



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

Secretaria de Estado de Gestão do Território e Habitação do Distrito Federal
– SEGETH

22ª Reunião da Câmara Técnica da Lei de Uso e Ocupação do Solo
do Distrito Federal – LUOS, realizada no dia 22 de maio de 2017.

ATA DA 22ª REUNIÃO DA CÂMARA TÉCNICA DA LEI DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO DO DISTRITO FEDERAL – LUOS

1 Às quatorze horas e trinta minutos do vigésimo segundo dia do mês de maio do ano de dois
2 mil e dezessete, no SCS, Quadra 06, Bloco A, 2º Andar, Sala de Reuniões – Edifício Sede da
3 SEGETH, foi aberta a 22ª Reunião da Câmara Técnica da Lei de Uso e Ocupação do Solo do
4 Distrito Federal – LUOS, pela Subsecretária de Gestão Urbana da Secretaria de Estado de
5 Gestão do Território e Habitação - SEGETH, Cláudia Varizo Cavalcante, contando com a
6 presença do Diretor das Unidades de Planejamento Territorial Oeste Sul/DIOESTE/SEGETH,
7 Márcio Brito Silva Ferreira e de membros representantes da Sociedade Civil do Conselho de
8 Planejamento Territorial e Urbano do Distrito Federal – CONPLAN e do Conselho
9 Consultivo de Preservação e Planejamento Territorial e Metropolitano do Distrito Federal –
10 CCPPTM/DF, bem como do Grupo de Trabalho da Subsecretaria de Gestão Urbana –
11 SUGEST/SEGETH, instituído com a finalidade de elaborar Minuta de Projeto de Lei
12 Complementar, que dispõe sobre a LUOS. A pauta segue transcrita: 1. Ordem do dia: 1.1.
13 Abertura dos trabalhos; 1.2. Informes; 1.3. Continuidade dos trabalhos – Parâmetros;
14 ONALT. 2. Assuntos Gerais. 3. Encerramento. A Subsecretária Cláudia Varizo Cavalcante
15 abriu a reunião saudando a todos. Informou que a finalidade da reunião será especificamente
16 para estudar e conhecer as questões que o Sindicato da Indústria da Construção Civil do
17 Distrito Federal – Sinduscon e a FIBRA, que identificaram e modelaram sobre os parâmetros,
18 para que os demais membros pudessem verificar e fazer uma análise mais detalhada.
19 Anunciou que o Secretário de Estado da Segeth, Thiago Teixeira de Andrade compareceria no
20 decorrer da reunião. O Representante João Gilberto de Carvalho Accioly, Sinduscon/DF,
21 deu início à apresentação informando sobre o ofício encaminhado à SEGETH, explicando as
22 dificuldades em relação entre alguns parâmetros, e também, apresentar sugestões de alguns
23 pontos de partida na definição de tais parâmetros, como: i) relação entre taxa de ocupação e
24 taxa de permeabilidade; ii) relação entre coeficiente de aproveitamento e taxa da ocupação;
25 iii) relação entre o tamanho do lote e taxa de permeabilidade. Informou que foram realizadas
26 simulações em relação aos parâmetros já desenvolvidos. Apresentou a simulação feita em
27 Águas Claras usando os códigos da tabela e informou que seria preciso ter uma liberalidade
28 maior em taxa de ocupação para fazer uma tipologia e ter a liberdade de fazer uma proposta

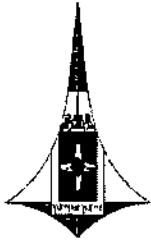


GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

Secretaria de Estado de Gestão do Território e Habitação do Distrito Federal
– SEGETH

22ª Reunião da Câmara Técnica da Lei de Uso e Ocupação do Solo
do Distrito Federal – LUOS, realizada no dia 22 de maio de 2017.

29 arquitetura de edifícios mais baixos e ocupando mais o terreno. Em outra simulação
30 informou que vários códigos têm limitação na taxa de ocupação e na taxa de permeabilidade e
31 o pleito que está sendo feito é o de liberar mais a ocupação, para que possa desenvolver
32 tipologias mais baixas. Complementou que o pleito é para mostrar a ocupação limitada que
33 alguns dos códigos estão trazendo, e que, deveriam ser revistos.
34 Sugeriu que deveria ser proposto ocupações maiores e reforçou a necessidade da liberdade
35 para se projetar tipologias diferentes, tanto a mais baixa, como a mais alta, e para isso os
36 parâmetros tem que oferecer a flexibilidade necessária. O Representante **Célio da Costa**
37 **Melis Junior**, Instituto de Arquitetos do Brasil – IAB/DF questionou sobre os 70% de
38 ocupação presentes na apresentação, perguntando se está incluso o embasamento ou se este
39 tem cem por cento (100%) de ocupação. A Subsecretária **Cláudia Varizo Cavalcante**
40 respondeu que taxa de embasamento tem que ser respeitada e reforçou que os critérios para
41 definição de alguns dos parâmetros com relação a taxa da ocupação são feitos a partir da
42 definição da taxa de permeabilidade, sendo feito através do que já é atualmente estabelecido.
43 Informou que a Diretora de Unidade de Planejamento Central Adjacente I e II da Segeth, **Ana**
44 **Cristina Machado Vieira**, está de férias, mas aceitou o convite para participar da reunião em
45 função da urgência, e para que ela possa se manifestar livremente foi feito o registro de que
46 ela não assinou a folha de presença. A Diretora **Ana Cristina Machado Vieira** registrou que
47 o código mencionado, o 207, foi alterado por conta da Lei da Permeabilidade e está com cem
48 por cento (100%) de ocupação. O Representante **João Gilberto de Carvalho Accioly**
49 informou que através de várias reuniões do setor construtivo com o Secretário **Thiago**
50 **Teixeira de Andrade**, estão tentando encontrar uma solução para a transitoriedade, uma que
51 diferisse da transitoriedade da proposta da LUOS do Governo anterior, que se aplica a toda a
52 Lei, sendo a proposta de uma transitoriedade de três anos, para que não representasse perda,
53 principalmente na questão do potencial construtivo. Reforçou que o pedido feito através do
54 Ofício é uma revisão nos parâmetros de altura e de taxa de ocupação, para dar uma amplitude
55 maior, ou seja, ampliar a taxa de ocupação, que em alguns casos foram propostos ampliar em
56 50, 60 e 70, e o pleito feito é para desconstruir a margem de dez por cento (10%) de



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

Secretaria de Estado de Gestão do Território e Habitação do Distrito Federal

– SEGETH

22ª Reunião da Câmara Técnica da Lei de Uso e Ocupação do Solo do Distrito Federal – LUOS, realizada no dia 22 de maio de 2017.

57 diferença entre taxa de permeabilidade e taxa de ocupação, porque a Lei de Permeabilidade
58 resolverá a questão de parte da taxa de permeabilidade poder se fazer acessos, calçados ou
59 fazer algum tipo de trabalho, mas sendo compensado com tanques de captação de retenção,
60 dispositivos de infiltração, lajes verdes, entre outros, assim, não haveria mais a necessidade
61 dessa diferença de dez por cento (10%). O Representante **Célio da Costa Melis Junior**
62 externou preocupação quanto a flexibilização da taxa de permeabilidade, algo que poderia
63 piorar a situação. O Representante **João Gilberto de Carvalho Accioly** respondeu que a taxa
64 de permeabilidade não é cobrada para os lotes unifamiliares que representam 30% da malha
65 urbana, complementou que o impacto de se ter a necessidade de uma taxa de permeabilidade
66 de dez por cento (10%) numa Lei para os lotes unifamiliares será muito maior do que o que se
67 cobra atualmente, não sendo uma questão de deixar de cobrar as taxas de permeabilidade nos
68 lotes existentes atualmente, mas haveria a possibilidade de flexibilizar as taxas de
69 permeabilidade. Informou ainda, sobre a questão das áreas verdes, que muitas delas poderiam
70 no processo de requalificação urbana serem feitas ou reconstituídas, processo que seria muito
71 mais significativo do que ter que haver a taxa de área verde ou percentual de taxa de
72 permeabilidade dentro do lote, complementou que não seria necessário retirar totalmente a
73 taxa de permeabilidade, a proposta é que em alguns casos alterá-las em função da necessidade
74 de aumentar a taxa da ocupação alterando a taxa da permeabilidade, talvez com uma pequena
75 redução e com uma proposta de compensação nos projetos de requalificação urbana, tornando
76 as praças, calçadas e os espaços públicos mais verdes. A Subsecretária **Cláudia Varizo**
77 **Cavalcante** concordou sobre qualificar melhor a cidade, trabalhando as áreas públicas para
78 ter praças mais arborizadas e com mais áreas verdes, entretanto, deixou claro que é necessário
79 equalizar essa relação do público e do privado, sendo um comprometimento e uma
80 preocupação que tem que estar nos dois lados, mantendo a necessidade de não subtrair, e sim
81 agregar, melhorar e incrementar. O Representante **João Gilberto de Carvalho Accioly**
82 respondeu que a intenção não é subtrair, e sim, ampliar áreas verdes e que a proposta que
83 fizeram na Lei de Permeabilidade é que se atenda as taxas de permeabilidade de uma forma
84 alternativa, de tal forma que as contas dos parâmetros urbanísticos consigam ser viabilizadas.



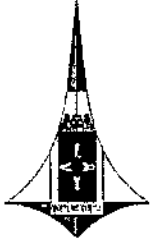
GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

Secretaria de Estado de Gestão do Território e Habitação do Distrito Federal

– SEGETH

22ª Reunião da Câmara Técnica da Lei de Uso e Ocupação do Solo do Distrito Federal – LUOS, realizada no dia 22 de maio de 2017.

85 O Representante **João Gilberto de Carvalho Accioly** apresentou outra simulação, onde a
86 garagem ficaria para cima, que é uma situação comum, é um parâmetro extremo, zero
87 subsolo, garagens para cima e ocupação da lâmina de 25%, a partir disso, se delimitaria as
88 alturas. A Subsecretária **Cláudia Varizo Cavalcante** explicou que qualquer flexibilização em
89 relação à taxa de permeabilidade está sendo prevista numa lei específica, que vai trabalhar
90 como pode ser feita, porém, na definição da LUOS não há perspectiva de trabalhar tais
91 alterações nesse ponto. A técnica **Tatianne Paz Souza**, SUGEST/DINOR/SEGETH, sugeriu
92 mais objetividade, apontar alguns parâmetros que possam estar errados e que realmente tenha
93 sido feito de forma insatisfatória com relação à altura por exemplo, de não dar nenhuma
94 tipologia confortável. A Conselheira **Carolina Baima Cavalcanti**, IAB/DF sugeriu um
95 encaminhamento, que seja feito o estudo de flexibilização da altura, e não da ocupação, que
96 atenderia a maior parte da demanda. O Representante **João Gilberto de Carvalho Accioly**
97 insistiu no pleito de que a taxa de ocupação seja transformada no negativo da taxa de
98 permeabilidade. O Representante **José Antônio Bueno Magalhães Junior**, Sinduscon/DF,
99 questionou quanto aos parâmetros utilizados para se medir a densidade populacional nas
100 cidades, pois não haviam sido apresentados números exatos. A Subsecretária **Cláudia Varizo**
101 **Cavalcante** respondeu que não é um dado preciso, é uma relação de estatística entre a
102 população e a área, conforme se delimita a área podem ser feitas alterações, sendo assim, é
103 um dado que vai ter diversas características, complementou que através de estudos é que se
104 faz o levantamento da densidade de cidades, e a partir daí se estabelece algum paralelo,
105 entretanto, a cidade sempre vai ter uma densidade bastante variada em alguns locais, tendo
106 áreas um pouco mais densas do que outras localidades, a densidade ideal é difícil de precisar.
107 Explicou que dar uma densidade maior em determinadas áreas é necessário dar o potencial
108 construtivo maior, exigindo diversidade onde realmente quer que se estimule, são alguns dos
109 parâmetros utilizados, usando o dado como balizador, complementou que no Distrito Federal
110 tem um complicador, porque o Plano Diretor definiu densidades brutas para toda zona urbana.
111 Afirmou que essa densidade tem que ser atendida naquele polígono, e como média tem que
112 ser preservada. O Representante **José Antônio Bueno Magalhães Junior** questionou quando



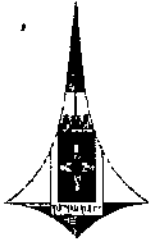
GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

Secretaria de Estado de Gestão do Território e Habitação do Distrito Federal

– SEGETH

22ª Reunião da Câmara Técnica da Lei de Uso e Ocupação do Solo do Distrito Federal – LUOS, realizada no dia 22 de maio de 2017.

113 se propõe uma diminuição de potencial se está afirmando que naquela área aconteceu alguma
114 coisa e que a população com tal proposta vai extrapolar o pretendido. A Subsecretária
115 **Cláudia Varizo Cavalcante** informou que a tabela não foi construída com o estudo de
116 densidade, que é algo que está sendo feito a partir da definição dos parâmetros, está sendo
117 levantado todo o potencial para verificar se o aporte que a LUOS está trazendo pode ser
118 recepcionado ou, em que horizonte de tempo isso seria feito. Os estudos realizados se deram
119 através de levantamento de normas, da realidade, do que foi colocado, compatibilizando
120 parâmetros, definindo critérios para essa compatibilização e buscando com isso uma
121 adequação dos parâmetros entre si. A Representante **Carolina Baima Cavalcanti** sugeriu que
122 a solução para o dissenso entre a densidade é fazer uma estimativa de demanda por habitação
123 de acordo com a estratificação populacional, calculando a partir do crescimento populacional
124 a demanda de cada tipologia habitacional de acordo com a renda, complementou que a
125 questão da redução dos coeficientes básicos é uma tendência urbanística em todas as grandes
126 cidades. A Subsecretária **Cláudia Varizo Cavalcante** complementou que a questão do
127 coeficiente foi debatida em diversas reuniões, toda a metodologia partiu do Plano Diretor, é a
128 que está atualmente vigente, sendo feito o balizamento em alguns casos, diminuindo o
129 coeficiente máximo, buscando preservar o máximo do básico e observando as especificidades,
130 sendo a legislação vigente o ponto de partida sobre a questão do coeficiente. Complementou
131 que a questão da regra de transição tem que ser mais bem debatida junto com o jurídico,
132 informou sobre a existência da regra de transição com relação ao coeficiente, e que está sendo
133 abaixado o coeficiente do PDOT na avenida comercial, que dada a impossibilidade e
134 considerando todos os parâmetros. Explicitou que o assunto trazido sobre a norma de
135 transição dos lotes já edificados que utilizaram parâmetros já existentes vai ter que estar
136 claramente definido a LUOS, uma série de regras para resguardar a possibilidade de um
137 indivíduo reformar e adequar a sua edificação que foi construída com as regras.
138 Complementou que em relação a questão dos parâmetros, a taxa de permeabilidade tem um
139 aspecto a ser considerado, que é a norma vigente, um parâmetro que se entende que qualquer
140 flexibilização com relação a ela é tratada na norma específica que trata de como dispor da



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

Secretaria de Estado de Gestão do Território e Habitação do Distrito Federal
– SEGETH

22ª Reunião da Câmara Técnica da Lei de Uso e Ocupação do Solo
do Distrito Federal – LUOS, realizada no dia 22 de maio de 2017.

141 taxa de permeabilidade, não havendo dado e nem a possibilidade de fazer essas alterações e
142 revisão da mesma, exceto nas situações onde houver erros ou falta de verificação da taxa já
143 existente. Informou que, em relação as questões sobre altura e taxa da ocupação será feita
144 avaliação do material, realizando a verificação em relação aos parâmetros existentes, uma
145 análise do que foi trazido, visto que, não é viável dar respostas imediatas, entretanto, reforçou
146 que as contribuições vão ser analisadas, e que em uma próxima oportunidade será repassamos
147 para os demais, essas conclusões. 3. Assuntos Gerais. Informou que há a reserva da sala para
148 as próximas reuniões, nos dias 08 e 09/05, pela manhã, porém, há o prazo para fazer a
149 finalização do projeto de lei e das tabelas para colocar em Audiência Pública, e, não haveria
150 condições de realizá-las, comunicou que será feito o contato se houver a possibilidade das
151 reuniões serem realizadas. Item 4. Encerramento. Não havendo mais discussões e debates, a
152 reunião foi encerrada.


CLÁUDIA VARIZO CAVALCANTE
Subsecretária
SUGEST/SEGETH


MÁRCIO BRITO SILVA FERREIRA
Diretor
DIOEST/SUGEST/SEGETH