LEI 2.105/1998 CÓDIGO DE EDIFICAÇÕES DO DISTRITO FEDERAL

*28/04/2011*

**LEI Nº 2.105, DE 8 DE OUTUBRO DE 1998**

**Dispõe sobre o Código de Edificações do Distrito Federal.**

O GOVERNADOR DO DISTRITO FEDERAL,

Faço saber que a Câmara Legislativa do Distrito Federal decreta e eu sanciono a seguinte Lei:

**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, saúde e acessibilidade aos 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. (Caputcom a redação da Lei nº 3.919, de 19/12/2006.)

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 à proteção de veículos, sem vedação lateral em pelo menos cinqüenta por cento de seu perímetro;

II – acessibilidade – conjunto de alternativas de acesso que possibilitem a utilização, com segurança e autonomia, das edificações; dos espaços, equipamentos e mobiliários urbanos; dos transportes; e dos sistemas e meios de comunicação por pessoas portadoras de deficiência ou com mobilidade reduzida; (Inciso com a redação da Lei nº 3.919, de 19/12/2006.) 

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 à 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 portadoras de deficiência ou com mobilidade reduzida; 

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 cinqüenta 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 – pessoa com mobilidade reduzida – aquela que, não se enquadrando no conceito de pessoa portadora de deficiência, tenha, por qualquer motivo, temporário ou permanente, dificuldade de movimentação, tendo reduzida, efetivamente, a mobilidade, a flexibilidade, a coordenação motora e a percepção; enquadrando-se nesta situação pessoas idosas, crianças, gestantes, lactantes, pessoas obesas e pessoas com crianças de colo, entre outras; (Inciso com a redação da Lei nº 3.919, de 19/12/2006.) [[4]](http://sindicondominio.com.br/espaco-sindico/index.php/artigo/conteudo/551" \l "_ftn4" \o ")

LVI – pessoa portadora de deficiência – pessoa que possui deficiência física, auditiva, visual, mental ou múltipla, conforme definido em legislação específica; (Inciso acrescido pela Lei nº 3.919, de 19/12/2006.)

LVII – poço técnico: espaço utilizado para passagem de tubulações e instalações em uma edificação;(Inciso renumerado pela Lei nº 3.919, de 19/12/2006.)

LVIII – 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; (Inciso renumerado pela Lei nº 3.919, de 19/12/2006.)

LVIX – 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; (Inciso renumerado pela Lei nº 3.919, de 19/12/2006.)

LX – 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; (Inciso renumerado pela Lei nº 3.919, de 19/12/2006.)

LXI – projeto de instalações prediais: conjunto de projetos de instalações elétricas, hidrossanitárias, telefônicas, de prevenção de incêndio e outras necessárias à edificação;(Inciso renumerado pela Lei nº 3.919, de 19/12/2006.)

LXII – responsável pela fiscalização: fiscal de obras e inspetor de obras da carreira de fiscalização e inspeção, obedecidas as atribuições definidas em legislação específica; (Inciso renumerado pela Lei nº 3.919, de 19/12/2006.)

LXIII – sacada: o mesmo que varanda; (Inciso renumerado pela Lei nº 3.919, de 19/12/2006.)

LXIV – 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; (Inciso renumerado pela Lei nº 3.919, de 19/12/2006.)

LXV – 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; (Inciso renumerado pela Lei nº 3.919, de 19/12/2006.)

LXVI – 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; (Inciso renumerado pela Lei nº 3.919, de 19/12/2006.)

LXVII – 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; (Inciso renumerado pela Lei nº 3.919, de 19/12/2006.)

LXVIII – unidade domiciliar econômica do tipo célula – etapa inicial de unidade domiciliar econômica, inserida em programa governamental de interesse social, constituída, no mínimo, de dois compartimentos; (Inciso acrescido pela Lei nº 2.516, de 31/12/1999, e renumerado pela Lei nº 3.919, de 19/12/2006.)

LXIX – uso coletivo: utilização prevista para grupo determinado de pessoas; (Inciso renumerado pelas Leis nºs 2.516, de 31/12/1999, e 3.919, de 19/12/2006.)

LXX – uso público: utilização prevista para o público em geral;(Inciso renumerado pelas Leis nºs 2.516, de 31/12/1999, e 3.919, de 19/12/2006.)

LXXI – varanda: espaço sob cobertura situado no perímetro de uma edificação, que se comunica com seu interior, provido ou não de guarda-corpo;(Inciso renumerado pelas Leis nºs 2.516, de 31/12/1999, e 3.919, de 19/12/2006.)

LXXII – 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. (Inciso renumerado pelas Leis nºs 2.516, de 31/12/1999, e 3.919, de 19/12/2006.)

**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 infra-estrutura 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.**Cabe 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 à 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 à 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 previstos 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 à 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 à 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 cinqüenta 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 a aprovação do projeto pela Secretaria de Estado competente, respeitada a legislação pertinente e observados os padrões de acessibilidade estabelecidos nesta Lei, em legislação específica e nas normas técnicas brasileiras. (Parágrafo com a redação da Lei nº 3.919, de 19/12/2006.*)*

§ 2º No caso de projetos elaborados pelas Secretarias de Estado responsáveis pelas atividades de saúde, educação e segurança, essas assumem inteira responsabilidade pelo fiel cumprimento da legislação pertinente e pela observância dos padrões de acessibilidade estabelecidos nesta Lei, em legislação específica e nas normas técnicas brasileiras. (Parágrafo com a redação da Lei nº 3.919, de 19/12/2006.)

**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 à 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 à 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 cinqüenta 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 à 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. 51-A.**O licenciamento para início de obra só será emitido após a comprovação do cumprimento das condições de acessibilidade no projeto, conforme os padrões estabelecidos nesta Lei, em legislação específica e nas normas técnicas brasileiras.  (Artigo acrescido pela Lei nº 3.919, de 19/12/2006.)

**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.

Parágrafo único.Para efeitos da obtenção da carta de habite-se, fica proibido exigir declaração de aceite emitida por empresa de telecomunicações. (Parágrafo acrescido pela Lei nº 4.115, de 7/4/2008.)

**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. 60-A.**O certificado de conclusão só será emitido após a comprovação do cumprimento das condições de acessibilidade, conforme os padrões estabelecidos nesta Lei, em legislação específica e nas normas técnicas brasileiras. (Artigo acrescido pela Lei nº 3.919, de 19/12/2006.)

**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 estabelecida.

**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 recuperaç