

Secretaria de Estado de Gestão do
Território e Habitação – Segeth



Cartilha para Aprovação de Projetos Habitacionais do Distrito Federal

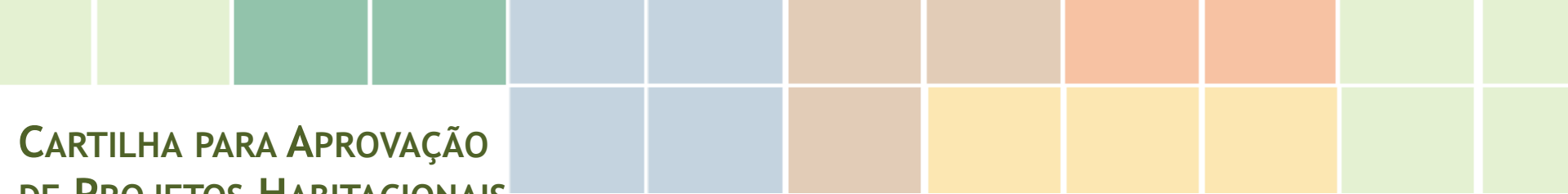
Orientada pela Central de Aprovação de Projetos (CAP)

Secretaria de
Gestão do Território
e Habitação



GOVERNO DE
BRASÍLIA





CARTILHA PARA APROVAÇÃO DE PROJETOS HABITACIONAIS

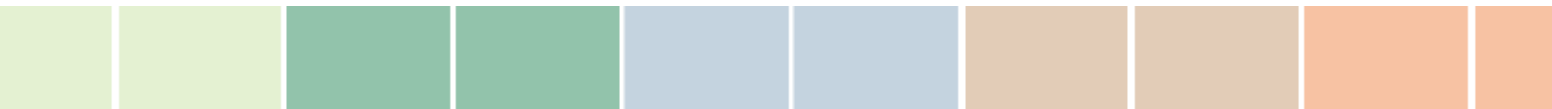
Governador do Distrito Federal
Rodrigo Rollemberg

Vice-Governador do Distrito Federal
Renato Santana

Secretário de Gestão do Território e Habitação do Distrito Federal
Thiago de Andrade

Secretário Adjunto de Gestão do Território e Habitação do Distrito Federal
Luiz Otávio Rodrigues

Subsecretário da Central de Aprovação de Projetos do Distrito Federal
Alberto de Faria



CARTILHA PARA APROVAÇÃO DE PROJETOS HABITACIONAIS

Secretaria de Gestão do Território e Habitação

Central de Aprovação de Projetos (CAP)

Coordenação de Arquitetura

SCS Quadra 6 Bloco A - Brasília/DF - CEP: 70.306.918

Telefone: (61) 3214.4152/3214.4153. E-mail: coarq@segeth.df.gov.br

Elaboração do conteúdo

Ivan Dummont, Laura Girade e Sonia de Almeida
CAP/Segeth-DF

Fundamentação

COE DF e Decreto 36.339/2015

Colaboração

Ascom/Untec

Editoração – Juliana Oliveira

Ascom/GAB/Segeth-DF

Projeto gráfico – Agnelo Fernandes

Coordenação de Tecnologia/ Segeth-DF

**Revisão – Subchefia de Divulgação da Chefia Adjunta de
Comunicação Institucional e Interação Social-DF**

Ícones e imagens – Acervo Freepik

APRESENTAÇÃO

É inquestionável a relevância social das construções que materializam o sonho da casa própria e movimentam a economia do DF. Um valor que, de diferentes maneiras, é vivido por proprietários, arquitetos, construtores e empresários da construção civil.

Nesse sentido, a Central de Aprovação de Projetos (CAP), da Secretaria de Gestão do Território e Habitação (Segeth), apresenta uma importante ferramenta de transparência e serviço aos cidadãos: a cartilha para aprovação de projetos habitacionais no Distrito Federal.

Nas próximas páginas, você encontrará um passo a passo de quais procedimentos devem ser seguidos para que o seu projeto de arquitetura passe por todos os trâmites legais necessários e obtenha as aprovações do poder público.

Mãos à obra!

Thiago de Andrade
Secretário de Gestão do Território e Habitação

ÍNDICE



[QUERO CONSTRUIR](#)

[Pág. 6](#)



[ETAPAS PARA CONSTRUÇÃO LEGAL](#)

[Pág. 7](#)



[CONSULTA PRÉVIA](#)

[Pág. 8](#)



[PEDIDO DE VISTO](#)

[Pág. 9](#)



[PEDIDO DE APROVAÇÃO](#)

[Pág. 10](#)



[EMIÇÃO DE ALVARÁ DE CONSTRUÇÃO](#)

[Pág. 11](#)



[EMIÇÃO DA CARTA DE HABITE-SE](#)

[Pág. 12](#)



[GLOSSÁRIO BÁSICO](#)

[Pág. 13](#)



[LEGISLAÇÃO](#)

[Pág. 14](#)



[PERGUNTAS FREQUENTES](#)

[Pág. 15](#)

QUERO CONSTRUIR

No caso de construções novas, o passo inicial é a escolha do lote. Se ele for regular, estará devidamente registrado. Para ter certeza, você pode consultar a respectiva administração regional, o cartório de registros de imóveis ou a Agência de Fiscalização do Distrito Federal.

Há casos em que o responsável pela venda é o dono da área. Mas, fique atento, pois nem sempre ele está autorizado a parcelar o terreno.

Em área irregular, o morador está sujeito a:

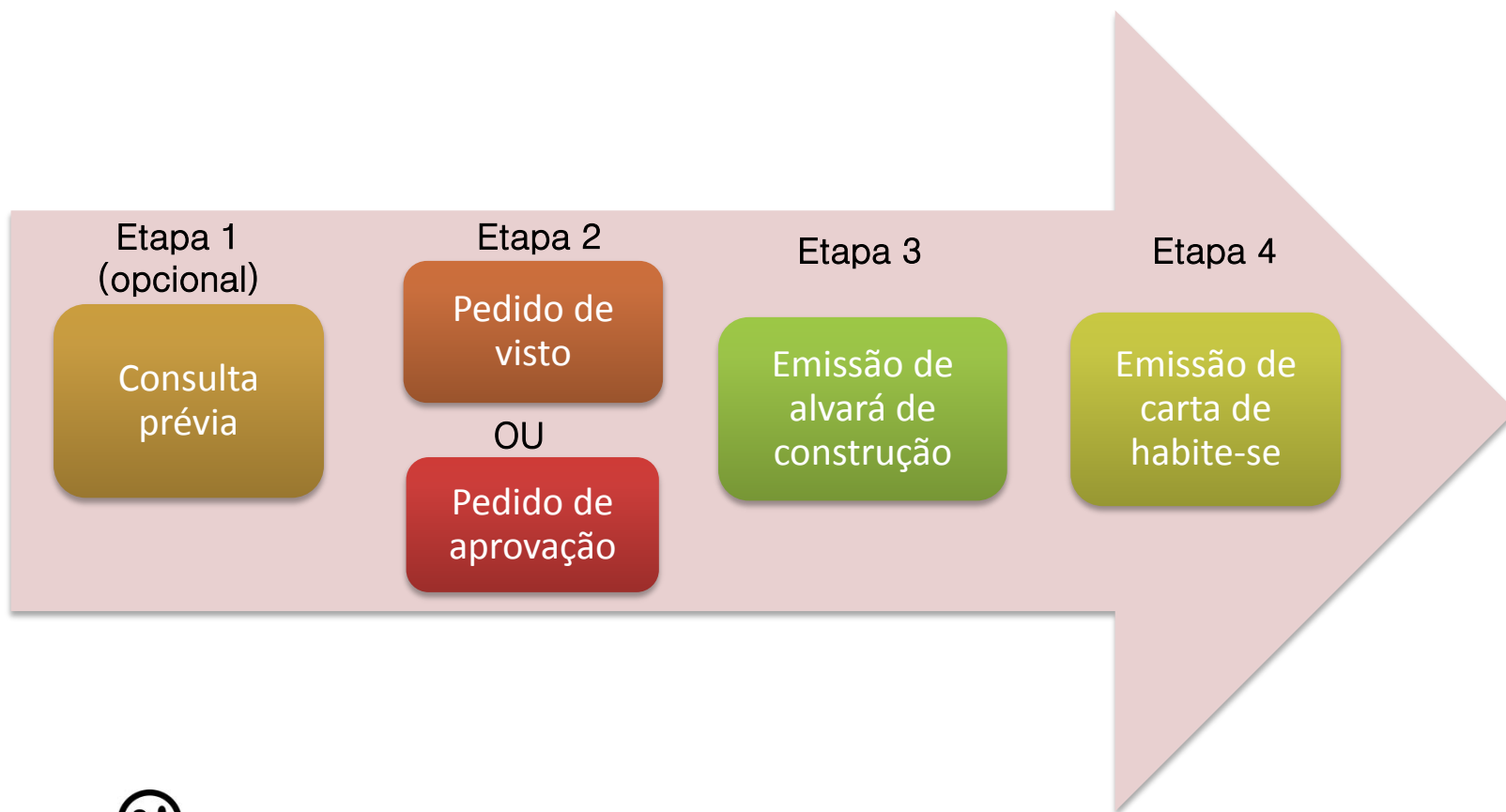
- inundações
- desmoronamentos
- deslizamentos
- erosões
- consumo de água imprópria
- falta de infraestrutura
- perda do imóvel em ações do governo



IMPORTANTE

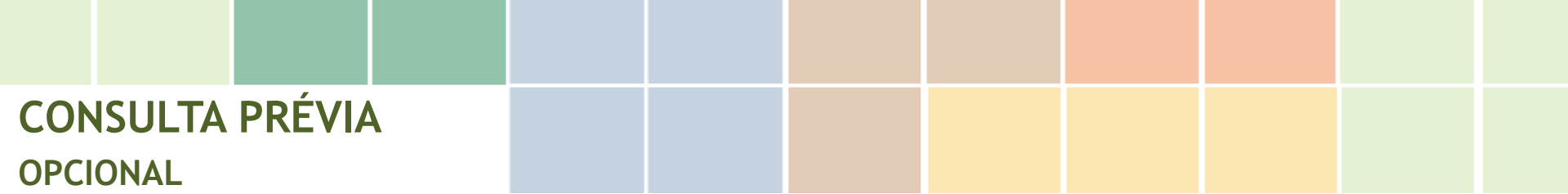
Solicite a planta de situação do seu lote na administração regional e não se esqueça de adicioná-la ao projeto.

ETAPAS PARA CONSTRUÇÃO LEGAL



LEMBRE-SE

Após o recebimento da notificação de exigências, o interessado tem 30 dias para reapresentar o projeto com as correções. Não perca os prazos!



CONSULTA PRÉVIA OPCIONAL

O interessado pode solicitar a análise técnica do projeto de arquitetura à Central de Aprovação de Projetos (CAP). Isso acontece antes do pedido de aprovação ou visto.

Nessa fase, o interessado deverá protocolar na CAP:

- Requerimento padrão, com assinatura do proprietário ou procurador do processo. O procurador deverá apresentar a cópia da procuração e documento de identificação com foto.
- Projeto de arquitetura da obra com assinatura do proprietário e do autor.



A consulta prévia é mais uma etapa da análise. Se o projeto estiver finalizado pelo arquiteto, você pode solicitar diretamente o visto ou a aprovação.

PEDIDO DE VISTO (HABITAÇÃO UNIFAMILIAR)

Para obras e construções de habitação unifamiliar, a CAP avaliará se o projeto atende aos parâmetros urbanísticos estabelecidos na [legislação de uso e ocupação do solo](#).

Para o visto de projeto exigem-se:

- ✓ Requerimento padrão, com assinatura do proprietário ou procurador do processo. O procurador deverá apresentar a cópia da procuração e documento de identificação com foto.
- ✓ Projeto de arquitetura completo, mesmo em caso de reformas.
- ✓ Anotação ou Registro de Responsabilidade Técnica do autor do projeto (ART/RRT), com assinatura do proprietário e do autor do projeto, o registro no órgão de classe e comprovante de pagamento.
- ✓ Declaração conjunta do proprietário e do autor do projeto encontrada no verso do requerimento padrão.

Atendidas as solicitações, a CAP concede o visto ao projeto e calcula o valor das outorgas, caso necessárias. Na sequência, é possível solicitar o alvará de construção, que só será emitido após o pagamento delas.



ATENÇÃO

No [Sisduc](#), acessando o campo pesquisa, você pode obter a legislação necessária para o projeto de arquitetura. Encaminhe-a para o seu arquiteto!

PEDIDO DE APROVAÇÃO (HABITAÇÃO COLETIVA)

Para projetos com mais de uma habitação, o interessado precisa do atestado da CAP de que está em pleno cumprimento da lei.

Para o pedido de aprovação de projeto exigem-se:

- ✓ Requerimento padrão, com assinatura do proprietário ou procurador do processo. O procurador deverá apresentar a cópia da procuração e documento de identificação com foto.
- ✓ Projeto de arquitetura completo, mesmo em caso de reformas.
- ✓ Anotação ou Registro de Responsabilidade Técnica do autor do projeto (ART/RRT), com assinatura do proprietário e do autor do projeto, o registro no órgão de classe e comprovante de pagamento.
- ✓ Relatório de Impacto de Trânsito (RIT), para projetos com mais de 150 unidades habitacionais.
- ✓ Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV), para projetos com mais de 200 unidades habitacionais.
- ✓ Outros documentos, conforme casos específicos, sob a orientação da CAP.



DICA

O acompanhamento do processo na CAP deve, preferencialmente, ser feito com o auxílio do arquiteto ou engenheiro responsável pelo projeto de arquitetura.

EMIÇÃO DE ALVARÁ DE CONSTRUÇÃO

Com o projeto visado ou aprovado em mãos, o alvará de construção pode ser solicitado. Ele autoriza a execução da obra. **Para a obtenção desse documento, o interessado deverá apresentar:**

- ✓ Requerimento padrão, com assinatura do proprietário ou procurador do processo. O procurador deverá apresentar a cópia da procuração e documento de identificação com foto.
- ✓ Anotação ou Registro de Responsabilidade Técnica (ART/RRT) assinado pelo proprietário e executor da obra, com o registro no órgão de classe e o comprovante de pagamento.
- ✓ Anotação ou Registro de Responsabilidade Técnica (ART/RRT) do(s) autor(es) dos projetos de instalações prediais – fundação, estrutura, instalações elétrica, hidráulica, sanitária, telefônica e prevenção de incêndio e outros que fizerem parte do escopo do projeto – assinado pelo proprietário e executor da obra com o registro no órgão de classe e os comprovantes de pagamento.
- ✓ Comprovante de pagamento de taxas relativas aos serviços requeridos (DAR/SEF código 3573), que pode ser retirado no site ou presencialmente, nos postos de atendimento da Secretaria de Fazenda;
- ✓ Atestado de demarcação do lote, que pode ser solicitado na Terracap.
- ✓ Documento de propriedade do lote, ou escritura com certidão de ônus (atualizada).
- ✓ Um jogo de cópias do projeto de fundações.
- ✓ Boletos e comprovantes de pagamentos da Taxa de Execução de Obras (retirados na Agefis).
- ✓ Certidão Negativa de Débitos da Agefis.
- ✓ Comprovante de pagamento – ODIR (caso necessário).
- ✓ Comprovante de pagamento – ONALT (caso necessário).
- ✓ Contrato de Concessão de Direito Real de Uso (caso necessário).



ATENÇÃO!

Os projetos de instalações prediais – estrutura, instalações elétrica, hidráulica, sanitária, telefônica, prevenção de incêndio e outros que fizerem parte do escopo do projeto – devem ser apresentados até 60 dias após a expedição do alvará de construção.

EMISSÃO DE HABITE-SE (NA ADMINISTRAÇÃO REGIONAL)

Só de posse de certificados finais da Administração Pública o proprietário ou construtor do imóvel terá certeza de que todas as exigências e avaliações foram cumpridas e o imóvel está legalizado. O documento deve ser solicitado na respectiva administração regional. Imóveis que não têm a carta de habite-se perdem o valor na hora da venda, pois estão na condição irregular. Entidades que financiam a compra de imóveis exigem o documento para que o empréstimo seja concedido. Os documentos necessários para a obtenção do habite-se são:

- ✓ Requerimento padrão, com assinatura do proprietário ou procurador do processo. O procurador deverá apresentar a cópia da procuração e documento de identificação com foto.
- ✓ Guia de controle de fiscalização de obra (entregue ao interessado na retirada do alvará de construção – etapa anterior).
- ✓ Levantamento topográfico (solicitado no setor de topografia da administração regional).
- ✓ Comprovante de pagamento de taxas relativas aos serviços requeridos (DAR/SEF código 3573), que pode ser retirado no site ou presencialmente, nos postos de atendimento da Secretaria de Fazenda.
- ✓ Um jogo dos projetos de instalações prediais – estrutura, instalações elétrica, hidráulica, sanitária, telefônica e outros que fizerem parte do escopo do projeto (caso não tenham sido entregues no prazo de 60 dias após a emissão do alvará de construção).
- ✓ Um jogo do projeto de prevenção de incêndio aprovado pelo Corpo de Bombeiros do Distrito Federal – CBMDF (caso não tenham sido entregues no prazo de 60 dias após a emissão do alvará de construção).
- ✓ Laudo aprovado pelo Corpo de Bombeiros do Distrito Federal – CBMDF.
- ✓ Boletos e comprovantes de pagamentos da Taxa de Execução de Obras (retirados na Agefis).
- ✓ Certidão Negativa de Débitos da Agefis.
- ✓ Declarações de Aceite para Cartas de Habite-se das concessionárias (CEB, Caesb, e Novacap).
- ✓ Comprovante de instalação de obra de arte com a nota fiscal de compra e o certificado do artista fornecido pela Secretaria de Cultura do DF (para habitações coletivas com mais de 1.000,00 m²);



PARA FICAR SABENDO!

A carta de habite-se da edificação também garante a redução da alíquota do IPTU. Não se esqueça de solicitar esse documento à administração regional!

GLOSSÁRIO

EIV – Estudo de Impacto de Vizinhança é o documento que subsidia o planejamento, o controle urbano e a decisão do poder público para a aprovação de um projeto. É um instrumento que visa à qualidade de vida da população, à ordenação urbanística do solo e à preservação do meio ambiente.

EPVT – Estudo Prévio de Viabilidade Técnica é o documento que verifica quais os impactos das alterações que aquele empreendimento fará ao local. Ele comprova se há viabilidade técnica e urbanística para sua realização.

HABITAÇÃO UNIFAMILIAR – Unidade domiciliar em edificação destinada a uma única habitação.

HABITAÇÃO COLETIVA – duas ou mais unidades domiciliares na mesma edificação, com acesso e instalações comuns a todas as unidades.

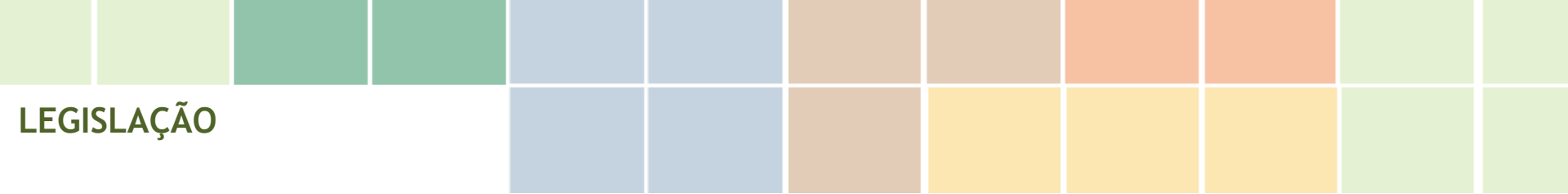
LUOS – Lei de Uso e Ocupação do Solo regula o tipo de utilização possível para os lotes urbanos das regiões administrativas do Distrito Federal.

ODIR – Outorga Onerosa do Direito de Construir. É um preço público exigido dos proprietários de imóvel que desejam construir além do potencial construtivo básico definido para determinada localidade.

ONALT – A Outorga Onerosa de Alteração de Uso tem como propósito equilibrar os impactos decorrentes das alterações promovidas por particulares em seus imóveis, em relação aos usos definidos nos normativos urbanísticos.

POLO GERADOR DE TRÁFEGO – Empreendimentos de grande porte que atraem ou produzem grande número de viagens, causando reflexos negativos na circulação viária.

RIT – Relatório de Impacto de Trânsito é o documento aprovado nos órgãos de trânsito conforme a jurisdição da via (DER-DF e Detran-DF) contendo a descrição do projeto arquitetônico da obra a ser aprovada e os estudos técnicos que permitam a identificação de impactos no trânsito ou na geometria viária, decorrentes da implantação e do funcionamento do empreendimento, apresentando as medidas mitigadoras ou compensatórias correspondentes.



LEGISLAÇÃO

A legislação aplicada a todos os lotes destinados a habitação – coletivas e unifamiliares – compreende uma série de dispositivos genéricos. São eles:

Lei 2.105/1.998 e Decreto 19.915/1.998 (Código de Edificações do DF)

Decreto 33.740/2.012 e Decreto 33.741/2.012 (Sistema Viário)

Lei 5.022 /2.013 (Estudo de Impacto de Vizinhança)

Lei 4.671/2.011 (Reservatório de Águas Pluviais)

Lei 755/2.008 e Decreto 29.590/2.008 (Ocupação de Área Pública para utilização específica)

ABNT NBR 9.050/2.004 (Acessibilidade)

ABNT NBR 6.492/1.194 (Desenho Técnico)

Portaria 314/1.992 (Área Tombada)

Instrução Normativa 01/1.998 (Remembramento de lotes)

Portaria 008/2.005 (Cota de Soleira)

Decreto 29.400/2.008 (Central de Gás)

Lei 1.170/1.996 (Outorga Onerosa de Direito Real de Uso)

Lei Complementar 294/2.000 (Outorga Onerosa de Alteração de Uso)



PERGUNTAS FREQUENTES

1- Como faço para acompanhar o andamento do meu processo?

R: Acesse a página da [CAP](#), clique em *Consulta*. A identificação do processo é composta pelo número do órgão (com 3 dígitos), pelo número do processo (com 6 dígitos) e o ano.

2 - Com quem está o meu processo?

R: A distribuição dos processos é feita internamente na CAP. Somente após a emissão das notificações de exigências o analista será identificado.

3- Onde posso conseguir a legislação do meu lote?

R: No [Sisduc](#), acessando o campo *Pesquisa*, você pode obter a legislação necessária para o projeto de arquitetura. Encaminhe-a para o seu arquiteto.

4 - Posso esclarecer minhas dúvidas diretamente com o analista?

R: Sim, pode. Mas somente com horário marcado e na presença do engenheiro ou arquiteto responsável pelo projeto.

5- Por que há demora na aprovação de um projeto?

R: O rito de aprovação depende não só da análise dos técnicos, dentro do prazo de 30 dias, mas também do retorno do interessado, quando solicitadas correções. Ajude na celeridade do processo! Assim que atendidas as correções, retorne o mais rápido possível. A participação do interessado é fundamental.

6- O que o governo está fazendo para melhorar o fluxo de trabalho da Central de Aprovação de Projetos?

R: Servidores de carreira do governo – arquitetos e engenheiros – foram convidados para compor a equipe da CAP. A Central é composta por 30 analistas, mas está passando por uma reestruturação e terá o acréscimo de mais 30 profissionais.

7- É possível aprovar um projeto fora dos parâmetros estabelecidos na legislação urbanística?

R: Não. A CAP segue a legislação em vigor para cada RA e o Código de Edificações. O analista é orientado a seguir somente a previsão legal.

8- Qual o prazo para que o meu processo seja analisado?

R: Conforme o COE-DF, o prazo máximo é de 30 dias, desde que todos os documentos sejam apresentados em conformidade com o especificado.

9- Qual o papel da CAP para emissão de habite-se?

R: Conforme o Decreto 36.339/2015, a atribuição pela emissão da carta de habite-se permanece na administração regional.

10- Qual o contato para dúvidas?

R: Escreva para coarq@segeth.df.gov.br? As respostas são enviadas em até 30 dias, conforme o prazo legal.

SECRETARIA DE GESTÃO DO TERRITÓRIO E HABITAÇÃO

SEGETH

Secretaria de
Gestão do Território
e Habitação



GOVERNO DE
BRASÍLIA