licenciada, somada ao acréscimo proposto.



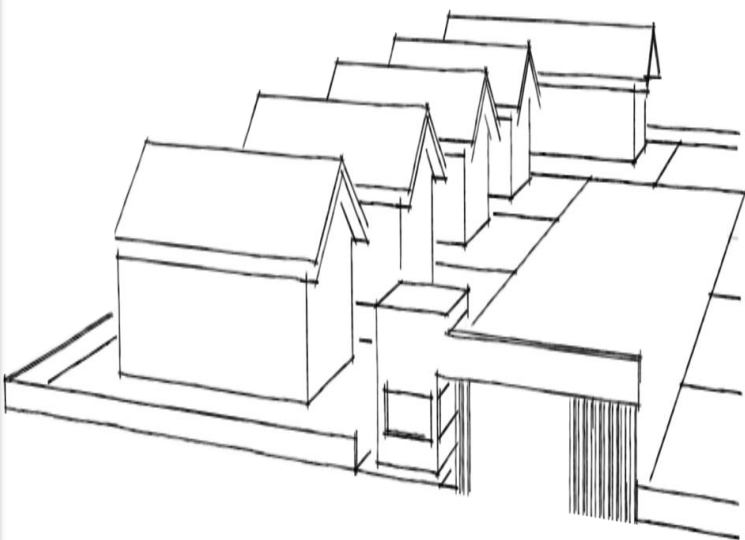
atenção ! A ocupação estará regularizada após aprovação do projeto de arquitetura legal, obtenção do Alvará de Construção e celebração do Contrato de Concessão de Uso.

plano de ocupação - condomínios

A aprovação de um Plano de Ocupação é um procedimento para fracionamento de lote em áreas regularizadas.

Refere-se a um terreno que já faz parte de um parcelamento registrado, e que portanto, após sua efetivação, não implica na criação de novos lotes, mas sim um mesmo lote com vários proprietários de unidades autônomas, no qual cada um possui uma fração ideal.

Sua aprovação está condicionada à apresentação do: **1.** Projeto de Urbanismo para o lote; **2.** Levantamento Planialtimétrico (documento que descreve o terreno com exatidão com as medidas planas, ângulos e diferenças de nível); **3.** Anotação ou Registro de Responsabilidade Técnica – ART/RRT específica.



As áreas finais das unidades serão formadas a partir do somatório das áreas privativas mais as parcelas da área comum. As frações não precisam ser iguais na forma ou no tamanho, mas deverão ser obrigatoriamente proporcionais entre todas as unidades.

atenção !

A aprovação do Plano não dispensa a regularização das habitações unifamiliares em separado, sendo atendidos os regramentos dispostos no Código de Edificações do DF, na legislação de uso e ocupação do solo, observado ainda as

definições da **Convenção e Instituição do Condomínio**, documentos gerados pelo interessado após a aprovação do Plano de Ocupação, obrigatórios para o registro do Condomínio no Cartório de Imóveis pertinente.

como **modificar** minha edificação?

A aprovação ou visto de um projeto de modificação dependerá do atendimento aos normativos vigentes na porção em que se pretende intervir. É necessário que se compreenda a alteração, mesmo que de forma isolada, como parte de um conjunto arquitetônico já consolidado. Caso a proposta enseje acréscimo ou decréscimo de área, deverão ser verificados todos os condicionantes urbanísticos relacionados.

Caso o potencial construtivo da edificação já tenha sido alcançado, eventual acréscimo de área não será admitido ou ainda, caso a modificação transforme o empreendimento em Polo Gerador de Viagens – PGV¹, implique em nova obtenção de consultas e anuências específicas ou ainda, requeira elaboração de Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV² ou Estudo Prévio de Viabilidade Técnica – EPVT, todos os parâmetros referentes a estes itens deverão ser atendidos.

A proposta de modificação será analisada considerando o último projeto aprovado, visado e/ou licenciado válido, observados o Código de Edificações do DF, os parâmetros de acessibilidade universal constantes dos normativos da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT, parâmetros de segurança estabelecidos pelo Corpo de Bombeiros Militar do DF, regramentos relacionados à preservação do Conjunto Urbanístico de Brasília³ (quando aplicável), respectivas normas de uso e ocupação do solo vigentes e demais instrumentos aplicáveis.

atenção! O projeto de arquitetura, visado ou aprovado, tem validade por 04 (quatro) anos, contados a partir do ato administrativo consolidado.

1. Lei nº 5.632/2016 e Decreto nº 38.393/2017.

2. Lei nº 5.022/2013 e Decreto nº 35.706/2014.

3. Portaria nº 314/1992, Portaria nº 68/2012 e Portaria nº 166/2016.

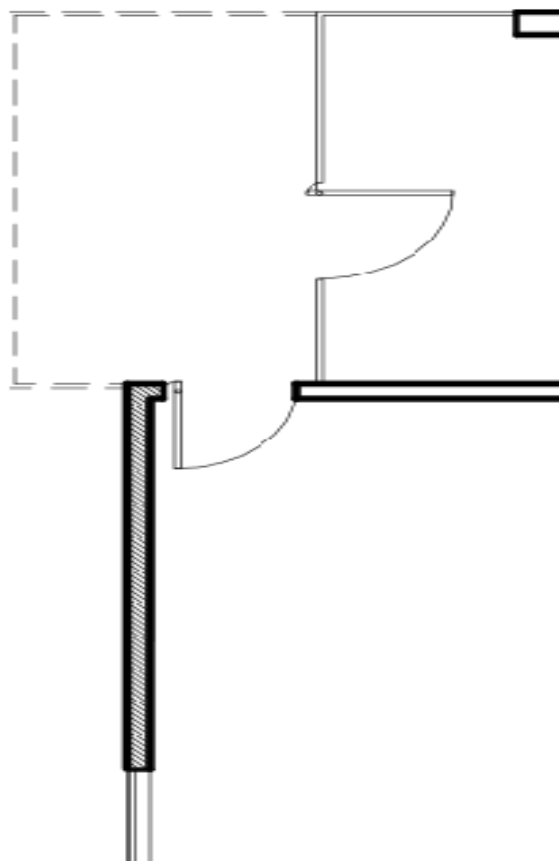
Somente deverão constar do pedido as plantas que efetivamente apresentem modificações. Pavimentos inalterados e demais representações que reflitam a situação consolidada do empreendimento, mas que não contemplem alterações de qualquer natureza (edilícia, urbanística, de acessibilidade universal ou segurança), não deverão ser apresentadas para verificação.

O projeto de modificação deverá ser apresentado com as seguintes convenções:

I – paredes a construir
representações hachuradas.

II – paredes a demolir
linhas tracejadas.

III – paredes mantidas
linha contínua.

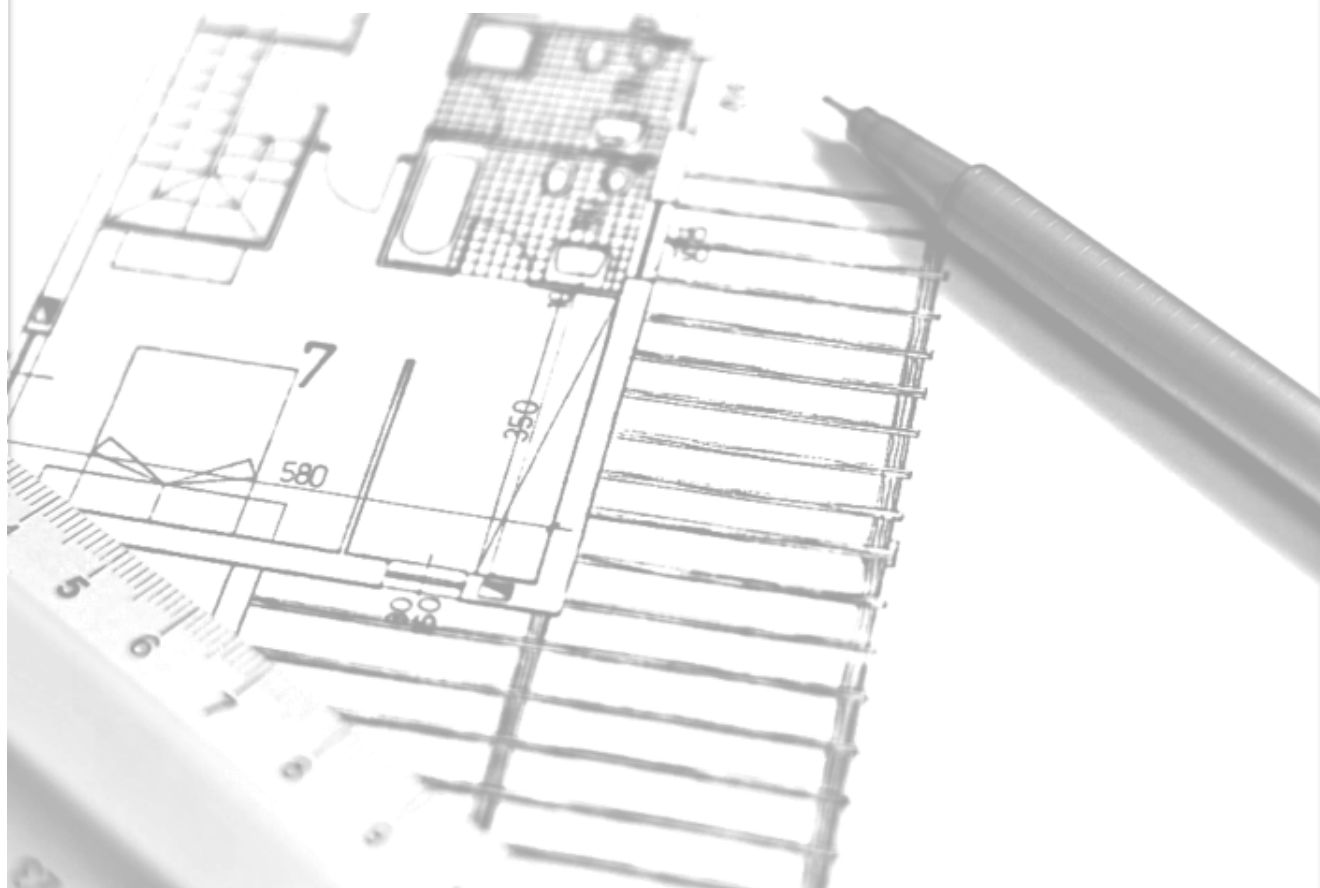


É facultado ao interessado a apresentação do projeto em cores, porém o padrão de representação dos desenhos não poderá ser alterado.

A elaboração de projetos, a execução de obras e a realização de quaisquer outros serviços técnicos no âmbito da Arquitetura e Urbanismo, que envolvam competência privativa de arquitetos e urbanistas ou atuação compartilhada destes com outras profissões regulamentadas, ficam sujeitas ao Registro de Responsabilidade Técnica – RRT.

Lei nº 12.378/2010 e Resolução nº 91 CAU/BR.

conceitos gerais



SECRETARIA DE ESTADO DE GESTÃO DO
TERRITÓRIO E HABITAÇÃO

SEGETH



GOVERNO DE
BRASÍLIA



CAU/DF

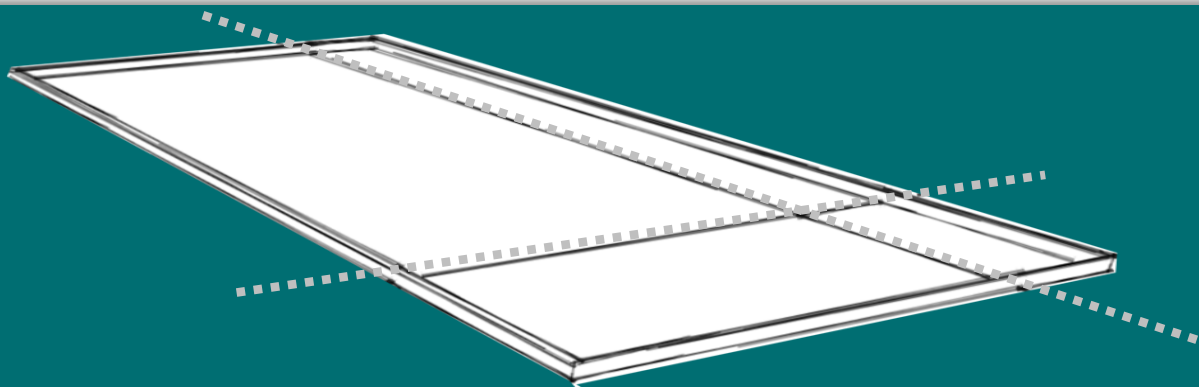
Conselho de Arquitetura
e Urbanismo do Distrito Federal

lote

Unidade imobiliária que constitui porção autônoma de um parcelamento, definida por limites geométricos e com pelo menos uma das divisas voltadas para a área pública.

projeção

Unidade imobiliária peculiar do DF que constitui parcela autônoma de parcelamento, caracterizada por possuir, no mínimo, três de suas divisas voltadas para área pública e taxa de ocupação de 100%.



afastamento

Mínimo Obrigatório das divisas

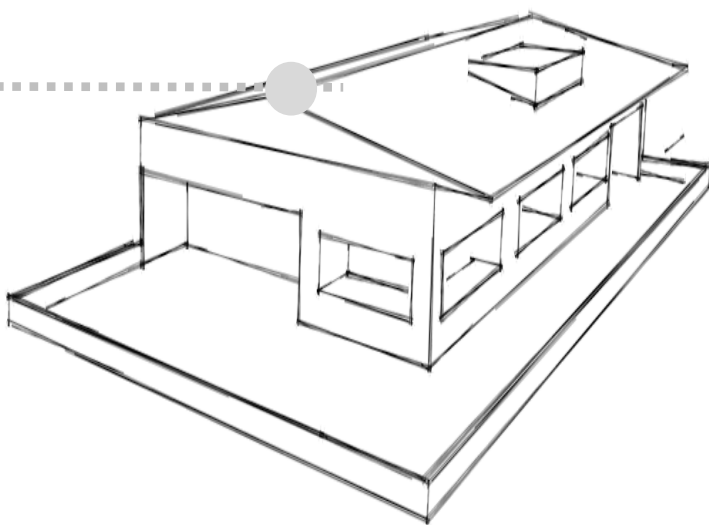
Faixas de definidas na legislação de uso e ocupação do solo situadas entre os limites do lote e a área passível de ocupação.

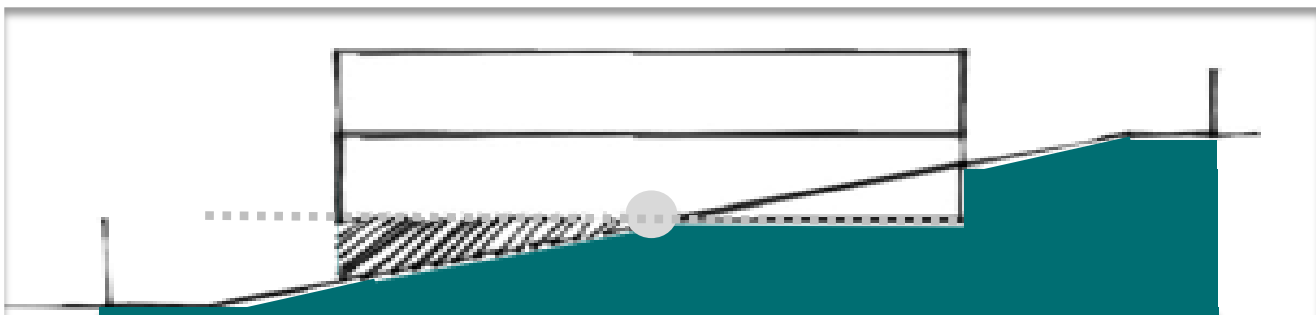
área "**non aedificandi**" faixa de terra com restrições para construir, edificar ou ocupar, vinculando seu uso a uma servidão. Corresponde também à faixa de emolduramento das superquadras e superquadras duplas.

cota de

coroamento

registro numérico correspondente ao nível mais alto da edificação. Por vezes, estipulado em norma urbanística o valor máximo admitido em metros.





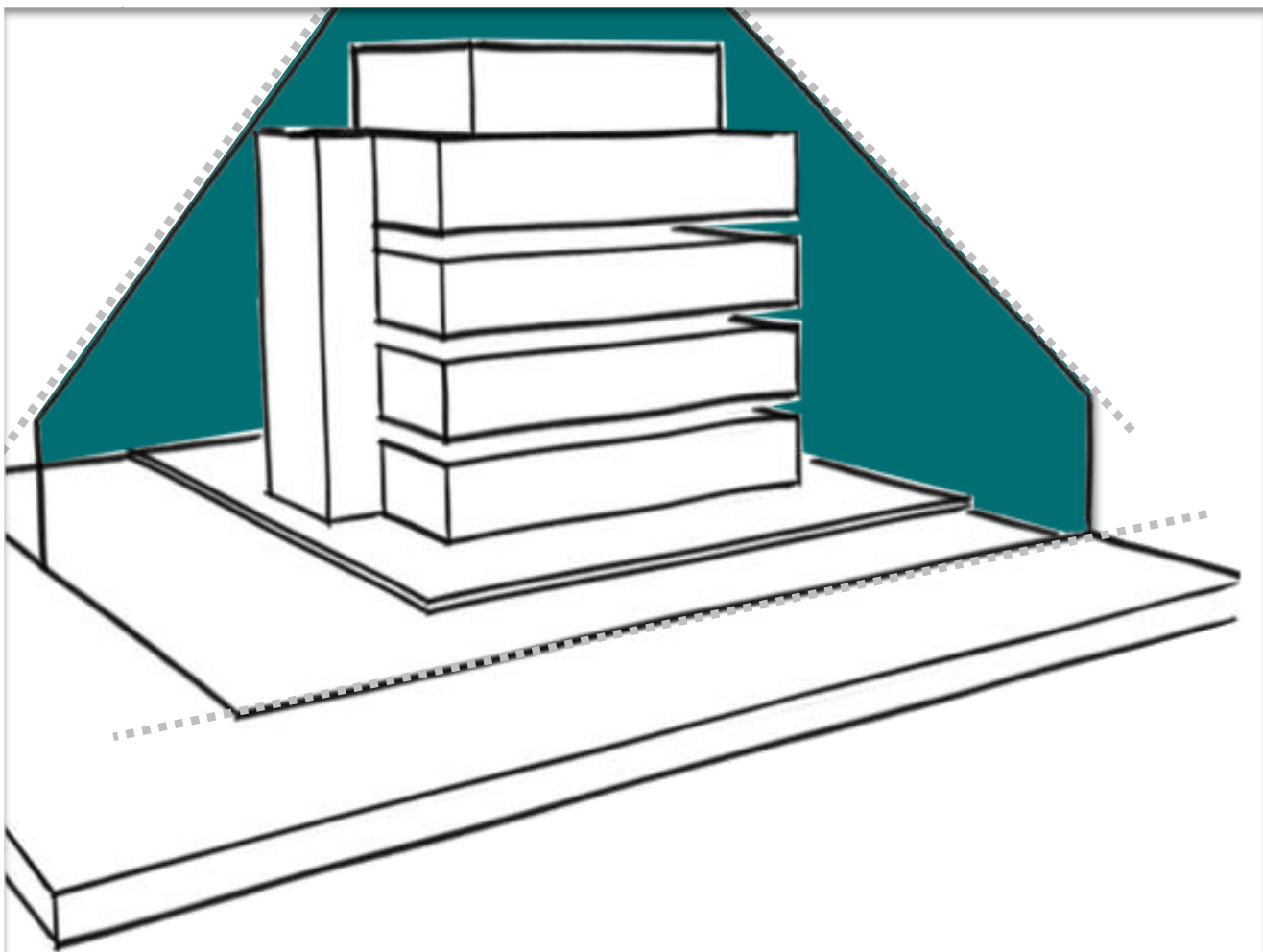
cota de soleira registro numérico correspondente ao nível de acesso de pessoas à edificação, devendo equivaler-se à referência 0,00 metros. A cota deverá estar vinculada ao ponto definido em norma urbanística a partir do qual se mede a altura máxima da edificação.

semi-enterrado pavimento da edificação, aflorado do solo e situado abaixo do pavimento térreo, que apresenta menos de 60% de seu volume enterrado em relação ao perfil natural do terreno.

área permeável corresponde ao percentual mínimo da área onde é proibida a impermeabilização por edificação ou pavimentação. Sua superfície a permite infiltração de água no solo, contribuindo para a diminuição do escoamento superficial. É exigida em função da dimensão do lote.



área verde configura-se como área destinada à arborização e ajardinamento, livre de pavimentação, não sendo, obrigatoriamente, permeável.



cone de afastamento representação gráfica que delimita as distâncias mínimas a serem observadas entre as fachadas das edificações e as divisas. Serão verificadas a partir da aplicação das fórmulas constantes do Plano Diretor Local respectivo, considerando a distância do meio-fio oposto ao(s) lote(s).

taxa de construção percentual previsto na legislação de uso e ocupação que determina a área de construção de edificação.

taxa de ocupação percentual previsto na legislação de uso e ocupação que determina a superfície do lote ocupada pela projeção horizontal da edificação ao nível do solo.

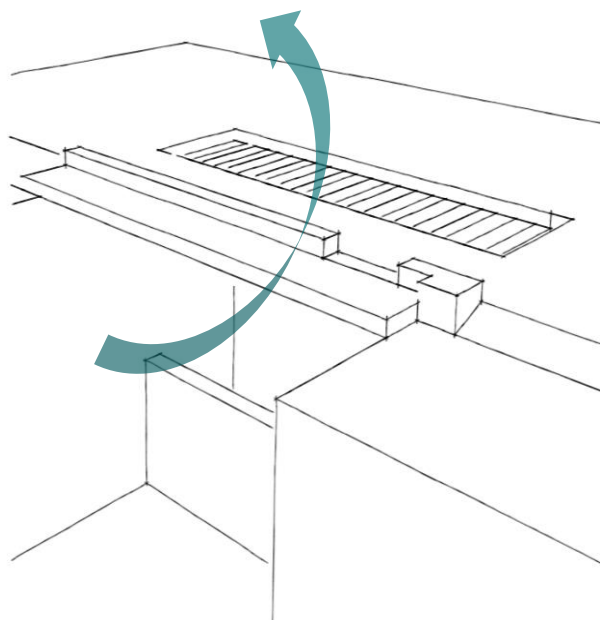
prisma de aeração

espaço vertical livre situado no interior ou no perímetro de uma edificação, utilizado para aerar os compartimentos ou ambientes para ele voltados.



prisma **fechado**

Possui todas as suas faces delimitadas por parede, muro ou divisa de lote.



prisma **aberto**

Possui, pelo menos, uma de suas faces não delimitada por parede, muro ou divisa de lote.

poço inglês

prisma fechado só de aeração, localizado abaixo do nível do solo e protegido por grelha.

itens recorrentes



SECRETARIA DE ESTADO DE GESTÃO DO
TERRITÓRIO E HABITAÇÃO

SEGETH



GOVERNO DE
BRASÍLIA



CAU/DF

Conselho de Arquitetura
e Urbanismo do Distrito Federal

As solicitações e os requerimentos encaminhados aos setores de análise e aprovação que apresentem divergências com relação à legislação vigente, serão objeto de comunicado de exigência ao interessado.

Durante a elaboração de um projeto é comum o profissional se deparar com condicionantes que interferem diretamente nas soluções adotadas, por tal razão, mais do que se ater ao partido arquitetônico e ao programa de necessidades, é fundamental que se tenha conhecimento do arcabouço normativo aplicável à cada tipologia de projeto e modalidade de solicitação.

A **Notificação de Exigência** expedida configura-se como documento oficial que indica a desconformidade do projeto de arquitetura, elencando o regramento não atendido a partir de itens de documentação, parâmetros urbanísticos, consultas obrigatórias, acessibilidade e parâmetros edilícios.

A partir de verificação estatística, é possível identificar itens mais recorrentes, conforme indicado a seguir.

documentação

- Erro no preenchimento do Requerimento Padrão.

Indicar corretamente a modalidade da solicitação; identificar corretamente as partes envolvidas no projeto e assinalar o verso, quando em visto de projeto.

- Ausência de documentação das partes e de propriedade.

Apresentar cópia dos documentos de identificação de todos que irão participar do trâmite durante a conclusão do licenciamento; apresentar cópia de procuração para terceiros; apresentar cópia do registro de propriedade do lote ou projeção para fins de conferência e discriminação de áreas; apresentar documentação condominial com verificação do quórum mínimo exigido.

- Falha no preenchimento do RRT/ART.

Apresentar registro ou anotação de responsabilidade técnica para elaboração e/ou execução de projeto de arquitetura; Quando em obra inicial ou modificação com alteração de área, a metragem informada deverá corresponder ao valor final fornecido pelo setor de aprovação; Quando em projeto sem alteração de área, deverá corresponder à metragem total da edificação já licenciada.

- Ausência de documentos obrigatórios por tipologia.

Apresentar cálculo de tráfego de elevadores; Apresentar laudos e catálogos técnicos específicos; Apresentar Memorial Descritivo esclarecendo o objeto da solicitação e demais informações inerentes ao projeto; Apresentar arquivo digital .dwg do projeto de arquitetura para verificação dos índices construtivos.

urbanísticos

- Não atendimento aos condicionantes construtivos.

Verificar informações urbanísticas aplicáveis ao projeto, observando condições previstas no COE para cômputo de áreas computáveis e de construção; Atender aos índices de permeabilidade e/ou área verde exigidos; Respeitar afastamentos mínimos obrigatórios; Atender à taxa de ocupação, construção e coeficiente de aproveitamento; Respeitar o número máximo de pavimentos, altura máxima da edificação e cone de afastamento; Atender ao número mínimo de vagas de estacionamento para automóveis, motocicletas e bicicletas, observada a exigência de vagas especiais (para portador de necessidades especiais, idosos, emergência, taxi, carga e descarga e etc).

- Desvirtuação de uso permitido.

Atender ao previsto nas normas de uso e ocupação do solo, observados os fatores de incomodidade; Apresentar Partido Arquitetônico condizente com tolerância de uso do local; Respeitar separação de usos em uma mesma edificação, quando permitido por norma específica.

- Alteração urbanística lindeira.

Apresentar projeto inserido em lote ou projeção conforme dimensões registradas em cartório; Não alterar malha viária, entorno urbanístico e/ou paisagístico sem projeto específico autorizado; Respeitar as particularidades para a promoção de acessos ao empreendimento a partir da malha viária existente;

- Apresentação de estudos específicos.

Observar enquadramento do projeto como Polo Gerador de Viagens – PGV; Observar necessidade de apresentação de Estudo Prévio de Viabilidade Técnica – EPVT e Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV, dentre outros.

consultas obrigatórias

- Não apresentação de consultas e anuências.

Apresentar anuências das concessionárias e serviços públicos quando em intervenções em área pública, observado o prazo de validade da consulta; Apresentar consulta à concessionária de energia elétrica para marquises e varandas em área pública; Apresentar consulta prévia do CBMDF quanto às saídas de emergência, rotas de fuga e central de GLP; Apresentar projeto aprovado junto a Secretaria de Estado competente quando para projetos exclusivamente destinados à educação, saúde, segurança e serviços sociais; Apresentar anuência junto ao Órgão Ambiental quando em projetos para posto de combustível, com produção de materiais poluidores e em área de preservação; apresentar projeto aprovado junto ao DETRAN ou DER, quando em alterações viárias; Apresentar projeto aprovado junto ao Órgão Sanitário, quando o projeto apresentar piscina coletiva ou se configurar com atividade saneante, médico-hospitalar, farmacêutica ou de alimento; Apresentar anuência do CINDACTA para restrições de espaço aéreo; Apresentar anuência do Órgão de Preservação do Patrimônio, quando em intervenções de bem tombado ou área preservada.

acessibilidade

- Não atendimento dos normativos específicos.

Apresentar projeto em atendimento aos regramentos previstos na norma técnica de acessibilidade, NBR 9050:2015 – NBR; Prever rota acessível do logradouro público à edificação; Atender ao quantitativo de sanitários adaptados; Garantir condições de livre trânsito dos usuários da edificação; Apresentar detalhe completo dos sanitários adaptados, com alturas e peças sanitárias obrigatórias; Atender ao quantitativo mínimo de vagas para estacionamento destinadas à pessoa portadora de deficiência ou mobilidade reduzida.

edilícios

- Não atendimento das dimensões e áreas.

Dimensionar compartimentos e ambientes conforme parâmetros mínimos de área e dimensão livre; Garantir ventilação e iluminação dos ambientes; Respeitar pé-direito mínimo e máximo entre pavimentos; Prever compartimentos obrigatórios por tipologia de projeto.

- Erros de representação.

Apresentar projeto em escalas e formato adequado à interpretação precisa da proposta; Locação do empreendimento conforme topografia oficial; Enumeração de unidades autônomas e vagas para veículo, com vistas ao registro cartorial;

atenção! A NBR 6492:1994 – ABNT fixa as condições exigíveis para representação gráfica de projetos de arquitetura, visando à sua boa compreensão.

No exercício da profissão, o arquiteto e urbanista deve pautar sua conduta pelos parâmetros definidos no Código de Ética e Disciplina do CAU/BR.

O Código de Ética e Disciplina deverá regular também os deveres do arquiteto e urbanista para com a comunidade, a sua relação com os demais profissionais, o dever geral de urbanidade e procedimentos disciplinares.

Lei nº 12.378/2010 e Resolução nº 21 CAU/BR.

mitos



SECRETARIA DE ESTADO DE GESTÃO DO
TERRITÓRIO E HABITAÇÃO

SEGETH



GOVERNO DE
BRASÍLIA



CAU/DF

Conselho de Arquitetura
e Urbanismo do Distrito Federal

Quando se fala em projeto de arquitetura legal, é comum que existam falhas na interpretação da lei e nos entendimentos que não correspondem às obrigações e deveres, por parte do profissional e mesmo do proprietário.

“não é preciso aprovar reformas em apartamento.”

O Código de Edificações define critérios de metragem mínima, dimensionamento livre, ventilação e aeração para ambientes e compartimentos de unidades imobiliárias autônomas domiciliares. A proposta de reforma deverá atender aos requisitos obrigatórios na parte alterada.

“não posso reformar meu prédio pois ele é tombado.”

A menos que a edificação seja um bem tombado ou protegido individualmente, é facultado ao proprietário solicitar a reforma, mesmo quando localizado no Plano Piloto, desde que atenda à normativa vigente. O tombamento da cidade visa garantir a integridade do Conjunto Urbanístico de Brasília – CUB e sua manutenção é assegurada pela preservação das características essenciais das quatro escalas distintas em que se traduz a concepção urbana da cidade.

“arquiteto só pode fazer projeto com até 04 andares.”

Tal restrição não está prevista na Lei nº 12.378/2010. As áreas de atuação privativas dos arquitetos e urbanistas e as áreas de atuação compartilhadas com outras profissões estão discriminadas na Resolução nº 51 CAU/BR.

“não preciso adaptar minha edificação pois minha atividade não permite a contratação de funcionários com mobilidade reduzida.”

A acessibilidade universal deverá ser observada para todos os projetos, quer sejam iniciais ou de modificação, considerada a NBR 9050 - ABNT. A norma visa proporcionar a utilização de maneira autônoma, independente e segura do ambiente, edificações, mobiliário e equipamentos urbanos à maior quantidade possível de pessoas, independentemente de idade, estatura ou limitação de mobilidade ou percepção.

“vou construir na área pública e me comprometo a cuidar já que ela se encontra sem uso e abandonada.”

A ocupação de área pública só poderá ocorrer quando autorizada pelo GDF. A incorporação de área lindeira não encontra embasamento legal justificado pelo seu aparente abandono, devendo ser mantida livre ao usufruto de todos.

“os meus vizinhos construíram mais andares do que eu. Posso fazer o mesmo?”

A normas de uso e ocupação do solo devem ser observadas em sua integralidade. Edificações em desconformidade não legitimam a continuidade da irregularidade urbanística, mesmo sob a alegação da manutenção da suposta continuidade. O cidadão poderá utilizar os canais da Ouvidoria do GDF e da AGEFIS para denunciar edificações irregulares em todo o território do DF.

"meu projeto já está há 03 anos parado na CAP."

Certifique-se da situação em que encontra-se processo através do endereço eletrônico e/ou atendimento telefônico da Central de Aprovação de Projetos. A informação acerca de exigências é transmitida às partes conforme indicação no Requerimento Padrão e o preenchimento incorreto poderá inviabilizar o contato com o interessado. Constará dos autos o documento oficial expedido na data da análise, que se configura como marco temporal na contagem do prazo para arquivamento.

É fundamental que o proprietário tenha conhecimento do trâmite e do histórico situacional para o correto acompanhamento das análises e verificações.

O CAU têm como função orientar, disciplinar e fiscalizar o exercício da profissão de arquitetura e urbanismo, zelar pela fiel observância dos princípios de ética e disciplina em todo o território nacional, bem como pugnar pelo aperfeiçoamento do exercício da arquitetura e urbanismo.

Prezado(a) PROPRIETÁRIO(a),

Caso tenha se sentido lesado por um arquiteto e urbanista, entre em contato com o CAU/DF através do endereço eletrônico caudf.gov.br e formalize denúncia. Sua colaboração possibilita o aprimoramento dos serviços prestados pela categoria profissional, favorecendo a adoção de ações internas e externas pela Instituição.

Prezado(a) ARQUITETO(a),

Caso considere que o Poder Público está extrapolando suas atribuições no exercício de suas análises, formalize denúncia aos representantes do CAU/DF através do endereço eletrônico do Atendimento ou presencialmente na sede do Conselho de Arquitetura e Urbanismo do DF.

Prezado(a) SERVIDOR(a),

Caso identifique ações que demonstrem a não observância dos princípios éticos da profissão de arquiteto e urbanista, formalize denúncia aos representantes do CAU/DF e contribua para o aperfeiçoamento do exercício profissional.

Central de Aprovação de Projetos

<http://www.cap.segeth.df.gov.br/>

Setor Comercial Sul - SCS, Quadra 06, Bloco A
Brasília / DF

CEP 70.306-918

Telefone: (61) 3214.4153

Conselho de Arquitetura e Urbanismo do DF

<http://www.caudf.gov.br/>

Setor de Edifícios Públicos Sul – SEPS, Quadra
705/905, Bloco A, Salas 401 a 406

Centro Empresarial Santa Cruz - Brasília / DF

CEP 70390-055

Central de Atendimento: (61) 3222.5176

TEXTO E DIAGRAMAÇÃO

Coordenação de Arquitetura
Assessoria de Gabinete da CAP
COARQ/GAB/CAP – SEGETH

Comissão Permanente de Exercício Profissional
Comissão Permanente de Ensino e Formação
CAU/DF