

PROJETO DE LEI N° 3.217, DE 1997

REDAÇÃO FINAL

Dispõe sobre o Código de Edificações do Distrito Federal.

A Câmara Legislativa do Distrito Federal decreta:

**TÍTULO I
DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES
CAPÍTULO I
DO OBJETO DO CÓDIGO**

Art. 1º O Código de Edificações do Distrito Federal disciplina toda e qualquer obra de construção, modificação ou demolição de edificações na área do Distrito Federal, bem como o licenciamento das obras de engenharia e arquitetura.

Art. 2º O Código de Edificações do Distrito Federal objetiva estabelecer padrões de qualidade dos espaços edificados que satisfaçam as condições mínimas de segurança, conforto, higiene e saúde dos usuários e demais cidadãos, por meio da determinação de procedimentos administrativos e parâmetros técnicos que serão observados pela administração pública e pelos demais interessados e envolvidos no projeto, na execução de obras e na utilização das edificações.

Parágrafo único. Os padrões de qualidade de que trata este artigo serão majorados em benefício do consumidor e do usuário das edificações, sempre que possível.

CAPÍTULO II

DA CONCEITUAÇÃO

Art. 3º Para os fins desta Lei, ficam estabelecidos os seguintes conceitos:

I - abrigo de veículos - cobertura destinada a proteção de veículos, sem vedação lateral em pelo menos cinquenta por cento de seu perímetro;

II - acessibilidade - conjunto de alternativas de acesso a edificações, espaços públicos e mobiliário urbano que atendem às necessidades de pessoas com diferentes formas de dificuldade de locomoção e oferecem condições de utilização com segurança e autonomia;

III - advertência - comunicação de irregularidades verificadas em obra ou edificação, em que se estabelece prazo para a devida correção;

IV - aeração verticalmente cruzada - ventilação decorrente de aberturas opostas, situadas nas bases superior e inferior de prisma;

V - altura máxima da edificação - medida em metros entre o ponto definido como cota de soleira e o ponto mais alto da edificação;

VI - ambiente - espaço arquitetônico relacionado a uma ou mais funções;

VII - anotação de responsabilidade técnica - ART - fichário registrado em Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia - CREA, que contém a descrição sucinta das atividades profissionais de engenharia, arquitetura e agronomia referentes a obras, projetos ou serviços;

VIII - apartamento conjugado - unidade domiciliar, em habitação coletiva ou habitação coletiva econômica, constituída de compartimento para higiene pessoal e de locais para estar, descanso, preparação de alimentos e serviços de lavagem, em ambiente único ou parcialmente compartimentado;

IX - apreensão - apropriação, pelo poder público, de materiais e equipamentos provenientes de obra ou serviço irregular ou que constitua prova material de irregularidade;

X - aprovação de projeto - ato administrativo que atesta o atendimento ao estabelecido nesta Lei, na sua regulamentação e na legislação de uso e ocupação do solo, após exame completo do projeto arquitetônico, para posterior licenciamento e obtenção de certificados de conclusão;

XI - área de consumação - local em estabelecimento de uso comercial onde ficam dispostas mesas para consumo de alimentos e bebidas por clientes;

XII - área pública - área destinada a sistemas de circulação de veículos e pedestres, a espaços livres de uso público e a implantação de equipamentos urbanos e comunitários;

XIII - autenticação - ato administrativo que reconhece como verdadeiras e idênticas as cópias de projeto arquitetônico anteriormente aprovado ou visado, mediante exame comparativo com a cópia arquivada;

XIV - auto de infração - ato administrativo que dá ciência ao infrator da disposição legal infringida e da penalidade aplicada, no qual constam os elementos para tipificação dos fatos;

XV - barreiras arquitetônicas - elementos arquitetônicos que prejudicam ou impossibilitam o livre trânsito de pessoas com dificuldade de locomoção;

XVI - *brise* - elemento construtivo, móvel ou fixo, instalado em fachadas para proteção solar;

XVII - canteiro de obras - área destinada a instalações temporárias e a serviços necessários à execução e ao desenvolvimento de obras;

XVIII - certificados de conclusão - os documentos oficiais abaixo relacionados que atestam a conclusão de obras:

a) carta de habite-se - documento expedido nos casos de obra inicial e obra de modificação com acréscimo ou decréscimo de área, executadas de acordo com os projetos aprovados ou visados, que pode ser parcial ou em separado;

b) atestado de conclusão - documento expedido nos demais casos não abrangidos pela carta de habite-se, mas cuja obra tenha sido objeto de licenciamento;

XIX - coeficiente de aproveitamento - índice previsto na legislação de uso e ocupação do solo que determina a área máxima de construção de uma edificação;

XX - compensação de área - permuta entre avanços e reentrâncias no perímetro externo de edificações, acima do pavimento térreo, mantida a equivalência de área do pavimento;

XXI - comunicado de exigência - comunicação ao interessado, na qual estão relacionadas as falhas em relação à legislação vigente, detectadas por ocasião do exame da solicitação apresentada;

XXII - consulta prévia - análise técnica preliminar do projeto arquitetônico solicitada anteriormente à aprovação do projeto ou ao visto;

XXIII - cota de coroamento - indicação ou registro numérico, fornecido pela Administração Regional, correspondente à altura máxima da edificação;

XXIV - demolição - derrubada parcial ou total de construção;

XXV - edificação de caráter especial - edificação que incorpora facilidades para uso de tecnologias avançadas referentes a informações, materiais, energia, fluidos e técnicas construtivas;

XXVI - edificação temporária - construção transitória não residencial licenciada por tempo determinado que utiliza materiais construtivos adequados à finalidade proposta, os quais não caracterizam materiais definitivos e são de fácil remoção como estandes de vendas, parques de exposições, parques de diversões, circos e eventos;

XXVII - elementos construtivos - componentes físicos que integram a edificação;

XXVIII - embargo - ato administrativo de interrupção na execução de obra em desacordo com a legislação vigente, que pode se dar de forma parcial ou total;

XXIX - galeria - espaço, provido ou não de guarda-corpo, destinado à circulação de pedestres, situado na parte externa de uma edificação, sob o pavimento superior;

XXX - guarda-corpo - estrutura de proteção vertical, maciça ou não, que serve de anteparo contra queda em escadas, varandas, balcões, rampas, terraços, sacadas e galerias;

XXXI - habitação coletiva - duas ou mais unidades domiciliares na mesma edificação, com acesso e instalações comuns a todas as unidades;

XXXII - habitação coletiva econômica - duas ou mais unidades domiciliares econômicas na mesma edificação, com acesso e instalações comuns a todas as unidades;

XXXIII - habitação unifamiliar econômica - unidade domiciliar econômica em edificação destinada a uma única habitação;

XXXIV - habitação unifamiliar - unidade domiciliar em edificação destinada a uma única habitação;

XXXV - habitações em lote compartilhado - mais de uma habitação unifamiliar por unidade imobiliária, conforme definido na legislação de uso e ocupação do solo;

XXXVI - índice técnico - índice referente às características técnicas dos materiais e elementos construtivos, quanto à resistência ao fogo, isolamento térmico e acústico, condicionamento acústico, resistência física e impermeabilidade, entre outros aspectos;

XXXVII - instalação comercial - projeto de decoração do estabelecimento comercial no qual são indicados o mobiliário e os equipamentos, sem alteração do projeto arquitetônico;

XXXVIII - interdição - determinação administrativa de impedimento de acesso a obra ou a edificação que apresente descumprimento de embargo ou situação de risco iminente, que pode se dar de forma parcial ou total;

XXXIX - lâmina vertical - elevação vertical de edifício localizado sobre volume de construção predominantemente horizontal;

XL - legislação de uso e ocupação do solo - conjunto de normas urbanísticas contidas no Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Distrito Federal - PDOT - e Planos Diretores Locais - PDL, em legislação específica e em normas regulamentadoras;

XLI - licenciamento - expedição de documentos oficiais abaixo relacionados que autorizam a execução de obras ou serviços:

a) alvará de construção - documento expedido que autoriza a execução de obras iniciais, obras de modificação com acréscimo ou decréscimo de área e obras sem acréscimo de área com alteração estrutural, condicionado à existência de projeto aprovado ou visado e sem exigências processuais;

b) licença - documento expedido nos demais casos não objeto de alvará de construção;

XLII - lote - unidade imobiliária que constitui parcela autônoma de um parcelamento, definida por limites geométricos e com pelo menos uma das divisas voltadas para a área pública;

XLIII - marquise - cobertura, em balanço ou não, na parte externa de uma edificação, destinada à proteção da fachada ou a abrigo de pedestres;

XLIV - memorial de incorporação - conjunto de documentos arquivados no competente cartório de registros de imóveis que possibilita negociar as unidades autônomas em edificações, em construção ou a construir, que se destinam à constituição de condomínios;

XLV - multa - pena pecuniária;

XLVI - normas técnicas brasileiras - normas estabelecidas pela Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT;

XLVII - obras de arquitetura - conjunto de trabalhos de execução referentes a edificações, conjuntos arquitetônicos e monumentos, arquitetura paisagística e de interiores;

XLVIII - obras complementares - obras executadas como decorrência ou como parte das edificações;

XLIX - obras de engenharia - conjunto de trabalhos de execução referentes a construção de estradas, pistas de rolamento, aeroportos, portos, canais, barragens, diques, pontes e grandes estruturas e a sistemas de transportes, de abastecimento de água e saneamento, de drenagem e de irrigação;

L - obra em execução - toda e qualquer obra que não tenha sua conclusão atestada pelo respectivo certificado;

LI - parâmetros urbanísticos - índices referentes ao uso e à ocupação do solo;

LII - pé-direito - medida vertical de um andar de edifício do piso ao teto acabado ou do piso ao forro de compartimento ou ambiente;

LIII - pequena cobertura - cobertura única de até vinte metros quadrados, em edificação térrea, sem vedação lateral em pelo menos cinquenta por cento do perímetro;

LIV - pérgula - elemento decorativo com função de abrigo, executado em jardins ou espaços livres, constituído de plano horizontal definido por elementos que formam espaços vazados;

LV - pessoas com dificuldade de locomoção - pessoas que têm a locomoção dificultada temporária ou permanentemente, como idosos, gestantes, obesos, crianças e portadores de deficiência física;

LVI - poço técnico - espaço utilizado para passagem de tubulações e instalações em uma edificação;

LVII - prisma de aeração e iluminação - espaço vertical livre situado no interior ou no perímetro de uma edificação, utilizado para aerar e iluminar os compartimentos ou ambientes para ele voltados;

LVIII - prisma de aeração - espaço vertical livre situado no interior ou no perímetro da edificação utilizado somente para aerar os compartimentos ou ambientes para ele voltados;

LIX - projeção - unidade imobiliária peculiar do Distrito Federal que constitui parcela autônoma de parcelamento, definida por limites geométricos e caracterizada por possuir, no mínimo, três de suas divisas voltadas para área pública e taxa de ocupação de cem por cento de sua área;

LX - projeto de instalações prediais - conjunto de projetos de instalações elétricas, hidrossanitárias, telefônicas, de prevenção de incêndio e outras necessárias à edificação;

LXI - responsável pela fiscalização - fiscal de obras e inspetor de obras da carreira de fiscalização e inspeção, obedecidas as atribuições definidas em legislação específica;

LXII - sacada - o mesmo que varanda;

LXIII - taxa de construção máxima, mínima ou obrigatória - percentual previsto na legislação de uso e ocupação do solo que determina a área de construção de edificação;

LXIV - taxa de ocupação máxima, mínima ou obrigatória - percentual previsto na legislação de uso e ocupação do solo que determina a superfície do lote ocupada pela projeção horizontal da edificação ao nível do solo;

LXV - unidade domiciliar - conjunto de compartimentos ou ambientes interdependentes, de uso privativo em habitação unifamiliar ou coletiva, destinados a estar, repouso, preparo de alimentos, higiene pessoal e serviços de lavagem e limpeza;

LXVI - unidade domiciliar econômica - conjunto de compartimentos ou ambientes interdependentes, de uso privativo em habitação, destinados a estar, repouso, preparo de alimentos, higiene pessoal e serviços de lavagem e limpeza, caracterizados pelo baixo custo dos materiais e acabamentos aplicados, com área máxima de sessenta e oito metros quadrados;

LXVII - uso coletivo - utilização prevista para grupo determinado de pessoas;

LXVIII - uso público - utilização prevista para o público em geral;

LXIX - varanda - espaço sob cobertura situada no perímetro de uma edificação, que se comunica com seu interior, provido ou não de guarda-corpo;

LXX - visto de projeto - ato administrativo que atesta que o exame do projeto arquitetônico se limita à verificação dos parâmetros urbanísticos estabelecidos na legislação de uso e ocupação do solo quanto ao uso, taxa de ocupação, taxa de construção ou coeficiente de aproveitamento, afastamentos mínimos obrigatórios, número de pavimentos e altura máxima, entre outros, para posterior licenciamento e obtenção do certificado de conclusão.

CAPÍTULO III DOS DIREITOS E RESPONSABILIDADES

Seção I

Do Profissional

Art. 4º São considerados legalmente habilitados para projetar, construir, calcular, orientar e responsabilizar-se tecnicamente por edificações os profissionais que satisfaçam as exigências da legislação atinente ao exercício das profissões de engenheiro e de arquiteto.

Art. 5º Cabe aos autores de projetos de arquitetura e de engenharia toda a responsabilidade técnica e civil decorrente da elaboração dos respectivos projetos.

Art. 6º O responsável técnico pela obra responde por sua fiel execução, de acordo com o projeto de arquitetura aprovado ou visado.

Art. 7º Fica o responsável técnico da obra obrigado a nela manter cópia do alvará de construção ou licença e do projeto de arquitetura aprovado ou visado, em local de fácil acesso, para fiscalização.

Art. 8º São deveres do responsável técnico da obra:

I - comunicar ao órgão de coordenação do Sistema de Defesa Civil do Distrito Federal as ocorrências que comprometam a segurança dos operários e de terceiros, a estabilidade da edificação, a correta execução de componentes construtivos e as que apresentem situação de risco iminente ou impliquem dano ao patrimônio público e particular;

II - comunicar à Administração Regional qualquer paralisação da obra que ultrapasse trinta dias;

III - adotar medidas de segurança para resguardar a integridade das redes de infraestrutura urbana e das propriedades públicas e privadas;

IV - zelar, no âmbito de suas atribuições, pela observância das disposições desta Lei e da legislação de uso e ocupação do solo.

Parágrafo único. A comunicação ao órgão de coordenação do Sistema de Defesa Civil do Distrito Federal não exime o responsável técnico da obra de adotar providências para sanar as ocorrências definidas neste artigo.

Art. 9º Fica facultada a substituição ou a transferência da responsabilidade técnica da obra, mediante a apresentação da anotação de responsabilidade técnica - ART - do novo profissional, registrada no Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia do Distrito Federal - CREA-DF.

Parágrafo único. As etapas da obra executadas, consignadas em diário de obra ou em relatório correspondente, permanecem sob a responsabilidade do profissional anterior, cabendo ao substituto a responsabilidade pelas demais etapas a executar.

Art. 10. São de responsabilidade dos profissionais envolvidos com a obra as informações técnicas fornecidas à Administração Regional.

Seção II **Do Proprietário**

Art. 11. Para os fins desta Lei e observado o interesse público, terá os mesmos direitos e obrigações de proprietário todo aquele que, mediante contrato com a administração pública, ou por ela formalmente reconhecido, possuir de fato o exercício, pleno ou não, a justo título e de boa-fé, de alguns dos poderes inerentes ao domínio ou propriedade.

Art. 12. São deveres do proprietário do imóvel:

I - providenciar para que as obras só ocorram sob a responsabilidade de profissional habilitado e após licenciadas pela Administração Regional, respeitadas as determinações desta Lei;

II - oferecer apoio aos atos necessários às vistorias e fiscalização das obras e apresentar documentação de ordem técnica referente ao projeto, sempre que solicitado;

III - executar revestimento em todas as faces de paredes e muros situados nos limites de lotes voltados para áreas públicas e lotes vizinhos, com o padrão de acabamento similar ao dos demais muros e paredes de sua propriedade.

Parágrafo único. No caso das obras definidas no art. 33, fica o proprietário dispensado da apresentação de projeto e de licenciamento.

Art. 13. O proprietário, usuário ou síndico é responsável pela conservação do imóvel.

Art. 14. É dever do proprietário, usuário ou síndico comunicar à coordenação do Sistema de Defesa Civil e à Administração Regional as ocorrências que apresentem situação de risco iminente, que comprometam a segurança e a saúde dos usuários e de terceiros ou impliquem dano ao patrimônio público ou particular, bem como adotar providências para saná-las.

Art. 15. Ficam excluídos da responsabilidade do proprietário, usuário ou síndico os danos provocados por terceiros e as ocorrências resultantes de falha técnica do profissional habilitado por ocasião da execução da obra, dentro do prazo de vigência legal de sua responsabilidade técnica.

Seção III

Da Administração Regional

Art. 16. Cabe à Administração Regional, por meio de suas unidades orgânicas competentes, aprovar ou visar projetos de arquitetura, licenciar e fiscalizar a execução de obras e a manutenção de edificações e expedir certificado de conclusão, garantida a observância das disposições desta Lei, de sua regulamentação e da legislação de uso e ocupação do solo, em sua circunscrição administrativa.

Art. 17. No exercício da vigilância do território de sua circunscrição administrativa, tem o responsável pela fiscalização poder de polícia para vistoriar, fiscalizar, notificar, autuar, embargar, interditar e demolir obras de que trata este código, e apreender materiais, equipamentos, documentos, ferramentas e quaisquer meios de produção utilizados em construções irregulares, ou que constituam prova material de irregularidade, obedecidos os trâmites estabelecidos nesta Lei.

Art. 18. Cabem ao responsável pela fiscalização, no exercício da atividade fiscalizadora, sem prejuízo de outras atribuições específicas:

I - registrar as etapas vistoriadas no decorrer de obras e serviços licenciados;

II - verificar se a execução da obra está sendo desenvolvida de acordo com o projeto aprovado ou visado;

III - solicitar perícia técnica caso seja constatada, em obras de arquitetura e engenharia ou em edificações, situação de risco iminente ou necessidade de prevenção de sinistros;

IV - requisitar à Administração Regional material e equipamento necessários ao perfeito exercício de suas funções;

V - requisitar apoio policial, quando necessário.

Parágrafo único. O responsável pela fiscalização, no exercício de suas funções, tem livre acesso a qualquer local em sua área de jurisdição, onde houver execução de obras de que trata esta Lei.

Art. 19. O responsável pela fiscalização pode exigir, para efeito de esclarecimento técnico, em qualquer etapa da execução da obra, a apresentação de projetos executivos de arquitetura, de engenharia e respectivos detalhes, bem como convocar o autor do projeto e o responsável técnico.

Art. 20. É dever do responsável pela fiscalização acionar o órgão de coordenação do Sistema de Defesa Civil do Distrito Federal quando, no exercício de suas atribuições, tomar conhecimento da manifestação de fenômeno natural ou induzido que coloque em risco a vida e o patrimônio.

Art. 21. É dever do titular da Administração Regional comunicar ao Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia do Distrito Federal - CREA-DF - o exercício profissional irregular ou ilegal verificado em sua área de jurisdição, com vistas à apuração de responsabilidade ética e disciplinar.

Parágrafo único. Os profissionais das unidades orgânicas da Administração Regional comunicarão ao titular as situações previstas neste artigo quando delas tomarem conhecimento.

CAPÍTULO IV
DOS PROCEDIMENTOS ADMINISTRATIVOS
Seção I
Dos Procedimentos Gerais

Art. 22. As solicitações e os requerimentos encaminhados à Administração Regional, atinentes a matéria disciplinada por esta Lei, serão devidamente instruídos pelo interessado e analisados conforme a natureza do pedido, observadas as determinações desta Lei e da legislação de uso e ocupação do solo.

Art. 23. Para cada projeção, lote ou fração em condomínio será constituído processo individual do qual constem os pedidos referentes ao imóvel, acompanhados da documentação pertinente.

Parágrafo único. Ficam dispensadas de constituir processo individual as unidades imobiliárias dos conjuntos habitacionais com fins sociais e projeto padronizado.

Art. 24. As solicitações e os requerimentos encaminhados à Administração Regional, atinentes a matéria disciplinada por esta Lei, que apresentem divergências com relação à legislação vigente, serão objeto de comunicado de exigência ao interessado.

§ 1º O comunicado de exigência será atendido no prazo máximo de trinta dias, contado a partir da data do ciente do interessado, sob pena de arquivamento.

§ 2º Do comunicado de exigência constarão os dispositivos desta Lei não cumpridos em cada exigência formulada.

§ 3º O pedido será indeferido caso persista a irregularidade após a emissão de três comunicados com a mesma exigência.

§ 4º Na hipótese de ocorrer alteração na legislação durante o prazo previsto no § 1º, cabe ao proprietário o direito de optar pela legislação vigente por ocasião da expedição do comunicado de exigência.

Art. 25. A Administração Regional terá o prazo máximo de trinta dias, respeitado o detalhamento estabelecido em regulamentação, para atender as solicitações e requerimentos previstos no art. 22.

§ 1º A contagem do prazo será retomada a partir da data do cumprimento das exigências objeto da comunicação.

§ 2º Fica fixado o prazo máximo de atendimento de trinta dias a ser observado pela Administração Regional nas hipóteses de solicitações e requerimentos não previstas em regulamentação.

Art. 26. Pode o interessado solicitar reconsideração, no prazo máximo de trinta dias contado a partir da data da ciência do indeferimento da solicitação ou do requerimento atinente a matéria disciplinada por esta Lei.

Parágrafo único. A resposta da Administração Regional à solicitação de reconsideração do interessado será encaminhada no prazo máximo de trinta dias.

Art. 27. Expirado o prazo de trinta dias para decisão ou pronunciamento da Administração Regional quanto à aprovação ou ao visto de projeto, pode o interessado requerer o alvará de construção, caso este não tenha sido requerido por ocasião da solicitação de aprovação de projeto, não implicando aprovação tácita.

§ 1º No caso previsto neste artigo, o interessado aguardará novo prazo de trinta dias para decisão ou pronunciamento da Administração Regional.

§ 2º O prazo total de sessenta dias será contado a partir da formalização da solicitação para aprovação ou para o visto de projeto.

Art. 28. Expirado o prazo total de sessenta dias estabelecido no artigo anterior, sem que haja decisão ou pronunciamento da Administração Regional, o interessado disso dará ciência formal ao Secretário da Pasta pertinente, ao qual caberá:

I - determinar aos órgãos técnicos da Administração Regional a análise e aprovação ou o visto do projeto, a expedição do alvará de construção ou a apresentação do comunicado de exigências, ou o indeferimento;

II - providenciar a instauração de sindicância e inquérito, quando cabível, para apuração de responsabilidades do Administrador Regional e dos demais servidores envolvidos na omissão.

§ 1º O prazo máximo para a adoção das providências relacionadas no inciso I é de sete dias contado a partir da comunicação formal, pelo interessado, ao Secretário da Pasta pertinente, sob pena de responsabilização dos agentes competentes, conforme legislação específica.

§ 2º Caso seja apresentado comunicado de exigências, o prazo de sete dias será reiniciado a partir da data do cumprimento das exigências pelo interessado.

Art. 29. A verificação de alinhamento e, quando for o caso, de cota de soleira será solicitada pelo interessado à Administração Regional, após a conclusão das fundações da obra.

Parágrafo único. Realizada a verificação, fica facultado ao interessado requerer a certidão de alinhamento e de cota de soleira.

Art. 30. Procedimentos administrativos especiais e prazos diferenciados podem ser disciplinados pelo Chefe do Poder Executivo nos seguintes casos:

I - habitações de interesse social;

II - projetos, serviços ou obras declarados de interesse público.

Art. 31. O projeto de arquitetura aprovado ou visado, o licenciamento e os certificados de conclusão podem ser, a qualquer tempo, mediante ato da autoridade concedente:

I - revogados, atendendo a relevante interesse público, com base na legislação vigente, ouvidos os órgãos técnicos competentes;

II - cassados, em caso de desvirtuamento da finalidade do documento concedido;

III - anulados, em caso de comprovação de ilegalidade ou irregularidade na documentação apresentada ou expedida.

Seção II

Da Aprovação de Projeto

Art. 32. O projeto de arquitetura referente a obra inicial ou modificação em área urbana ou rural, pública ou privada, será submetido a exame na Administração Regional para visto ou aprovação.

§ 1º O projeto de arquitetura, visado ou aprovado, tem validade por quatro anos, contados a partir da data do visto ou da aprovação.

§ 2º A solicitação de aprovação ou de visto de projeto pode ser requerida concomitantemente à do alvará de construção.

Art. 33. São dispensadas de apresentação de projeto e de licenciamento as seguintes obras localizadas dentro dos limites do lote:

I - pequena cobertura;

II - muro, exceto de arrimo;

III - guarita constituída por uma única edificação, com área máxima de construção de seis metros quadrados;

IV - guarita constituída por duas edificações, interligadas ou não por cobertura, com área máxima de quatro metros quadrados por unidade;

V - abrigo para animais domésticos com área máxima de construção de seis metros quadrados;

VI - instalação comercial constituída exclusivamente de equipamentos e decoração de interiores;

VII - canteiro de obras que não ocupe área pública;

VIII - obra de urbanização no interior de lotes, respeitados parâmetros de uso e ocupação do solo;

IX - pintura e revestimentos internos e externos;

X - substituição de elementos decorativos e esquadrias;

XI - grades de proteção em desníveis;

XII - substituição de telhas e elementos de suporte de cobertura;

XIII - reparos e substituição em instalações prediais.

§ 1º As áreas das obras referidas nos incisos anteriores não são computadas nas taxas de ocupação, coeficiente de aproveitamento ou taxa de construção.

§ 2º As obras referidas nos incisos X, XI, XII e XIII são aquelas que:

I - não alterem ou requeiram estrutura de concreto armado, de metal ou de madeira, treliças ou vigas;

II - não estejam localizadas em fachadas situadas em limites de lotes e projeções;

III - não acarretem acréscimo de área construída;

IV - não prejudiquem a aeração e a iluminação e outros requisitos técnicos.

§ 3º A dispensa de apresentação de projeto e de licenciamento não desobriga do cumprimento da legislação aplicável e das normas técnicas brasileiras.

Art. 34. São objeto de visto os seguintes projetos de arquitetura:

I - de habitações unifamiliares, inclusive aquelas situadas em lotes compartilhados;

II - em lotes unifamiliares em que são permitidos outros usos desde que concomitantes ao uso residencial, o qual ocupará área igual ou superior a cinquenta por cento da edificação.

Parágrafo único. Será firmada pelo proprietário e pelo autor do projeto, em modelo padrão fornecido pela Administração Regional, declaração conjunta que assegure que as disposições referentes a dimensões, iluminação, ventilação, conforto, segurança e salubridade são de responsabilidade do autor do projeto e de conhecimento do proprietário.

Art. 35. Os projetos de arquitetura de residências em áreas rurais e os relacionados a atividades com fins rurais são objeto de visto, observado o parâmetro referente ao uso das edificações e respeitada a legislação de uso e ocupação do solo.

§ 1º Os projetos de arquitetura de atividades rurais obterão anuência prévia dos órgãos competentes.

§ 2º Os projetos de arquitetura de atividades urbanas em áreas rurais serão submetidos à aprovação.

Art. 36. São objeto de visto da Administração Regional os projetos de arquitetura de edificações destinadas exclusivamente a atividades coletivas de saúde, educação, segurança e serviços sociais.

§ 1º No caso de projetos elaborados por particulares, o visto será concedido após aprovação do projeto pela Secretaria de Estado competente, respeitada a legislação pertinente.

§ 2º No caso de projetos elaborados pelas Secretarias de Estado responsáveis pelas atividades de saúde, educação e segurança, estas assumem inteira responsabilidade pelo fiel cumprimento da legislação pertinente.

Art. 37. São objeto de visto os projetos de arquitetura em lotes destinados a embaixadas.

Art. 38. Fica facultado ao interessado requerer a aprovação de projeto arquitetônico que seja objeto de visto conforme define esta Lei.

Art. 39. Serão submetidos a aprovação os demais projetos de arquitetura não passíveis de visto conforme define esta Lei.

Art. 40. Todos os elementos que compõem os projetos de arquitetura e de engenharia serão assinados pelo proprietário e pelo profissional habilitado e acompanhados da anotação de responsabilidade técnica - ART- relativa ao projeto, registrada em Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia - CREA.

Art. 41. A aprovação ou visto do projeto de arquitetura pela Administração Regional não implica o reconhecimento da propriedade do imóvel, nem a regularidade da ocupação.

Art. 42. A Administração Regional, quando necessário, pode solicitar a apresentação de projetos complementares e demais esclarecimentos referentes ao projeto de arquitetura em exame.

Art. 43. O projeto de arquitetura apresentado em substituição a outro não invalida o projeto anteriormente aprovado ou visado até a expedição do alvará de construção, nem implica alteração nos respectivos prazos de validade.

Art. 44. Fica facultada a formalização de consulta prévia de projeto arquitetônico à Administração Regional.

Parágrafo único. A resposta a consulta prévia oficial tem validade de noventa dias corridos, contados a partir da data de recebimento do respectivo laudo pelo interessado.

Art. 45. Os projetos de fundação, de cálculo estrutural, de instalações prediais e outros complementares ao projeto arquitetônico, necessários à edificação, serão elaborados com base na legislação dos órgãos específicos e, caso inexistente, de acordo com as normas técnicas brasileiras.

§ 1º Os projetos referidos neste artigo serão anexados ao processo administrativo da edificação no prazo máximo de cento e vinte dias, contado da data de expedição do alvará de construção, exceto o projeto de fundação, que será entregue para fins de expedição do alvará de construção.

§ 2º Cabe à Administração Regional verificar a correspondência entre os projetos referidos neste artigo e o projeto arquitetônico.

Art. 46. Cabe à Administração Regional indicar as áreas dos projetos arquitetônicos submetidos à aprovação ou visto, de acordo com os seguintes critérios:

I - a área total de construção será indicada no projeto arquitetônico e conterá apenas duas casas decimais, sem arredondamento ou aproximação;

II - a área construída de cada pavimento será calculada considerada a superfície coberta limitada pelo perímetro externo da edificação e excluídos:

- a) os poços de elevadores;
- b) os prismas de aeração e iluminação ou só de aeração;
- c) os poços técnicos;
- d) os beirais de cobertura, com largura máxima de um metro e cinquenta centímetros;

e) as pérgulas, conforme definido na regulamentação desta Lei;

III - a área de pavimento em pilotis situado em lote será igual à área do pavimento imediatamente superior;

IV - a área de pavimento em pilotis situado em projeção será igual à área da projeção registrada em cartório;

V - as áreas fora dos limites de lotes ou projeções, decorrentes de concessão de direito real de uso, serão discriminadas em parcelas específicas.

Parágrafo único. A área dos poços de elevadores será considerada, para efeito de cálculo de área de projeto arquitetônico, em apenas um dos pavimentos da edificação.

Art. 47. Para fins de cálculo de taxa máxima de construção ou de coeficiente de aproveitamento permitidos para a edificação em legislação específica, serão desconsiderados as seguintes obras e elementos construtivos:

I - escadas, quando exclusivamente de emergência;

II - garagens em subsolos ou em outros pavimentos, exceto em edifícios-garagem;

III - varandas decorrentes de concessão de direito real de uso;

IV - galerias;

V - marquises de construção obrigatória;

VI - marquises de construção não obrigatória, exclusivamente quando em balanço;

VII - guaritas, conforme definido art. 33, III e IV, e na regulamentação desta Lei;

VIII - compartimentos destinados a abrigar centrais de ar condicionado, subestações, grupos geradores, bombas, casas de máquinas e demais instalações técnicas da edificação que façam parte da área comum;

- IX - piscinas descobertas;
- X - quadras de esportes descobertas;
- XI - áreas de serviço descobertas;
- XII - caixas d'água elevadas ou enterradas, exceto castelos d'água;
- XIII - molduras, elementos decorativos e jardineiras, com avanço máximo de quarenta centímetros além dos limites das fachadas;
- XIV - *brises*, com largura máxima correspondente a um metro, desde que projetados exclusivamente para proteção solar;
- XV - subsolos destinados a depósito.

Art. 48. Para fins de cálculo de taxa máxima de ocupação, definida para a edificação em legislação específica, serão desconsiderados as obras e os elementos construtivos situados a altura superior a doze metros em relação ao nível do solo e aqueles discriminados no art. 46, II.

Art. 49. Os projetos arquitetônicos referentes a obras em áreas comuns de edificações coletivas e lotes em regime de condomínio só serão apreciados se acompanhados de documento que comprove a deliberação e a aprovação das partes interessadas e envolvidas.

Art. 50. A numeração predial dos lotes ou projeções será fornecida pela Administração Regional e obedecerá ao projeto urbanístico.

Parágrafo único. A numeração das unidades que compõem a edificação constará do projeto arquitetônico apresentado para aprovação ou para visto.

Seção III

Do Licenciamento

Art. 51. As obras de que trata esta Lei, em área urbana ou rural, pública ou privada, só podem ser iniciadas após a obtenção de licenciamento na respectiva Administração Regional.

§ 1º Obras iniciais, obras de modificação com acréscimo ou decréscimo de área e obras de modificação sem acréscimo de área, com alteração estrutural, são licenciadas mediante a expedição do alvará de construção.

§ 2º Obras de modificação sem acréscimo de área e sem alteração estrutural são licenciadas automaticamente, por ocasião do visto ou da aprovação do projeto de modificação, dispensada a expedição de novo alvará de construção.

§ 3º Edificações temporárias, demolições, obras e canteiros de obras que ocupem área pública são objeto de licença.

Art. 52. O alvará de construção tem validade de oito anos, contados a partir da data de sua expedição, podendo ser renovado por igual período.

Parágrafo único. O alvará de construção tem validade imprescritível após a conclusão das fundações necessárias à edificação licenciada.

Art. 53. O licenciamento a que se refere o art. 51, § 2º, prescreve em oito anos, contados a partir da aprovação ou do visto do projeto, e pode ser renovado por igual período.

Art. 54. A licença a que se refere o art. 51, § 3º, prescreve em um ano a contar da data de sua expedição e pode ser renovada por igual período.

Art. 55. O alvará de construção em separado será concedido no caso de projetos aprovados ou visados, compostos de duas ou mais edificações no mesmo lote, desde que distintas, de funcionamento independente e estejam em condições de serem utilizadas isoladamente.

Seção IV

Do Certificado de Conclusão

Art. 56. Toda edificação, qualquer que seja sua destinação, após concluída, obterá o respectivo certificado de conclusão na Administração Regional, nos termos desta Lei.

Art. 57. O certificado de conclusão pode ser na forma de:

I - carta de habite-se, expedida para obras objeto de alvará de construção;

II - atestado de conclusão, expedido para os demais casos.

Art. 58. A carta de habite-se parcial é concedida para a etapa concluída da edificação em condições de utilização e funcionamento independentes, exceto nos casos de habitações coletivas.

Art. 59. A carta de habite-se em separado é concedida para cada uma das edificações de um conjunto arquitetônico, desde que constituam unidades autônomas, de funcionamento independente e estejam em condições de serem utilizadas separadamente.

Art. 60. Os certificados de conclusão serão expedidos após a apresentação da documentação pertinente, da vistoria do imóvel e da verificação de inexistência de exigências.

Art. 61. São aceitas divergências de até cinco por cento nas medidas lineares horizontais e verticais entre o projeto aprovado ou visado e a obra construída, desde que:

I - a área útil e o pé-direito do compartimento não sejam inferiores a cinco por cento da área constante do projeto aprovado ou visado;

II - a área da edificação constante do alvará de construção não seja alterada;

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

IV - a edificação não ultrapasse a altura máxima ou a cota de coroamento estabelecidas.

TÍTULO II
DAS EDIFICAÇÕES
CAPÍTULO I
DOS BENS TOMBADOS

Art. 62. As normas definidas neste código são aplicáveis às edificações localizadas na área tombada, exceto naquilo que dispuser diferentemente a Portaria nº 314, de 8 de outubro de 1992, do Instituto Brasileiro do Patrimônio Cultural - IBPC.

Art. 63. Os projetos de arquitetura das edificações localizadas dentro do perímetro de preservação delimitado pela Portaria nº 314/92 do IBPC serão aprovados e licenciados pelas respectivas Administrações Regionais.

Parágrafo único. Os projetos de arquitetura e de reforma dos edifícios e monumentos tombados isoladamente e dos localizados no Eixo Monumental, desde a Praça dos Três Poderes até a Praça do Buriti, serão analisados previamente pelos órgãos de proteção ao patrimônio histórico e artístico nacional e do Distrito Federal e pelo Conselho de Planejamento Territorial e Urbano do Distrito Federal - CONPLAN, antes da aprovação e licenciamento pela Administração Regional.

Art. 64. O perímetro do piloti de habitações coletivas em projeções localizadas na área a que se refere o art. 4º da Portaria nº 314/92 do IBPC não pode ser cercado, salvo nos trechos que apresentem situações de risco por quedas, onde será permitido o emprego de jardineiras ou elementos de proteção que apresentem permeabilidade ou transparência visual, com altura máxima de um metro e vinte centímetros.

CAPÍTULO II
DA EXECUÇÃO DAS OBRAS

Seção I
Do Canteiro de Obras

Art. 65. Fica obrigatória a previsão de local para a instalação de canteiro de obras, para a execução de obras ou demolições.

Art. 66. O canteiro de obras, suas instalações e equipamentos, bem como os serviços preparatórios e complementares, respeitarão o direito de vizinhança e obedecerão ao disposto nesta Lei, nas normas técnicas brasileiras, na legislação das concessionárias de serviços públicos e na legislação sobre segurança.

Parágrafo único. A distribuição das instalações e equipamentos no canteiro de obras observará os preceitos de higiene, salubridade e funcionalidade.

Art. 67. O canteiro de obras pode ser instalado:

I - dentro dos limites do lote ou ocupando lotes vizinhos, mediante expressa autorização dos proprietários, dispensada a apresentação de projeto e licenciamento prévio, observada a legislação específica;

II - em área pública, mediante a aprovação do respectivo projeto no que diz respeito à interferência nas vias, nos espaços e nos equipamentos públicos.

Parágrafo único. A ocupação em área pública será autorizada pela Administração Regional, observados o interesse público e a legislação específica.

Art. 68. A autorização para canteiro de obras em área pública pode ser cancelada pela Administração Regional, mediante a devida justificativa, caso deixe de atender ao interesse público.

§ 1º A área pública será desobstruída e recuperada pelo proprietário, no prazo máximo de trinta dias corridos, a contar da data da notificação para desocupação.

§ 2º Expirado o prazo definido no parágrafo anterior sem que a notificação de desocupação de área pública tenha sido cumprida, caberá à Administração Regional providenciar a desobstrução e recuperação da área, arcando o proprietário com o ônus decorrente da medida.

Art. 69. As instalações do canteiro de obras em lotes serão removidas ao término das construções.

Art. 70. As instalações provisórias em área pública para canteiro de obras serão desfeitas com a conclusão dos serviços ou com o cancelamento da autorização de ocupação de área pública.

Art. 71. Os andaimes, plataformas de segurança, equipamentos mecânicos e outros necessários à execução da obra serão instalados de forma a garantir a segurança dos operários e de terceiros.

Art. 72. Os elementos do canteiro de obras não podem:

I - prejudicar as condições de iluminação pública, de visibilidade de placas, avisos ou sinais de trânsito e de outras instalações de interesse público;

II - impedir ou prejudicar a circulação de veículos e pedestres;

III - danificar a arborização.

Parágrafo único. O projeto de canteiro de obras apresentará solução temporária para atender ao disposto neste artigo.

Art. 73. A área pública e qualquer elemento nela existente serão integralmente recuperados e entregues ao uso comum em perfeitas condições, após a remoção do canteiro de obras.

Art. 74. O canteiro de obras pode permanecer até a finalização das construções nos casos de carta de habite-se parcial e em separado.

Seção II

Do Movimento de Terras

Art. 75. A execução do movimento de terras obedecerá às normas técnicas brasileiras, ao disposto nesta Lei e ao direito de vizinhança.

Art. 76. Antes do início do movimento de terras será verificada a existência de redes de equipamentos públicos urbanos ou quaisquer outros elementos que possam ser comprometidos pelos trabalhos.

Art. 77. Na execução do movimento de terras fica obrigatório:

I - impedir que as terras alcancem a área pública, em especial as calçadas, o leito das vias e os equipamentos públicos urbanos;

II - despejar os materiais escavados e não reutilizados em locais previamente determinados pela Administração Regional, quando em área pública;

III - adotar medidas técnicas de segurança necessárias à preservação da estabilidade e integridade das edificações, das propriedades vizinhas e da área pública.

Seção III

Dos Materiais e Elementos Construtivos

Art. 78. A estabilidade, a segurança, a higiene, a salubridade e o conforto ambiental, térmico e acústico, da edificação serão assegurados pelo correto emprego, dimensionamento e aplicação de materiais e elementos construtivos, conforme exigido nesta Lei e nas normas técnicas brasileiras.

Art. 79. Os materiais e elementos construtivos, com função estrutural ou não, corresponderão, no mínimo, ao que dispõem as normas e índices técnicos relativos à resistência ao fogo, isolamento térmico, isolamento e condicionamento acústico, resistência estrutural e impermeabilidade.

§ 1º Os elementos que separam vertical e horizontalmente unidades imobiliárias autônomas serão especificados e dimensionados de modo a não permitir a propagação do som para as unidades vizinhas, acima dos limites estabelecidos em legislação pertinente.

§ 2º As novas tecnologias serão submetidas a ensaios e perícias técnicas realizadas por entidades especializadas, públicas ou privadas, portadoras de fé pública.

§ 3º Quaisquer divergências entre os índices técnicos constantes do projeto apresentado e os estabelecidos nas normas técnicas brasileiras e nesta Lei serão dirimidas pela comprovação de equivalência de materiais e elementos construtivos, mediante ensaios e perícias técnicas realizados por entidades públicas ou privadas especializadas e portadoras de fé pública.

Art. 80. As fundações e os componentes estruturais, as coberturas e as paredes serão totalmente independentes entre edificações vizinhas autônomas.

Art. 81. Os elementos estruturais isolados, aparentes ou não, serão indicados, em sua especificidade, no projeto de arquitetura.

Art. 82. Os elementos estruturais com função decorativa podem avançar em espaço aéreo, fora dos limites de projeções isoladas, de lotes isolados, e sobre afastamentos mínimos obrigatórios, desde que o avanço:

I - seja de, no máximo, dois metros além dos limites de projeção isolada ou de lote isolado;

II - atinja, no máximo, a metade dos afastamentos mínimos obrigatórios;

III - esteja localizado acima do pavimento térreo, mantida a altura mínima de quatro metros em relação ao piso do térreo medidos a partir de sua face inferior;

IV - mantenha afastamento mínimo equivalente a dois terços da distância em relação a projeções ou lotes vizinhos e ao mais próximo meio-fio da via pública;

V - mantenha afastamento mínimo de cinquenta centímetros em relação ao mais próximo meio-fio do estacionamento;

VI - não invada faixas de segurança exigidas para redes de transmissão de energia elétrica, conforme normas específicas;

VII - não permita qualquer tipo de utilização interna;

VIII - não constitua área de piso.

Parágrafo único. Exclusivamente acima do pavimento térreo, podem existir saliências, molduras ou motivos arquitetônicos e *brises*, fora dos limites das projeções e dos lotes, conforme definido na regulamentação desta Lei.

Art. 83. Os compartimentos e espaços utilizáveis em andares acima do solo, ou com desníveis que ofereçam risco e não sejam vedados por paredes externas, disporão de guarda-corpo de proteção contra quedas.

Art. 84. As coberturas e seus componentes, quando necessário, receberão tratamento adequado à ação de agentes atmosféricos.

Art. 85. Nas construções feitas nos alinhamentos dos lotes ou projeções, as águas pluviais provenientes de telhados e marquises serão canalizadas e seus condutores ligados às sarjetas ou ao sistema público de esgotamento de águas pluviais.

Parágrafo único. O escoamento de águas pluviais pode ocorrer fora dos limites do lote ou projeção quando não se precipitar sobre calçadas, passagens de pedestres, vias públicas e lotes vizinhos.

CAPÍTULO III **DOS ASPECTOS GERAIS DAS EDIFICAÇÕES** **Seção I**

Dos Compartimentos

Art. 86. Os compartimentos estarão de acordo com os parâmetros técnicos correspondentes às funções que neles serão desempenhadas, conforme estabelecido nos Anexos I, II e III.

Art. 87. As funções referidas no artigo anterior podem ocorrer em ambientes sem compartimentação física, desde que:

I - seja apresentado memorial descritivo que relacione os compartimentos ou ambientes;

II - seja anotada, no projeto de arquitetura apresentado para aprovação, a possibilidade ou não de compartimentação futura;

III - sejam preservados os parâmetros técnicos mínimos exigidos para cada compartimento;

IV - a área dos ambientes não compartimentados seja acrescida do percentual de quinze por cento, referente a paredes e circulações horizontais.

Parágrafo único. Na hipótese da não compartimentação dos locais destinados a estar e consumo de alimentos ou a preparo de alimentos e serviços de lavagem e limpeza, será exigido apenas o disposto no inciso III.

Art. 88. Os compartimentos ou ambientes obedecerão a parâmetros mínimos de:

I - área de piso;

II - pé-direito;

III - vãos de aeração e iluminação;

IV - vãos de acesso;

V - dimensões de compartimentos e de elementos construtivos.

Parágrafo único. Os parâmetros mínimos de dimensionamento são definidos nos Anexos I, II e III.

Art. 89. Os compartimentos ou ambientes, conforme sua utilização, são classificados como:

I - de permanência prolongada;

II - de permanência transitória;

III - de utilização especial.

Art. 90. Os compartimentos ou ambientes de permanência prolongada são aqueles utilizados para, pelo menos, uma das seguintes funções:

I - repouso;

II - estar ou lazer;

III - preparo ou consumo de alimentos;

IV - trabalho, ensino ou estudo;

V - reunião ou recreação;

VI - prática de esporte ou exercício físico;

VII - tratamento ou recuperação de saúde;

VIII - serviços de lavagem e limpeza.

Art. 91. Os compartimentos ou ambientes de permanência transitória são aqueles utilizados para, pelo menos, uma das seguintes funções:

- I - circulação e acesso de pessoas;
- II - higiene pessoal;
- III - guarda de veículos.

Art. 92. Os compartimentos ou ambientes de utilização especial são aqueles que apresentam características e condições de uso diferenciadas daquelas definidas para os compartimentos ou ambientes de permanência prolongada ou transitória.

Parágrafo único. Os parâmetros técnicos dos compartimentos ou ambientes referidos neste artigo são determinados pelas respectivas necessidades funcionais, obedecida a legislação pertinente.

Art. 93. As áreas dos compartimentos de unidade domiciliar econômica poderão ter, no mínimo, setenta e cinco por cento das áreas definidas para unidades domiciliares constantes do Anexo I, com exceção de banheiro, lavabo, banheiro e dormitório de empregado.

§ 1º Para o cálculo da área mínima dos dormitórios, será utilizada a área do primeiro dormitório constante do Anexo I.

§ 2º As dimensões mínimas dos compartimentos destinados a estar poderão ser reduzidas para dois metros e sessenta centímetros e as de preparo de alimentos, para um metro e sessenta centímetros.

Art. 94. É admitida a construção de unidade domiciliar denominada apartamento conjugado, desde que a área total dos compartimentos conjugados corresponda ao somatório da área do maior compartimento, acrescida de sessenta por cento da área de cada um dos compartimentos, obedecidos os parâmetros constantes do Anexo I desta Lei.

§ 1º Para o cálculo da área a que se refere o *caput* serão consideradas as áreas do primeiro dormitório e do primeiro banheiro, constantes do Anexo I.

§ 2º É vedada a compartimentação física dos ambientes conjugados.

Art. 95. Fica facultada a existência de compartimento de utilização coletiva para lavagem de roupas, situado em áreas comuns de habitação coletiva e de habitação coletiva econômica, mantidos os compartimentos da unidade domiciliar especificados no art. 3º, LXIII.

Art. 96. O revestimento dos pisos, paredes, tetos e forros dos compartimentos ou ambientes será definido de acordo com a destinação e utilização dos mesmos, conforme estabelecido nos Anexos I, II e III.

Art. 97. As circulações horizontais e verticais e os vestíbulos das edificações obedecerão aos parâmetros mínimos de dimensionamento relacionados às funções neles desempenhadas, conforme estabelecido nos Anexos I, II e III.

Art. 98. As escadas e rampas de uso comum possuirão corrimão:

I - em um dos lados quando a largura for de até um metro e vinte centímetros;

II - em ambos os lados quando a largura for superior a um metro e vinte centímetros e inferior a quatro metros;

III - duplo intermediário quando a largura for igual ou superior a quatro metros.

Seção II

Da Aeração e Iluminação

Art. 99. Para efeito de aeração e iluminação, todo compartimento ou ambiente disporá de vãos que se comuniquem diretamente com espaços exteriores ou com áreas abertas, conforme os parâmetros mínimos estabelecidos nos Anexos I, II e III.

Parágrafo único. São dispensados de cumprir as exigências deste artigo os compartimentos ou ambientes previstos nesta Lei.

Art. 100. As áreas abertas destinadas à aeração e iluminação ou só aeração de compartimentos ou ambientes denominam-se prismas e são assim classificados:

I - prisma aberto - é o que possui, pelo menos, uma de suas faces não delimitada por parede, muro ou divisa de lote;

II - prisma fechado - é o que possui todas as faces delimitadas por paredes, muros ou divisa de lote.

Parágrafo único. O prisma fechado só de aeração, localizado abaixo do nível do solo e protegido por grelha, é denominado poço inglês.

Art. 101. Os prismas e os vãos de aeração e iluminação serão dimensionados, obedecidos os limites mínimos previstos nesta Lei.

Art. 102. Os prismas terão garantidas, em toda a altura da edificação, onde houver vão aerado ou iluminado por eles, as seguintes dimensões mínimas de:

I- vinte por cento da altura da edificação correspondente ao diâmetro de um círculo inscrito não inferior a um metro e cinquenta centímetros, para os prismas fechados de aeração e iluminação;

II - sessenta centímetros e a outra dimensão igual ou superior à menor dimensão dos compartimentos a que serve, tomado como base o maior compartimento, para os prismas fechados só de aeração;

III - largura mínima de um metro e cinquenta centímetros e profundidade máxima equivalente ao dobro de sua largura, incluídas neste cálculo as varandas, para os prismas abertos de aeração e iluminação;

IV - largura mínima de sessenta centímetros e profundidade máxima equivalente ao dobro de sua largura, não permitidas as varandas, exceto nos casos em que a largura proposta for igual ou superior a um metro e cinquenta centímetros, para os prismas abertos só de aeração.

Art. 103. Os prismas fechados de aeração terão aeração verticalmente cruzada e permanentemente garantida, inclusive quando protegidos em sua parte superior.

Parágrafo único. Quando utilizado equipamento mecânico de aeração na parte superior dos prismas referidos neste artigo, fica dispensada a aeração verticalmente cruzada.

Art. 104. Os vãos de aeração e iluminação ou só de aeração manterão afastamento mínimo em relação às divisas de lotes e de paredes confrontantes, de acordo com os seguintes parâmetros:

I - de um metro e cinquenta centímetros quando paralelos às divisas dos lotes;

II - poderá ser inferior a um metro e cinquenta centímetros, desde que garantida a indevassibilidade do lote vizinho, quando situados em plano perpendicular ou oblíquo em relação às divisas dos lotes;

III - de três metros, inclusive quando em prismas, independentemente do dimensionamento destes, com exceção de prismas só de aeração, quando situados em paredes opostas e pertencentes a unidades imobiliárias distintas;

IV - de um metro e cinquenta centímetros, inclusive quando em prismas, independentemente do dimensionamento destes, quando frontais a paredes cegas ou a vãos de aeração e iluminação de uma mesma unidade imobiliária;

V - de sessenta centímetros de outro vão exclusivamente de aeração ou de parede cega, localizado o peitoril em altura não inferior a um metro e oitenta centímetros, quando se tratar de vãos exclusivamente de aeração, mesmo os situados em prismas.

Parágrafo único. Ficam dispensados de observar o disposto neste artigo os vãos de aeração e iluminação situados nos limites de lotes exclusivamente voltados para áreas públicas, para as quais podem ser abertos.

Art. 105. Os compartimentos ou ambientes de permanência prolongada disporão de aberturas voltadas para espaços exteriores, salvo em casos excepcionais definidos em regulamentação.

Parágrafo único. Os compartimentos de permanência prolongada só poderão ser aerados e iluminados por prismas de aeração e iluminação fechados se a edificação estiver situada em lotes com, no máximo, dez metros de testada.

Art. 106. Os compartimentos ou ambientes de permanência transitória podem dispor de:

I - aberturas voltadas para qualquer tipo de prisma;

II - aberturas voltadas para o exterior sobre o teto rebaixado de outro compartimento;

III - iluminação artificial;

IV - aeração por meio mecânico, de forma individualizada ou coletiva.

Parágrafo único. Será de três metros a distância mínima permitida para o disposto no inciso II, sem que seja necessária a utilização de equipamento mecânico.

Art. 107. Os compartimentos ou ambientes de utilização especial podem ser iluminados artificialmente e aerados por meios mecânicos, mediante apresentação de justificativa técnica e de projetos específicos.

Art. 108. Qualquer compartimento ou ambiente pode ser aerado e iluminado por meio de varandas e abrigos de veículos.

Art. 109. Podem ser aerados e iluminados por meio de outros, os compartimentos ou ambientes utilizados para ante-sala, sala íntima, sala de jantar e copa.

Parágrafo único. Cozinha, banheiro, lavabo e dormitório de empregado podem ser aerados somente pela área de serviço.

Art. 110. A área do vão de aeração corresponderá ao somatório do mínimo exigido para cada compartimento atendido.

Art. 111. As esquadrias, aberturas ou painéis translúcidos voltados para o exterior da edificação, que atinjam altura inferior a noventa centímetros em relação ao nível do piso interno, serão executados de forma a garantir condições mínimas de segurança.

Art. 112. As saliências de compartimentos que possuam vãos de aeração e iluminação terão profundidade máxima igual ao dobro de sua largura, incluídas neste cálculo as varandas.

Art. 113. Fica permitida a passagem de fiações e tubulações nos prismas de aeração e iluminação ou só de aeração, desde que o somatório das seções dessas instalações não reduza as dimensões mínimas exigidas para os prismas.

Parágrafo único. Constará do projeto de arquitetura o dimensionamento do local previsto para a passagem das tubulações.

Art. 114. A varanda, o terraço e os eirados manterão afastamento mínimo de um metro e cinqüenta centímetros dos limites do lote.

Parágrafo único. Admite-se que lateral de varanda, sacada, terraço e eirado seja localizada a menos de um metro e cinqüenta centímetros em relação ao limite do lote, desde que garantida a indevassibilidade em relação ao lote vizinho.

Seção III

Das Garagens e Estacionamentos

Art. 115. Para os efeitos desta Lei, o local destinado à guarda de veículos denomina-se garagem ou abrigo, quando coberto, e estacionamento, quando descoberto, e é classificado em:

I - particular, quando situado em propriedade privada;

II - público, quando situado em área pública.

Art. 116. As garagens e estacionamentos de veículos serão projetados e executados sem a interferência de quaisquer elementos construtivos que possam comprometer sua utilização ou os parâmetros construtivos mínimos estabelecidos.

§ 1º As circulações de veículos, as vagas, as rampas e demais parâmetros pertinentes obedecerão ao previsto na regulamentação desta Lei e serão indicados e dimensionados nos projetos de arquitetura.

§ 2º Fica admitida a utilização de equipamento mecânico para a racionalização da área, observado o número de vagas exigido.

Art. 117. Nos casos em que as dimensões do lote impossibilitarem a localização de rampas e patamares de acomodação em seu interior, fica admitida sua localização além dos limites do lote, desde que:

I - estejam adequados ao sistema viário projetado;

II - a circulação de pedestres seja garantida.

Art. 118. As rampas de acesso de projeções podem ser localizadas fora de seus limites.

Art. 119. No caso de existirem dois ou mais subsolos, as rampas fora dos limites de lotes e projeções receberão a anuência da Administração Regional e estarão em consonância com o projeto urbanístico oficial.

Art. 120. Serão previstas vagas para veículos de pessoas com dificuldade de locomoção nos estacionamentos públicos e nos explorados comercialmente, conforme o disposto nesta Lei.

Art. 121. As garagens e estacionamentos particulares explorados comercialmente obedecerão a parâmetros estabelecidos em regulamentação.

Seção IV

Da Acessibilidade

Subseção I

Da Edificação

Art. 122. Em toda edificação de uso público e coletivo, serão garantidas condições de acesso físico, livre de barreiras arquitetônicas, inclusive a pessoas com dificuldade de locomoção.

Art. 123. Serão garantidas condições de utilização e de acesso físico, inclusive a pessoas com dificuldade de locomoção permanente ou temporária, aos serviços oferecidos, pelo menos, nos seguintes tipos de edificações:

- I - edifícios de órgãos públicos;
- II - lojas de departamentos;
- III - centros e galerias comerciais;
- IV - estabelecimentos comerciais com área de consumo igual ou superior a cinquenta metros quadrados;
- V - supermercados e hipermercados;
- VI - estabelecimentos de natureza esportiva, cultural, recreativa e religiosa;
- VII - estabelecimentos de saúde;
- VIII - estabelecimentos de hospedagem com mais de vinte dormitórios;
- IX - estabelecimentos de ensino;
- X - estabelecimentos bancários;
- XI - terminais rodoviários, ferroviários e aeroaviários.

Parágrafo único. Em habitações coletivas servidas por elevadores, será garantida a acessibilidade às áreas comuns.

Art. 124. Os acessos e as circulações horizontais e verticais serão dimensionados de acordo com os parâmetros mínimos estabelecidos na regulamentação desta Lei.

Art. 125. Os sanitários destinados ao uso de pessoas com dificuldade de locomoção serão devidamente sinalizados e posicionados em locais de fácil acesso, próximos à circulação principal.

Parágrafo único. O dimensionamento dos sanitários assegurará o acesso e o espaçamento necessário às manobras de giro de cadeiras de rodas, conforme estabelecido na regulamentação desta Lei.

Art. 126. Nos cinemas, auditórios, casas de espetáculos, teatros, estádios, ginásios e demais edificações destinadas a locais de reunião serão previstos espaços para espectadores em cadeiras de rodas, em locais dispersos, próximos aos corredores, com dimensões de um metro e vinte centímetros por um metro e cinquenta centímetros, na proporção de um por cento da lotação do estabelecimento.

§ 1º Fica facultada a previsão de fila de cadeiras escamoteáveis, que possam ser retiradas, individualmente, para abrir espaço para a acomodação de cadeiras de rodas, conforme a proporção prevista neste artigo.

§ 2º Fica obrigatória a previsão de assentos próximos aos corredores para convalescentes, idosos, gestantes, obesos e outras pessoas com dificuldade de locomoção, na proporção mínima de três por cento da capacidade total do ambiente, observado o afastamento mínimo de um metro em relação aos assentos da fila subsequente.

Art. 127. Nos estabelecimentos de hospedagem com mais de vinte dormitórios, serão previstos dormitórios adaptados para pessoas com dificuldade de locomoção, nos termos das normas técnicas brasileiras, na proporção mínima de dois por cento do total, assegurado, pelo menos, um dormitório.

Art. 128. Os estabelecimentos de ensino proporcionarão condições de acesso e utilização para pessoas com dificuldade de locomoção aos ambientes ou compartimentos de uso coletivo, inclusive sala de aula e sanitário, que podem estar localizados em um único pavimento.

Art. 129. As vagas em estacionamentos e garagens e os locais para embarque e desembarque destinados a veículos de pessoas com dificuldade de locomoção estarão próximos aos acessos das edificações e aos vestíbulos de circulação vertical, garantido o menor trajeto possível, livre de barreiras ou obstáculos.

Subseção II
Da Urbanização

Art. 130. Os lotes destinados a edificações de uso público ou coletivo serão urbanizados de modo a permitir livre trânsito e acesso à edificação, inclusive a pessoas com dificuldade de locomoção.

Art. 131. A urbanização de áreas públicas de uso comum do povo permitirá livre trânsito, inclusive a pessoas com dificuldade de locomoção.

Parágrafo único. As calçadas, os meios-fios e as rampas obedecerão aos parâmetros mínimos constantes da regulamentação desta Lei.

Art. 132. Será garantida a acessibilidade desde o acesso à edificação até as calçadas da área pública, inclusive a pessoas com dificuldade de locomoção.

Art. 133. O mobiliário urbano implantado em área pública será acessível, inclusive a pessoas com dificuldade de locomoção.

Art. 134. Nas proximidades de rampas e de passarelas de acesso a edificações serão previstos:

- I - faixas de travessias de vias;
- II - rebaixamento de meios-fios ou nivelamento entre calçada e via;
- III - sinalização horizontal e vertical educativa ou de advertência.

Seção V

Das Instalações e Equipamentos

Art. 135. As instalações e os equipamentos das edificações serão projetados, calculados e executados por profissionais habilitados, visando à segurança, à higiene e ao conforto dos usuários, de acordo com especificações dos fabricantes e fornecedores, e consoante as prescrições das normas técnicas brasileiras e legislação pertinente.

Parágrafo único. Fica vedada a alteração dos parâmetros e dimensões mínimos definidos para a edificação nesta Lei por qualquer elemento construtivo destinado à instalação de equipamentos.

Art. 136. É de responsabilidade do proprietário ou do responsável pela administração da edificação a manutenção de suas instalações e equipamentos.

Parágrafo único. O proprietário ou o responsável pela administração da edificação responderão no âmbito civil, criminal e administrativo por negligência ou irregularidade na conservação, funcionamento e segurança da edificação.

Art. 137. Os equipamentos mecânicos das edificações serão instalados com observância aos limites de ruídos, vibrações e calor estabelecidos nas normas técnicas brasileiras.

Art. 138. Serão previstas, em edificações de habitação coletiva, condições para instalações de antena coletiva de televisão, televisão por assinatura e equipamentos de comunicação interna, que servirão a cada unidade autônoma e constarão do respectivo projeto de instalações telefônicas.

Art. 139. As antenas parabólicas e equipamentos para aproveitamento de energia solar podem ser instalados na cobertura das edificações.

Art. 140. A instalação de sistemas de proteção contra descargas atmosféricas em edificações dar-se-á nas hipóteses e condições previstas nas normas técnicas brasileiras e legislação específica.

Art. 141. Serão previstas nas edificações condições para instalação de gás natural canalizado, de acordo com as normas técnicas brasileiras e legislação pertinente.

Art. 142. As edificações que apresentem sistemas integrados gerenciados por dispositivos computadorizados e controle de sistemas de instalações prediais disporão de acionamento de emergência.

Art. 143. As edificações destinadas a atividades que impliquem a manipulação e armazenagem de produtos químicos, radioativos, de risco biológico, inflamáveis ou explosivos terão instalações, equipamentos, materiais e elementos construtivos projetados e executados de acordo com as normas técnicas brasileiras e com a legislação específica e serão aprovados pelos órgãos sanitário, ambiental e de segurança.

Art. 144. Os elevadores sociais, de serviços e de cargas e os monta-cargas previstos em projeto, quando obrigatórios, terão capacidade de carregamento definida pelo cálculo de tráfego, a ser apresentado para aprovação ou para visto do projeto arquitetônico.

Art. 145. Quando exigido elevador na edificação, será previsto elevador independente para o uso residencial, caso este uso ocorra concomitantemente a outros em uma mesma edificação.

Parágrafo único. O cálculo de tráfego para o elevador destinado ao uso residencial será elaborado separadamente.

Art. 146. Os projetos de edificações preverão condições de proteção contra incêndio e pânico, conforme determinam as normas de segurança expedidas pelo Corpo de Bombeiros Militar do Distrito Federal - CBMDF.

Art. 147. Fica obrigatória a instalação de caixa receptora de correspondência e de depósito para recipientes de lixo, conforme determina a legislação específica.

Parágrafo único. Em habitações unifamiliares fica obrigatória a instalação de caixas receptoras com garantia de livre acesso para depósito da correspondência.

Seção VI

Das Concessões

Art. 148. São passíveis de ocupação por concessão de direito real de uso as áreas públicas em subsolo, ao nível do solo e em espaço aéreo, nos locais e condições indicados na legislação de uso e ocupação do solo.

Art. 149. A concessão de direito real de uso será objeto de termo administrativo devidamente registrado no Cartório de Registro de Imóveis e em livro próprio, na Procuradoria-Geral do Distrito Federal, publicado o extrato no Diário Oficial do Distrito Federal.

Parágrafo único. O termo administrativo de concessão de direito real de uso de que trata este artigo será assinado pelo Governador do Distrito Federal.

Seção VII

Das Obras Complementares

Art. 150. As obras complementares das edificações serão executadas de acordo com as normas técnicas brasileiras e com a legislação pertinente, sem prejuízo do disposto nesta Lei.

Art. 151. As obras complementares das edificações consistem em:

- I - guaritas e bilheterias;
- II - piscinas e caixas d'água;
- III - casas de máquinas;
- IV - chaminés e torres;
- V - passagens cobertas;
- VI - pequenas coberturas;
- VII - *brises*;
- VIII - churrasqueiras;
- IX - pérgulas;
- X - marquises;
- XI - subestações elétricas.

Parágrafo único. Os projetos arquitetônicos das obras complementares de que trata este artigo, com exceção daqueles dispensados de aprovação por esta Lei, podem ser apresentados à Administração Regional posteriormente à aprovação do projeto arquitetônico da edificação principal, serão requeridos como obras de modificação e farão parte do projeto inicial.

Art. 152. As obras complementares podem ocupar as faixas de afastamentos mínimos obrigatórios do lote, observadas a legislação de uso e ocupação do solo e as condições estabelecidas nesta Lei.

CAPÍTULO IV

DOS ASPECTOS ESPECÍFICOS DAS EDIFICAÇÕES

Art. 153. As atividades desenvolvidas nas edificações são agrupadas nos seguintes usos:

- I - residencial;
- II - comercial de bens e de serviços;
- III - coletivo;
- IV - industrial;
- V - rural.

Parágrafo único. A classificação das atividades permitidas para os usos a que se refere este artigo será objeto de regulamentação.

Art. 154. Nos casos em que for permitida, pela legislação de uso e ocupação do solo, a ocorrência simultânea de atividades que caracterizem a existência de mais de um tipo de uso, será observado o seguinte:

I - as exigências específicas para cada uso serão atendidas;

II - o uso residencial terá acesso exclusivo e ocorrerá isolado dos demais usos.

CAPÍTULO V

DAS EDIFICAÇÕES DE CARÁTER ESPECIAL

Art. 155. Os projetos arquitetônicos das edificações de caráter especial não contempladas em sua totalidade por esta Lei serão analisados pela Administração Regional, mediante apresentação de comprovante técnico da qualidade e exeqüibilidade do sistema construtivo proposto e justificativa da solução arquitetônica adotada.

Parágrafo único. Cabe à Administração Regional examinar os projetos referidos neste artigo consideradas as normas técnicas pertinentes e os padrões de higiene, salubridade, conforto e segurança, e submetê-los à consideração do órgão executivo do Sistema de Planejamento Territorial e Urbano do Distrito Federal - SISPLAN.

CAPÍTULO VI

DAS EDIFICAÇÕES TEMPORÁRIAS

Art. 156. As edificações temporárias observarão as normas de segurança, salubridade, conforto e higiene.

Parágrafo único. A Administração Regional poderá estabelecer exigências complementares a serem observadas nas edificações temporárias, além das estabelecidas neste artigo.

Art. 157. As edificações temporárias podem ser implantadas:

I - em lotes, mediante expressa autorização do proprietário;

II - em área pública, mediante autorização da Administração Regional e pagamento de preço público.

Art. 158. As edificações temporárias são objeto de licenciamento, por tempo determinado, ouvidos os órgãos do complexo administrativo do Distrito Federal diretamente envolvidos.

§ 1º A licença de que trata este artigo poderá ser cancelada a qualquer tempo, mediante decisão fundamentada da Administração Regional, observado o interesse público.

§ 2º A Administração Regional fica isenta de responsabilidade por indenização de qualquer espécie, inclusive por benfeitorias ou acessões, no caso de cancelamento da licença de que trata este artigo.

Art. 159. A licença para implantação de estruturas, instalações e equipamentos de parques de diversões, circos, arquibancadas, palcos, camarotes e similares fica condicionada ao cumprimento de exigências constantes em regulamentação.

TÍTULO III **DAS INFRAÇÕES E PENALIDADES**

Art. 160. Considera-se infração:

I - toda ação ou omissão que importe inobservância dos preceitos desta Lei e demais instrumentos legais afetos;

II - o desacato ao responsável pela fiscalização.

Parágrafo único. Todas as infrações serão notificadas pelo responsável pela fiscalização das Administrações Regionais.

Art. 161. Considera-se infrator a pessoa física ou jurídica, de direito público ou privado, que se omitir ou praticar ato em desacordo com a legislação vigente, ou induzir, auxiliar ou constringer alguém a fazê-lo.

Art. 162. A autoridade pública que tiver ciência ou notícia de ocorrência de infração na Região Administrativa em que atuar promoverá a apuração imediata, sob pena de responsabilidade.

§ 1º Será considerado co-responsável o servidor público ou qualquer pessoa, física ou jurídica, que obstruir o processo de apuração da infração.

§ 2º A responsabilidade do servidor público será apurada nos termos da legislação específica.

Art. 163. Os responsáveis por infrações decorrentes da inobservância aos preceitos desta Lei e demais instrumentos legais afetos serão punidos, de forma isolada ou cumulativa, sem prejuízo das sanções civis e penais cabíveis, com as seguintes penalidades:

I - advertência;

II - multa;

III - embargo parcial ou total da obra;

IV - interdição parcial ou total da obra ou da edificação;

V - demolição parcial ou total da obra;

VI - apreensão de materiais, equipamentos e documentos.

Art. 164. A advertência será aplicada pelo responsável pela fiscalização por meio de notificação ao proprietário, que será instado a regularizar sua obra no prazo determinado.

Parágrafo único. O prazo referido neste artigo será de, no máximo, trinta dias, prorrogável por igual período.

Art. 165. A multa será aplicada ao proprietário da obra pelo responsável pela fiscalização, precedida de auto de infração, nos seguintes casos:

I - por descumprimento do disposto nesta Lei e demais instrumentos legais;

II - por descumprimento dos termos da advertência no prazo estipulado;

III - por falsidade de declarações apresentadas à Administração Regional;

IV - por desacato ao responsável pela fiscalização;

V - por descumprimento do embargo, da interdição ou da notificação de demolição.

Parágrafo único. O auto de infração será emitido pelo responsável pela fiscalização.

Art. 166. As multas podem ser impostas em dobro ou de forma cumulativa, se ocorrer má-fé, dolo, reincidência ou infração continuada, obedecida a seguinte graduação:

I - R\$50,00 (cinquenta reais) se infringidos os artigos 7º; 8º, II; 10; 12, II e III; 14; 20; 29; 64; 65; 66, parágrafo único; 68, § 1º; 76; 77, I; 78; 80; 83; 85 e parágrafo único; 120; 129; 134; 156; 158 e 188;

II - R\$100,00 (cem reais) se infringidos os artigos 8º, III; 13; 66; 67, I e II; 69; 70; 72; 77, II; 79 e § 1º; 101; 111; 113; 114; 116, § 1º; 126 e §§ 1º e 2º; 127; 128; 130; 135, parágrafo único; 136; 137; 138; 150; 154, II; 165, IV; e 190;

III - R\$150,00 (cento e cinquenta reais) se infringidos artigos 6º; 8º, I e IV; 12, I; 32; 51; 56; 63; 71; 73; 75; 77, III; 86; 122; 123 e parágrafo único; 124; 125; 131; 132; 133; 143; 149 e 165, III e V.

§ 1º As infrações aos dispositivos desta Lei não discriminadas nos incisos anteriores sujeitam os infratores à multa de R\$100,00 (cem reais).

§ 2º Considera-se infrator reincidente aquele autuado mais de uma vez por qualquer infração ao disposto nesta Lei, no período de doze meses, sendo a multa calculado em dobro sobre o valor da multa originária.

§ 3º Considera-se infração continuada a manutenção ou omissão do fato que gerou a autuação dentro do período de trinta dias, tornando o infrator incurso em multas cumulativas mensais, impostas pelo responsável pela fiscalização, que marcará novo prazo a ser cumprido depois de cada imposição.

Art. 167. As multas serão aplicadas tomados por base os valores previstos no art. 166 multiplicadas pelo índice "k" proporcional à área da obra objeto da infração, de acordo com o seguinte:

I - até 200m² (duzentos metros quadrados) - $k = a/200$ (a sobre duzentos), onde a corresponde a área da obra;

II - acima de 200m² (duzentos metros quadrados) até 500m² (quinhentos metros quadrados) - $k = 2$ (dois);

III - acima de 500m² (quinhentos metros quadrados) até 1.000m² (um mil metros quadrados) - $k = 3$ (três);

IV - acima de 1.000m² (um mil metros quadrados) até 2.000m² (dois mil metros quadrados) - $k = 5$ (cinco);

V - acima de 2.000m² (dois mil metros quadrados) até 5.000m² (cinco mil metros quadrados) - $k = 7$ (sete);

VI - acima de 5.000m² (cinco mil metros quadrados) - $k = 9$ (nove).

Parágrafo único. A área da unidade imobiliária a que se refere este artigo corresponde à área especificada no licenciamento e, caso inexistente, à área do projeto aprovado ou não, visado ou não, ou à área constatada no local.

Art. 168. As multas por inobservância às disposições desta Lei e da legislação pertinente referentes a imóveis tombados de valor histórico, artístico e cultural equivalerão a dez vezes o valor previsto no art. 166.

Art. 169. A multa será reduzida em até cinquenta por cento de seu valor, caso o infrator comprometa-se, mediante acordo escrito, a tomar as medidas necessárias para sanar as irregularidades em prazo de até trinta dias.

Parágrafo único. Será cassada a redução e exigido o pagamento integral e imediato da multa, se as medidas e os prazos acordados forem descumpridos.

Art. 170. O pagamento da multa não isenta o infrator de cumprir as obrigações necessárias para sanar as irregularidades que deram origem à infração e aquelas de outra natureza previstas na legislação vigente.

Art.171. Será aplicada ao responsável técnico da obra, se houver, multa com valor equivalente a oitenta por cento do valor arbitrado ao proprietário.

Parágrafo único A multa prevista neste artigo fica dispensada nos casos em que o responsável técnico comunicar previamente à autoridade competente a irregularidade da obra objeto da multa aplicada.

Art. 172. Os valores das multas são reajustados de acordo com a Unidade Fiscal de Referência - UFIR - ou outro índice que vier a substituí-la.

Art. 173. As multas não quitadas serão inscritas na dívida ativa.

Art. 174. O embargo parcial ou total será aplicado pelo responsável pela fiscalização sempre que a infração corresponder à execução de obras em desacordo com a legislação vigente e após expirado o prazo consignado para a correção das irregularidades que originaram as penalidades de advertência e de multa.

§ 1º O prazo referido neste artigo será o consignado nas penalidades de advertência e multa.

§ 2º Será embargada imediatamente a obra quando a irregularidade identificada não permitir a alteração do projeto arquitetônico para adequação à legislação vigente e a conseqüente regularização da obra.

§ 3º Admitir-se-á embargo parcial da obra somente nas situações que não acarretem prejuízos ao restante da obra e risco aos operários e terceiros.

Art. 175. A interdição parcial ou total será aplicada imediatamente pelo responsável pela fiscalização sempre que a obra ou edificação apresentar situação de risco iminente para operários e terceiros ou em caso de descumprimento de embargo.

Parágrafo único. Admitir-se-á interdição parcial somente nas situações que não acarretem riscos aos operários e terceiros.

Art. 176. O descumprimento do embargo ou da interdição torna o infrator incurso em multa cumulativa, calculada em dobro sobre a multa originária.

Art. 177. O responsável pela fiscalização manterá vigilância sobre a obra e, ocorrendo o descumprimento do embargo ou interdição, comunicará o fato imediatamente ao superior hierárquico, adotadas as providências administrativas e judiciais cabíveis.

§ 1º A representação criminal contra o infrator, com base no Código Penal, ocorrerá após esgotados os procedimentos administrativos cabíveis.

§ 2º Caberá à Polícia Militar, após comunicação da Administração Regional, a manutenção do embargo ou da interdição, nos termos da Lei Orgânica do Distrito Federal.

§ 3º Caso se verifique a continuidade da obra após o embargo, o responsável pela fiscalização requisitará os equipamentos e materiais necessários à Administração Regional para proceder à demolição da parte acrescida.

Art. 178. A demolição total ou parcial da obra será imposta ao infrator quando se tratar de construção em desacordo com a legislação e não for passível de alteração do projeto arquitetônico para adequação à legislação vigente.

§ 1º O infrator será comunicado a efetuar a demolição no prazo de até trinta dias, exceto quando a construção ocorrer em área pública, na qual cabe ação imediata.

§ 2º Caso o infrator não proceda à demolição no prazo estipulado, esta será executada pela Administração Regional em até quinze dias, sob pena de responsabilidade.

§ 3º O valor dos serviços de demolição efetuados pela Administração Regional serão cobrados do infrator e, na hipótese de não pagamento, o valor será inscrito na dívida ativa.

§ 4º O valor dos serviços de demolição previstos no § 3º serão cobrados conforme dispuser tabela de preço unitário constante da regulamentação desta Lei.

Art. 179. A apreensão de materiais ou equipamentos provenientes de construções irregulares será efetuada pelo responsável pela fiscalização, que providenciará a respectiva remoção para depósito público ou determinado pela Administração Regional.

§ 1º A devolução dos materiais e equipamentos apreendidos condiciona-se:

I - à comprovação de propriedade;

II - ao pagamento das despesas de apreensão, constituídas pelos gastos efetivamente realizados com remoção, transporte e depósito.

§ 2º Os gastos efetivamente realizados com a remoção e transporte dos materiais e equipamentos apreendidos serão ressarcidos à Administração Regional, mediante pagamento de valor calculado com base em tabela de preços unitários definidos na regulamentação desta Lei.

§ 3º O valor referente à permanência no depósito será definido na regulamentação desta Lei.

§ 4º A Administração Regional fará publicar, no Diário Oficial do Distrito Federal, a relação dos materiais e equipamentos apreendidos, para ciência dos interessados.

§ 5º A solicitação para devolução dos materiais e equipamentos apreendidos será feita no prazo máximo de trinta dias, contado a partir da publicação a que se refere o parágrafo anterior.

§ 6º Os interessados poderão reclamar os materiais e equipamentos apreendidos antes da publicação de que trata o § 4º.

§ 7º Os materiais e equipamentos apreendidos e removidos para depósito não reclamados no prazo estabelecido serão declarados abandonados por ato do Administrador Regional, a ser publicado no Diário Oficial do Distrito Federal.

§ 8º Do ato do Administrador Regional referido no § 7º constará a especificação do tipo e da quantidade dos materiais e equipamentos.

§ 9º O proprietário arcará com o ônus decorrente do eventual perecimento natural, danificação ou perda de valor dos materiais e equipamentos apreendidos.

Art. 180. Os materiais e equipamentos apreendidos e não devolvidos nos termos desta Lei serão incorporados ao patrimônio do Distrito Federal, doados ou alienados, a critério do Chefe do Poder Executivo.

§ 1º Os materiais e equipamentos incorporados ao patrimônio do Distrito Federal, na forma da legislação em vigor, serão utilizados na própria unidade administrativa ou transferidos para outros órgãos da administração direta, mediante ato do Administrador Regional.

§ 2º Os materiais de consumo incorporados ao patrimônio do Distrito Federal constarão de relatório mensal discriminado, publicado em ato próprio, até o décimo quinto dia do mês subsequente da data de sua utilização pela Administração Regional.

Art. 181. Será considerado infrator de má-fé aquele que tiver o mesmo material e equipamento apreendido mais de uma vez.

Art. 182. Os profissionais responsáveis que incorrerem nas infrações previstas nesta Lei ficam sujeitos a representação junto ao CREA-DF pela Administração Regional, sem prejuízo das sanções administrativas, civis e penais cabíveis.

Art. 183. Quando o proprietário ou responsável pela obra se recusar a assinar documento referente às penalidades previstas nesta Lei, o responsável pela fiscalização fará constar a ocorrência no próprio documento.

Art. 184. No caso de não ser encontrado o proprietário ou responsável pela obra, a Administração Regional notificá-lo-á na forma definida pela legislação específica.

Art. 185. Eventuais omissões ou incorreções nos documentos referentes a penalidades não geram sua nulidade, quando constarem elementos suficientes para a identificação da infração e do infrator.

Art. 186. O processo administrativo referente às infrações e penalidades disciplinadas por esta Lei se dará mediante estreita observância à legislação específica, ou, na falta desta, por analogia com legislação aplicável, garantido o direito de ampla defesa.

TÍTULO IV

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 187. A documentação e parâmetros complementares para efetiva aplicação do disposto nesta Lei serão definidos em sua regulamentação.

Art. 188. Fica assegurado às concessionárias de serviços públicos o livre e desembaraçado acesso a suas redes e componentes situados em áreas públicas e áreas *non aedificandi*.

Art. 189. A elaboração de projetos e execução de obras observará a legislação editada para atingir a eficiência energética das edificações e minimizar seu impacto sobre o meio ambiente.

Art. 190. As edificações de uso coletivo, públicas ou particulares, serão objeto de manutenção periódica nos aspectos essenciais de segurança estrutural, instalações em geral, equipamentos e elementos componentes e nas questões de higiene e conforto das edificações.

Art. 191. Todos os prazos fixados nesta Lei são expressos em dias corridos contados a partir do primeiro dia útil subsequente ao fato gerador.

Art. 192. A aplicação do disposto nesta Lei não prejudicará os índices e densidades de ocupação previstos na legislação de uso e ocupação do solo.

Art. 193. Os projetos protocolados nas Administrações Regionais até cento e vinte dias após a data da publicação da regulamentação desta Lei poderão ser examinados com base na legislação anterior, a critério do requerente.

Art. 194. É direito de qualquer cidadão comunicar à autoridade responsável a ocorrência de irregularidades relacionadas a obras.

Art. 195. O Poder Executivo regulamentará esta Lei no prazo de sessenta dias.

Art. 196. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação

Art. 197. Revogam-se o Decreto nº 596, de 8 de março de 1967 - Código de Edificações de Brasília; o Decreto nº 944, de 14 de fevereiro de 1969 - Código das Cidades Satélites; o Decreto nº 13.059, de 8 de março de 1991 - Código de Obras e Edificações, ratificado pelo Decreto nº 16.677, de 24 de julho de 1996, e a Lei nº 1.172, de 24 de julho de 1996, exceto no que se refere a uso e ocupação do solo, posturas e zoneamento, e demais disposições em contrário.

Sala das Sessões, 2 de julho de 1998.

(Republicado por ter saído com incorreção no DCL de 07/08/98)

ANEXO I - UNIDADES DOMICILIARES

PARÂMETROS MÍNIMOS COMPARTIMENTOS OU AMBIENTES	ÁREA m²	DIMEN- SÃO m	AERAÇÃO / ILUMINA- ÇÃO	PÉ- DIREI- TO m	VÃO DE ACESSO m	REVEST. PAREDE	REVEST. PISO	OBSERVAÇÕES
SALA DE ESTAR	12,00	2,85	1/8	2,50	0,80	-	-	
DORMITÓRIOS E COMPARTIMENTOS COM MÚLTIPLAS DENOMINAÇÕES OU REVERSÍVEIS	1º)10,00 2º) 9,00 demais 8,00	2,40	1/8	2,50	1º) 0,80 demais 0,70	-	-	
DORMITÓRIO EMPREGADO	4,00	1,80	1/8	2,50	0,70	-	-	
COZINHA	5,00	1,80	1/8	2,50	0,80	lavável	lavável	
ÁREA DE SERVIÇO	4,00	1,50	1/10	2,50	0,80	lavável	lavável	-quando conjugada com a cozinha não pode aerar e iluminar quarto e banheiro de empregado. -sem quarto de empregado acrescer 25% em sua área.
BANHEIRO (1º)	-	ø 1,10(*)	1/10(*)	2,25	0,80	lavável	lavável	-revestimento das paredes do box-lavável e impermeável altura mínima = 1,50m.
BANHEIRO EMPREGADO	1,60	1,00(*)	1/10(*)	2,25	0,60	lavável	lavável	
LAVABO	1,20	0,80	duto 200mm(*)	2,25	0,60	-	-	
DEPÓSITO OU SÓTÃO	-	-	-	-	-	-	-	-de acordo com a finalidade a que se destina.

CIRCULAÇÃO	-	0,80	-	2,25	-	-	-	-acima de 8m dimensão mínima igual a 10% do comprimento.
ESCADA CURVILÍNEA OU RETILÍNEA	-	1 ^a) 0,80	-	2,25	-	-	-	-curvilínea de uso restrito - no mínimo 0,60m de raio.
ABRIGOS, VARANDAS, GARAGENS	-	-	-	2,25	-	-	-	

Notas : 1) áreas expressas em metro quadrado;

2) dimensões expressas em metros;

3) aeração e iluminação referem-se à relação área da abertura e do piso;

4) pé-direito mínimo será respeitado na área mínima exigida;

5) diâmetro do banheiro é inscrito e livre de quaisquer obstáculos;

6) (*) dispensada iluminação natural

7) metade do vão exigido para aeração e iluminação será para aerar;

8) parâmetros não definidos na tabela estão liberados.

ANEXO II - ÁREAS COMUNS DE HABITAÇÕES COLETIVAS E DE HABITAÇÃO MAIS OUTROS USOS

PARÂMETROS MÍNIMOS	ÁREA m ²	DIMENÇÃO m	AERAÇÃO/ILUMINAÇÃO	PÉ-DIREITO m	VÃO DE ACESSO m	REVEST. PAREDES	REVEST. PISOS	OBSERVAÇÕES
COMPARTIMENTOS OU AMBIENTES								
VESTÍBULO COM ELEVADOR	-	1,50	1/10	2,25	-	-	-	-dispensada aeração e iluminação naturais para área inferior a 10m ² . -portas de elevadores frontais umas às outras acrescer 50% sobre o valor da dimensão mínima.
VESTÍBULO SEM ELEVADOR	-	largura escada	-	2,25	-	-	-	
CIRCULAÇÃO PRINCIPAL	-	1,20	1/10(*)	2,25	-	-	-	-superior a 15m - 10% do comprimento.
CIRCULAÇÃO SECUNDÁRIA	-	0,80	1/10(*)	2,25	-	-	-	-dispensada aeração natural quando a extensão for inferior a 15m.
INTERLIGAÇÃO DE VESTÍBULOS	-	0,90	-	2,25	-	-	-	-sem acesso a unidades imobiliárias.
ESCADA RETILÍNEA OU CURVILÍNEA	-	1,20	1/10	2,25	-	-	-	-lotes com até 10m de testada dimensão pode ser reduzida para 1m. -dispensada iluminação natural quando utilizada luz de emergência. -curvilínea - corresponde ao raio com profundidade mínima do degrau de 0,25m medida na metade da largura da escada.

RAMPA PEDESTRE	-	1,00	1/10(*)	2,25	-	-	anti-derrapante	-seguir demais parâmetros de acessibilidade, quando para pessoas com dificuldade de locomoção.
SALA PARA FUNCIONÁRIOS	8,00	2,00	1/8	2,50	0,70	-	-	
BANHEIRO PARA FUNCIONÁRIOS	1,60	1,00	1/10(*)	2,25	0,60	lavável	lavável	-revestimento das paredes do box lavável e impermeável - altura mínima = 1,50m.
GARAGEM	-	-	5%(*)	2,25	igual larg. rampa	-	-	-aeração natural poderá ser substituída por artificial.

Notas: 1) áreas expressas em metro quadrado

2) dimensões expressas em metros

3) aeração e iluminação referem-se à relação área de abertura e de piso

4) pé-direito mínimo será respeitado na área mínima exigida

5) (*) dispensada iluminação natural

6) metade do vão exigido para aeração e iluminação deve ser para aerar

7) parâmetros não definidos na tabela estão liberados

ANEXO III - EDIFÍCIOS COMERCIAIS, INDUSTRIAIS E COLETIVOS

PARÂMETROS MÍNIMOS	ÁREA m ²	DIMEN- SÃO m	AERAÇÃO/ ILUMINA- ÇÃO	PÉ- DIREI- TO m	VÃO DE ACESSO m	REVEST. PAREDES	REVEST. PISOS	OBSERVAÇÕES
COMPARTIMENTOS OU AMBIENTES								
VESTÍBULO COM ELEVADOR	-	1,50	1/10	2,25	-	-	-	-portas frontais umas às outras acrescer 50% sobre o valor da tabela. -dispensada aeração e iluminação naturais para área inferior a 10m ² .
VESTÍBULO S/ ELEVADOR	-	largura. escada	-	2,25	-	-	-	
CIRCULAÇÃO USO COMUM	-	1,20	1/10(*)	2,25	-	-	-	-superior 15m - 10% do comprimento.
CIRCULAÇÃO USO RESTRITO	-	0,90	1/10(*)	2,25	-	-	-	-dispensada a aeração natural quando inferior a 15m.
CIRCULAÇÃO CENTROS COMERCIAIS OU GALERIAS DE LOJAS	-	3,00	1/10	3,00	-	-	-	-facultada a aeração por meios mecânicos e iluminação artificial.
ESCADA USO COMUM	-	1,20	1/10	2,25	-	-	-	-lotes até 10m de testada dimensão pode ser de 1m. -dispensada iluminação natural quando utilizada luz de emergência. -curvilínea profundidade mínima de 0,25m medidos na metade da largura da escada.
ESCADA USO RESTRITO	-	0,80	-	2,25	-	-	-	-escada curvilínea - 0,60m.

RAMPA PEDESTRE USO RESTRITO	-	1,00	1/10(*)	2,25	-	-	anti-derrapante	-seguir demais parâmetros de acessibilidade quando para pessoas com dificuldade de locomoção.
RAMPA PEDESTRE USO COMUM	-	1,20	1/10(*)	2,25	-	-	-	-curvilínea 1,50m - raio interno de 3m seguir demais parâmetros de acessibilidade.
CELA PARA RELIGIOSOS	-	-	1/8	2,50	-	-	-	
SALA DE AULA ENSINO NÃO- SERIADO	12,00	2,85	1/8	2,50	0,80	-	-	
SALAS COMERCIAIS, ESCRITÓRIOS, CONSULTÓRIOS	12,00	2,85	1/8	2,50	0,80	-	-	
LOJAS	20,00	2,85	1/6	2,60	0,80	-	-	-rebaixamento de teto para decoração - máximo 50% da loja com pé-direito de 2,25m.
SOBRELOJA	-	-	1/6	2,50	0,80	-	-	
BOXES, BANCAS,QUIOSQUES	4,00	2,00	-	2,50	-	-	-	
MEZANINO	-	-	-	2,25	0,80	-	-	
GARAGEM	-	-	5%(*)	2,25	larg. rampa	lavável	lavável	- aeração natural pode ser substituída por artificial.
LAVABO	1,,20	0,80	duto 200mm(*)	2,25	0,60	-	-	

BANHEIRO	1,60	1,00	1/10(*)	2,25	0,70	lavável	lavável/ imper.	- revestimento das paredes do box lavável e impermeável altura mínima = 1,50m.
SANITÁRIO COLETIVO	-	-	duto 200mm 1 p/ 3 vasos(*)	2,25	0,80	lavável	lavável/ imper.	-metade do nº de vasos exigidos no sanitário masculino pode ser substituída por mictórios.
BOX VASO	1,00	0,75	-	2,25	0,60	lavável	lavável	
BOX CHUVEIRO	0,60	0,75	-	2,25	0,60	lavável imper.	lavável/ imper.	-revestimento das paredes altura mínima = 1,80 m.
DORMITÓRIO HOTELARIA	8,00	2,40	1/8	2,50	0,80	-	-	
BANHEIRO HOTELARIA	2,30	-	1/10(*)	2,25	0,80	lavável	lavável	
SALA ESTAR HOTELARIA	8,00	2,40	1/8	2,50	0,80	-	-	

Notas: 1) áreas expressas em metro quadrado

2) dimensões expressas em metros

3) aeração e iluminação referem-se à relação área da abertura e de piso

4) pé-direito mínimo será respeitado na área mínima exigida

5)(*) dispensada iluminação natural

6) metade do vão exigido para aeração e iluminação será para aerar

7) parâmetros não definidos na tabela estão liberados