



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

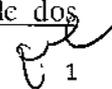
Secretaria de Estado de Gestão do Território e Habitação do Distrito Federal

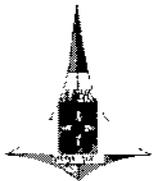
– SEGETH

24ª Reunião da Câmara Técnica da Lei de Uso e Ocupação do Solo do
Distrito Federal – LUOS – 06/07/2017

ATA DA 24ª REUNIÃO DA CÂMARA TÉCNICA – LEI DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO DO DISTRITO FEDERAL - LUOS

1 Às quatorze horas e trinta minutos do sexto dia do mês de julho do ano de dois mil e
2 dezessete, no SCS, Quadra 06, Bloco A, 2º Andar, Sala de Reuniões – Edifício Sede da
3 SEGETH, foi aberta a 24ª 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 Cavaleante, contando com a
6 presença de membros representantes da Sociedade Civil do Conselho Consultivo de
7 Preservação e Planejamento Territorial e Metropolitano do Distrito Federal – CCPPTM/DF e
8 do Conselho de Planejamento Territorial e Urbano – CONPLAN, bem como do Grupo de
9 Trabalho da Subsecretaria de Gestão Urbana – SUGEST/SEGETH, instituído com a
10 finalidade de elaborar Minuta de Projeto de Lei Complementar, que dispõe sobre a LUOS. A
11 lista de presença encontra-se anexa ao final desta Ata. A pauta segue transcrita: 1. Ordem do
12 dia: 1.1. Abertura dos trabalhos; 1.2. Informes; 1.3. Apreciação e Aprovação das Atas da 19ª,
13 20ª e 21ª Reunião, realizadas nos dias 27/04, 12 e 19/05/2017, respectivamente; 1.4.
14 Continuidade dos trabalhos. 2. Assuntos Gerais. 3. Encerramento. A Subsecretária Cláudia
15 Varizo Cavalcante abriu a reunião, saudando a todos. Em seguida passou ao Subitem 1.2.
16 Informes: A Subsecretária **Cláudia Varizo Cavalcante** informou que foi concluído o período
17 das Consultas Públicas presenciais nas Regiões Administrativas, totalizando 24 reuniões.
18 Foram feitas considerações pertinentes e próprias do conhecimento que a comunidade detém
19 de suas localidades. Haverá o procedimento de análise das questões ali apresentadas, tendo
20 em vista a realização da Audiência Pública no dia 15 de julho de 2017, a ser realizada no
21 Campus da UnB – Universidade de Brasília de Ceilândia. Nesta Sessão não será tratada
22 questão dos instrumentos de Outorga Onerosa do Direito de Construir - ODIR e da Outorga
23 Onerosa da Alteração de Uso - ONALT, por ausência da equipe da Subsecretaria de Políticas
24 e Planejamento – SUPLAN. Este assunto será tratado na próxima reunião da Câmara Técnica.
25 Em seguida passou ao Subitem 1.3. Apreciação e Aprovação das Atas da 19ª, 20ª e 21ª
26 Reunião, realizadas nos dias 27/04, 12 e 19/05/2017, respectivamente: As atas foram
27 aprovadas conforme apresentadas. Em seguida passou ao Subitem 1.4. Continuidade dos


1



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

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

24ª Reunião da Câmara Técnica da Lei de Uso e Ocupação do Solo do
Distrito Federal – LUOS – 06/07/2017

28 trabalhos: A Subsecretária **Cláudia Varizo Cavalcante** apresentou o tema do
29 remembramento, explicando como foi feita a construção da minuta, dos mapas e dos critérios
30 relacionados. O Representante da OAB/DF, **Leonardo Mundim**, manifestou e disse ter
31 verificado que o *site* da Segeth já disponibilizou cinco mapas, sendo de Ceilândia, Paranoá,
32 Riacho Fundo, Samambaia e Taguatinga para o remembramento. Disse sentir falta do mapa
33 de remembramento da Região do Varjão que, segundo ele, é uma região onde as pessoas
34 precisam atualmente se deslocar de lá para irem a outras comunidades se abastecerem de bens
35 que supram suas necessidades, como supermercado, lojas diversas, academias. Em seguida, a
36 Subsecretária **Cláudia Varizo Cavalcante** pediu licença para fazer uma apresentação mais
37 ampla e depois retomar o tema do remembramento, porque, segundo ela, a área do Varjão foi
38 objeto de debate interno sobre a proposição de se admitir ou não o remembramento de UOS
39 diferentes. O texto da lei trata do remembramento a partir do Art. 58, conceituado o termo e
40 explicando que é permitido desfazer qualquer remembramento desde que retornando
41 exatamente aos parâmetros estabelecidos para os lotes originais. Informou que primeiramente
42 foi falado sobre o remembramento de lotes de mesma UOS, nos quais são estabelecidos os
43 mesmos usos. Explicou que ao se fazer o remembramento, o lote saía da tabela de
44 parâmetros, mas manterá os parâmetros originais quando esses forem os mesmos para o lote
45 ou irá admitir o de maior área. O Representante do SINDUSCON/DF, **João Gilberto de**
46 **Carvalho Accioly** perguntou se ao lembrar dois lotes de 1000 m² ou 3000 m² cairia para
47 o Código 2002 ou se continuaria no Código 2001. A Subsecretária **Cláudia Varizo**
48 **Cavalcante** disse que o lote manteria exatamente os mesmos parâmetros. O Representante
49 **João Gilberto de Carvalho Accioly** perguntou se ao lembrar três lotes de 1000 m², e ele
50 passando a ter agora 3000 m², dizendo que ele cairia para o Código 2002, ou continuaria no
51 Código 2001. A Subsecretária **Cláudia Varizo Cavalcante** disse que o lote manteria
52 exatamente os mesmos parâmetros anteriores. O Representante **João Gilberto de Carvalho**
53 **Accioly** disse que ao se lembrar um lote do Código 2001 com um do Código 2002 vai
54 prevalecer os parâmetros do Código 2002, e que, teoricamente teria um ganho de área para
55 quem fizer esse tipo de remembramento. A Subsecretária **Cláudia Varizo Cavalcante**
56 observou que estão sendo estabelecidas regras gerais para 24 áreas urbanas, e em via de
57 regras, para lotes maiores, às vezes, têm potencial menor do que o lote menor. O



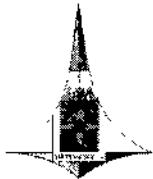
GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

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

24ª Reunião da Câmara Técnica da Lei de Uso e Ocupação do Solo do
Distrito Federal – LUOS – 06/07/2017

58 Representante **João Gilberto de Carvalho Accioly** observou que ao se lembrar lote menor
59 com lote maior, caso o lote maior tiver um potencial maior, o empreendedor sairá ganhando.
60 A Subsecretária **Cláudia Varizo Cavalcante** disse que na análise feita, considerou fazer uma
61 série de cálculos para poder chegar a novos parâmetros, posto que está se falando em lotes
62 contíguos. Se o lote grande agrega um pouco mais de área, a característica deste preponderará.
63 O Representante **João Gilberto de Carvalho Accioly** observou que a preocupação é deixar o
64 assunto claro para não gerar problemas futuros. O Representante da AGEFIS **Francisco das**
65 **Chagas Leitão** questionou se a LUOS será norma para remembramento e desmembramento
66 ou somente irá dizer o que acontecerá quando houver remembramento e desmembramento. A
67 Subsecretária **Cláudia Varizo Cavalcante** respondeu que o capítulo, ora tratado, está se
68 atendo aos parâmetros e ao objeto da LUOS, e não a procedimentos e conceitos mais
69 profundos. Informou que a norma antiga foi bastante questionada pela Procuradoria, pelo fato
70 de estar estabelecendo parâmetros e contrariando a Lei Orgânica. Informou que atualmente
71 tem sido feito o remembramento quando o uso for o mesmo, e não de usos diferentes,
72 justamente por não implicar em mudança de uso, ou de uma alteração, ou mesmo de uma
73 extensão de uso. A Subsecretária **Claudia Varizo Cavalcante** mencionou que onde tem
74 Plano Diretor Local estará admitindo o remembramento, pois é o instrumento que dá regras
75 ao remembramento. Recentemente, foi feito um regramento interno junto à Central de
76 Aprovação de Projetos – CAP, para liberar alguns processos que eram de lotes, que possuíam
77 os mesmos parâmetros de uso e de ocupação, e que não estava sendo feito o remembramento
78 porque estava faltando um regramento específico. Entendeu-se que para os lotes, em todos os
79 parâmetros, a norma é idêntica, e, sendo assim, poderia se fazer o remembramento, apesar de
80 este assunto ainda não estar completamente ordenado. Informou que há uma instrução que
81 não foi revogada, mas sem condições de uso, devido a ter muitos questionamentos. O que está
82 sendo feito é o remembramento onde tem PDL, pois foram estabelecidas regras para isso.
83 Onde não tem PDL, só poderá haver o remembramento se todos os parâmetros forem iguais,
84 pois o remembramento se dá sem alteração dos parâmetros. O Representante **Francisco das**
85 **Chagas Leitão** perguntou se o desmembramento continua praticamente proibido, uma vez
86 que, só é admitido o desmembramento de lotes que tiverem sido lembrados. A
87 Subsecretária **Cláudia Varizo Cavalcante** respondeu que sim e explicou que no caso da

WCC 3

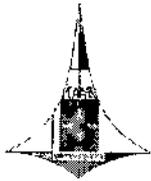


GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

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

24ª Reunião da Câmara Técnica da Lei de Uso e Ocupação do Solo do
Distrito Federal – LUOS – 06/07/2017

88 LUOS não está admitindo desmembramento de lote privado, pois a LUOS trata do
89 remembramento e define parâmetros para os lotes no caso de remembramento. Sobre
90 desdobro ou desmembramento a LUOS não trata. Esta só admite a possibilidade de alteração
91 do parcelamento quando efetuada pelo Poder Público. A Representante do IAB/DF **Carolina**
92 **Baima Cavalcanti** perguntou se fosse previsto, dentro da mesma UOS, o desmembramento
93 ou remembramento e se poderia classificar pela metragem que resultou dentro do parâmetro, e
94 se não seria mais simples reclassificar o lote de acordo com a área final que ele tem. O
95 Representante **Leonardo Mundim** observou que esta pode ser uma ideia que talvez resolva
96 muitos problemas, porque a preocupação aqui é saber até que ponto vai compreender que
97 determinada região, sua área central, pode ser lembrada com o lote de trás para fazer o
98 quarteirão. A Representante **Carolina Baima Cavalcanti** perguntou se dentro de uma mesma
99 UOS isso teria muito impacto, dizendo que tal situação pode gerar insegurança jurídica.
100 Perguntou qual seria a perda real ao se fazer isso. O Representante **Leonardo Mundim**
101 observou que se forem criados parâmetros com testada de frente para a avenida principal,
102 formando quarteirão de trás, isso pode fechar o quarteirão naquela mesma UOS. A
103 Subsecretária **Cláudia Varizo Cavalcante** esclareceu que o remembramento de mesma UOS
104 está admitido para todas as situações, exceto para algumas áreas de regularização, e não se
105 limitou ao número de lotes ou a que área. Disse que não há limitação, exceto para situações de
106 áreas de regularização de interesse social. Informou também, que deve ser lembrado que a lei
107 é um passo a ser dado no sentido da sistematização, no qual foi trabalhado todo o normativo
108 vigente, sem a liberdade de criação de situações muito novas. Nas tabelas, as áreas dos lotes
109 não estão em faixas onde termina uma e começa a outra. Há intervalos entre elas. E na hora de
110 colocar os parâmetros para o remembramento, a primeira ideia foi de ao se lembrar o lote,
111 ele vai se adequar à faixa de parâmetro da área que é resultante dela. A Representante
112 **Carolina Baima Cavalcanti** perguntou se é algo que faz sentido, porque há zonas de
113 sombras entre as faixas, questionando qual a razão disso. Disse entender que a metodologia
114 foi para sistematizar o existente, mas a lei continua, para além do momento presente, e ela
115 continuará para o futuro. Então, por que não simplesmente estender a faixa até 2000 ou de
116 2000 a 9.500 e assim sucessivamente. A Subsecretária **Cláudia Varizo Cavalcante** disse que
117 não consegue fazer isso nesse momento e que a situação é mais complexa do que parece,



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

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

24ª Reunião da Câmara Técnica da Lei de Uso e Ocupação do Solo do
Distrito Federal – LUOS – 06/07/2017

118 porque em algumas situações realmente há sobreposição de áreas, portanto, deve-se destacar
119 essas situações e tratá-las individualmente. A Representante **Carolina Baima Cavalcanti** diz
120 que entende a situação, mas considera que é um equívoco metodológico de origem, inclusive
121 fazer tipo 1, tipo 2, tipo 3, onde se coloca que cada parcelamento novo está sendo
122 regularizado. A Subsecretária **Cláudia Varizo Cavalcante** respondeu que inicialmente é
123 assim. A Representante **Carolina Baima Cavalcanti** questionou que isso pode causar
124 problemas futuros, visto que, a ideia hoje é tentar simplificar os processos de análise e
125 aprovação de empreendimentos e parcelamentos e não criar tantas especificidades. A
126 Subsecretária **Cláudia Varizo Cavalcante** disse não ter dúvida que essa lei terá limitações
127 que são de sua própria origem. Informou que hoje está sendo dado um passo, mas que não é o
128 suficiente e também não é o último, para distanciar dessa lei mais colada no lote para poder
129 permitir, em um próximo momento, que essa sistematização avance. Da forma como a lei
130 está, não consegue ter intervalos. A própria lei diz que, para os novos parcelamentos não tem
131 como prendê-los ao que está na tabela de quadro de parâmetros. Isso se dá por uma questão:
132 porque os novos parcelamentos, na regra da LUOS, estão definindo que o coeficiente básico é
133 um, e no novo parcelamento não se pode usar nas faixas praticamente nenhum. Disse ser
134 mapas que vão sendo somados, e que na base de dados consegue integrar tudo para que em
135 um próximo processo consiga dar mais sistematização. Atualmente a forma escolhida é
136 definir parâmetros para UOS dentro de faixas de áreas. A Representante **Carolina Baima**
137 **Cavalcanti** disse entender a situação, mas que lhe parece ser uma lei diagnóstico do que uma
138 lei real. Isso pode gerar alguns problemas. O Representante **João Gilberto de Carvalho**
139 **Accioly** disse entender a dificuldade que a Subsecretária Cláudia Varizo Cavalcante e sua
140 equipe estão enfrentando, pois, a lógica dos PDL's ainda é a de regras lote a lote, com tabelas
141 de parâmetros. Foi possível agrupar todas as regras anteriores, mas para não ter um impacto
142 muito grande no que já existe, começou-se a criar variações diversas para os lotes. A
143 Representante **Carolina Baima Cavalcanti** disse entender o caso, mas ressaltou que pode
144 avançar, não precisando ficar preso no que já existe, pode-se alterar os parâmetros com
145 intervalos mais hipotéticos e mais ligados ao que se deseja para a cidade do futuro do que
146 necessariamente um diagnóstico do agora. A Subsecretária **Cláudia Varizo Cavalcante**
147 informou que há uma série de questões que não permitiu dar esse passo maior. Um dos

625



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

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

24ª Reunião da Câmara Técnica da Lei de Uso e Ocupação do Solo do
Distrito Federal – LUOS – 06/07/2017

148 pressupostos do início do trabalho, em 2011, que chegou a proposta em termos metodológicos
149 de tabela de quadro de parâmetros e de mapa, é próximo do que vem sendo usado. Foi feito
150 um aprimoramento dos critérios. Um dos pressupostos foi de que essa LUOS irá trabalhar
151 nessa sistematização das normas. Informou que para os novos parcelamentos serão aplicadas
152 outras tabelas. Esclareceu que a intenção foi não criar parâmetros que não estejam nas tabelas.
153 Disse entender sobre a questão de se estabelecer médias ponderadas para os parâmetros, mas
154 isso não aconteceu para não se criar parâmetros que não estejam nas tabelas. Esclareceu,
155 ainda, que no Parágrafo Único foi colocada uma vedação ao processo de remembramento e ao
156 mesmo tempo, o admitindo nessas situações específicas, incluindo o Varjão e a Estrutural. Por
157 serem Áreas de Regularização de Interesse Social definidas no PDOT, o remembramento
158 somente foi admitido para o uso que não é residencial, desde que, sejam UOS CSIR 2 e
159 CSIR2NO, limitados ao número de quatro lotes. Essa definição foi estabelecida porque uma
160 Área de Regularização de Interesse Social é ocupada por uma população de baixa renda e que,
161 a partir do momento em que se regulariza há um processo de valorização daquelas ocupações.
162 Decorrente disso, pode haver o processo de expulsão da população daquele local, por ter sido
163 ali objeto de projeto de regularização. Nessas áreas não se permitiu o remembramento de lotes
164 de UOS diferentes, para não criar o incentivo de valorização desses terrenos e uma possível
165 expulsão da população dali. O Representante **Leonardo Mundim** disse ter verificado no
166 PDOT que há Áreas de Regularização de Interesse Social no Paranoá, São Sebastião, Santa
167 Maria, Sobradinho II, Varjão, Riacho Fundo I, Riacho Fundo II, Recanto das Emas, QE 38 e
168 QE 44 do Guará II e as áreas intersticiais entre os conjuntos residenciais de Ceilândia,
169 Brazlândia e Gama. Que, se for seguir na minuta atual, essas RA's não poderiam ter o
170 remembramento a não ser no sistema do CSIR 2 e CSIR 2 NO, limitados a quatro lotes.
171 Observou que na intenção de que uma cidade se desenvolva não se deve querer que ela seja
172 sempre assentamento, sem ao menos um desenvolvimento comercial local. A Representante
173 da ÚNICA/DF **Maria José Feitosa de Andrade** observou que o Setor Habitacional Tororó
174 está em Santa Maria e que provavelmente vai cair no mesmo caso. A Subsecretária **Cláudia**
175 **Varizo Cavalcante** disse que o Setor Habitacional Tororó não é Área de Regularização de
176 Interesse Social. Então, não está enquadrado no caso acima mencionado. A Representante
177 **Maria José Feitosa de Andrade** apresentou o Parque do Mirante, que tem dois hectares só

06



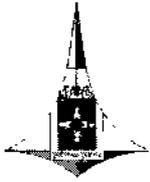
GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

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

24ª Reunião da Câmara Técnica da Lei de Uso e Ocupação do Solo do
Distrito Federal – LUOS – 06/07/2017

178 de área comercial, com lotes muito pequenos, e para fazer uma área comercial teria que juntar
179 lotes de 100, 200 e 300 m². A Representante **Carolina Baima Cavalcanti** disse que no caso
180 do Varjão, a obra viária que está acontecendo na entrada do Lago Norte com o Taquari vai
181 elevar o valor dos terrenos e a especulação imobiliária em cima daquele pessoal será enorme.
182 Disse que uma das estratégias para se manter um caráter de ocupação de baixa renda nessas
183 áreas seria a proibição dos remembramentos. Informou que existe uma demanda para
184 conseguir integrar os assentamentos informais de baixa renda ao tecido urbano, com
185 equipamentos públicos e área institucional. Ressaltou a importância de lembrar que não se
186 trata apenas de regularização fundiária, mas também deve pensar na regularização urbanística,
187 que é transformar aquela região em uma cidade. Ponderou que tentar trabalhar as franjas pode
188 ser uma opção. Lembrou que o plano de ocupação que fez o levantamento dos lotes deve ter
189 feito também a definição das áreas. O Representante **Leonardo Mundim** mostrou como se dá
190 a movimentação da população do Varjão para outras localidades para fazer suas compras e
191 participar de outras atividades das quais elas necessitam. A Subsecretária **Claudia Varizo**
192 **Cavalcante** disse que a ideia desse remembramento no Varjão apesar de ser objeto de
193 regularização é estar mais próximo de um parcelamento normal. Ressaltou que essa
194 transformação é interessante, mas cria um problema social contínuo de expulsão da população
195 moradora do local. Por isso há a preocupação de não criar no instrumento a possibilidade de
196 expulsão dessa população. O Representante **Leonardo Mundim** observou que o Varjão
197 começou como residencial e atualmente tem áreas que estão sendo transformadas em
198 CSIIRNO. O Representante **Leonardo Mundim** perguntou qual será a altura máxima das
199 construções no Varjão. Foi sugerido que no caso dos quatro lotes a serem remembrados, que
200 sejam limítrofes o comercial com o residencial. A Subsecretária **Cláudia Varizo Cavalcante**
201 informou que o remembramento tem que ser desta forma, e explicou que diante da política do
202 Governo, de regularização e de manter a população local, não é aconselhável esse
203 comportamento, pois embora se leve o comércio para o local, por outro lado, retira a
204 residência. O Representante **Leonardo Mundim** disse que isso poderia configurar
205 engessamento da cidade. A Subsecretária **Cláudia Varizo Cavalcante** disse que a colocação
206 do Conselheiro é pertinente, e por isso, deve-se citar as áreas no projeto e não colocar de
207 forma genérica Área de Regularização prevista no PDOT. O Conselheiro **Francisco das**

WC 7



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

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

24ª Reunião da Câmara Técnica da Lei de Uso e Ocupação do Solo do
Distrito Federal – LUOS – 06/07/2017

208 **Chagas Leitão** disse que a posição do Conselheiro Leonardo Mundim não se aplique
209 especificamente ao caso do Varjão, pois o Varjão não é uma cidade, e sim um enclave
210 residencial. Disse que o grande erro no planejamento urbano do DF é a definição de RA's, e
211 que não faz o menor sentido que o Varjão seja considerado uma RA. O Representante
212 **Leonardo Mundim** lembrou que as pessoas que estão ali: moram, compram, consomem,
213 constroem, malham, vivem e precisam de estabelecimentos comerciais e equipamentos
214 públicos. Questionou quanto a permissão de alguns espaços privados maiores, com o fim
215 específico de montagem de estrutura básica para o comércio. Propôs ainda, transformar os
216 lotes de fundo com as mesmas características dos lotes frontais, não precisando lembrá-los,
217 mas passando a ser CSIIRNO para alguns poucos lotes, com isso, podendo ser permitida a
218 montagem de estruturas, galerias, feiras, mercados, academias, com um volume um pouco
219 maior. O Representante Francisco das Chagas Leitão disse que nesse ponto o interesse da
220 Agência de Fiscalização do Distrito Federal – AGEFIS é estar cada vez mais perto da cidade
221 real e legal. Defendeu que pelo menos um quarteirão tenha que ter o mesmo uso, porque ter
222 várias UOS no mesmo quarteirão é pedir para gerar irregularidades. A Subsecretária **Cláudia**
223 **Varizo Cavalcante** disse que é trabalhada a via tendo a intenção de mesmo uso. O
224 Representante **João Gilberto de Carvalho Accioly** sugeriu permitir o remembramento e
225 colocar a regra mais abrangente e tirar a restrição do remembramento para lotes de UOS
226 diferentes. A Subsecretária **Cláudia Varizo Cavalcante** respondeu que UOS diferentes só é
227 permitida em algumas áreas. Lembrou, sobre a colocação do Conselheiro Leonardo Henrique
228 Mundim: *“que não foi incluída a possibilidade de UOS diferentes e que foram restringidas as*
229 *mesmas UOS até o limite de quatro lotes”*. A Representante **Carolina Baima Cavalcanti**
230 propôs que, dentro dessa restrição exista a possibilidade de transformar os lotes de fundo na
231 legenda do lado da frente. A Subsecretária **Cláudia Varizo Cavalcante** informou que levará
232 a questão para análise da equipe responsável. Disse que essa não foi uma questão de pauta na
233 comunidade do Varjão, mas que irá verificar melhor o assunto, que o que foi mais debatido no
234 Varjão foram os lotes da Companhia de Desenvolvimento Habitacional do DF – Codhab, que
235 parece que já têm alguns ocupados por chacareiros. A Representante **Carolina Baima**
236 **Cavalcanti** disse que esses lotes da Codhab poderiam ser cedidos para o comércio local. O
237 Representante **Leonardo Mundim** disse que outras pessoas podem não saber o que é



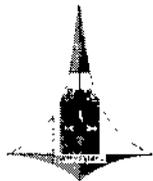
GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

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

– SEGETH

24ª Reunião da Câmara Técnica da Lei de Uso e Ocupação do Solo do
Distrito Federal – LUOS – 06/07/2017

238 lembramento, pois este é um conceito muito típico da área imobiliária urbanística. Por
239 isso, esperar que a comunidade local saiba que é possível juntar UOS diferentes e fazer um
240 lembramento, ou que é possível ter ali uma melhoria para eles, e esperar que essa demanda
241 viesse da comunidade seria muito complexo. A Representante **Carolina Baima Cavalcanti**
242 disse que a demanda da comunidade não seria fazer o lembramento, mas sim ter o
243 equipamento público instalado no local. A Subsecretária **Cláudia Varizo Cavalcante** disse
244 que não foi discutida essa questão de lembramento, e o assunto não foi tema em nenhuma
245 das reuniões. Disse também que não houve demanda para extensão de uso por áreas passando
246 de residencial para comercial. Observou que não adianta fazer uma LUOS cujo processo de
247 fiscalização fique distante da cidade real. O Representante **Leonardo Mundim** ressaltou que
248 é trabalho do Estado dar condições para a cidade se desenvolver, mesmo que a comunidade
249 não tenha essa percepção. A Representante **Carolina Baima Cavalcanti** sugeriu pensar nas
250 propostas de usar os lotes de fundo ou usar os lotes da Codhab para atender a uma possível
251 demanda da comunidade. Disse que é preciso pensar em uma dinâmica urbana de
252 desenvolvimento e não pensar apenas em gentrificação. A manutenção de uma determinada
253 característica menos dinâmica pode ser uma estratégia para conseguir colocar as pessoas em
254 áreas bem localizadas. O Representante **Leonardo Mundim** lembrou que garantir o direito à
255 habitação, conforme Art. 6º da Constituição, não é garantir só um lugar para a pessoa morar,
256 mas um lugar para ela morar com infraestrutura necessária e com o exercício da cidadania. A
257 Subsecretária **Cláudia Varizo Cavalcante** observou que essas situações serão ponderadas e
258 analisadas, e será vista a possibilidade de outros lotes que estão como RE trazer essa
259 dinâmica. A Representante **Maria José Feitosa de Andrade** sugeriu que a limítrofe com o
260 lote de baixo seja considerada em todas as regiões, e não só no Varjão. A Subsecretária
261 **Cláudia Varizo Cavalcante** lembrou que lembramento de UOS diferentes é só onde o
262 mapa estiver marcando, e não tem como mudar isso. O Representante **Leonardo Mundim**
263 sugeriu que fosse feito um estudo da possibilidade de transformação de alguns ROI de fundo
264 em CSIRR2NO nas áreas centrais e beirando a pista principal, ou transformar o RE3 em
265 CSIRR para que sejam vendidos para empresas com lotes maiores. O Representante **João**
266 **Gilberto de Carvalho Accioly** sugeriu aplicar o Art. 61 sem restrição do Inciso IV, que
267 estabelece que se pode lembrar lotes de UOS diferentes e adquirir características de UOS



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

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

24ª Reunião da Câmara Técnica da Lei de Uso e Ocupação do Solo do
Distrito Federal – LUOS – 06/07/2017

268 mais abrangentes sem limitar quadras. Sobre esta proposta, a Representante **Carolina Baima**
269 **Cavalcanti** alertou que, assim tudo iria virar comércios, e isso não seria bom. O
270 Representante **João Gilberto de Carvalho Accioly** lembrou que quando se criou Brasília não
271 existia Habitação de Interesse Social, mas sim Habitação Popular que são as Quadras 700, e
272 que hoje evoluiu. Falou isso para dizer que a localização do Varjão é muito valorizada, assim
273 como a Vila Planalto, por ser muito próxima do Plano Piloto de Brasília. O Representante
274 **Francisco das Chagas Leitão** lembrou que em alguns lugares se fez esse mesmo prognóstico
275 que o Representante João Gilberto de Carvalho Accioly falou, mas que não aconteceu, a
276 exemplo da Candangolândia, que não foi gentrificada, e não se vê ali uma substituição de
277 população. A Representante **Carolina Baima Cavalcanti** disse que a questão é que quando se
278 permite o remembramento, se permite também fazer um produto imobiliário diferente, e
279 aquele produto imobiliário diferente terá um público diferente, e assim o m² passar a ter
280 maior valor. Registra-se a presença do senhor Secretário de Estado de Gestão do Território e
281 Habitação – Segeth, **Thiago Teixeira de Andrade**. Comentou que, se o normativo de um
282 prédio de superquadra atual puder outorgar algum ganho imobiliário, a pessoa compra, demoli
283 e faz novamente. E que conseguir lembrar três, quatro, cinco lotes é tarefa difícil em
284 função do número de proprietários. Essa transformação urbana, principalmente de
285 verticalização, normalmente acontece em um ou dois lotes, geralmente em residências de
286 1500 m², 2000 m². Quando envolvem muitos proprietários, a situação se complica. Disse que
287 o assunto não pode ficar no discurso da gentrificação, dizendo que talvez um dos maiores
288 programas de renda sustentáveis de transferência de renda, de equidade e de assistência social
289 da história brasileira seja a habitação popular. A questão é sobre o que se pensa como uso,
290 rua, fisionomia, volumetria e se esse possível, o remembramento será benéfico ou maléfico
291 para toda uma questão de vida e configuração comunitária. O Representante **João Gilberto**
292 **de Carvalho Accioly** observou que se a questão prática vem acontecendo e vem sendo
293 superada através do surgimento de um comércio que demande um lote maior, o empreendedor
294 consegue na prática pegar 4 ou 5 lotes e juntar, mas legalmente a lei impede. Lembrou que se
295 trata de demanda da comunidade local para atender demandas locais. O Secretário **Thiago**
296 **Teixeira de Andrade** observou que o tecido urbano não comporta isso no Varjão. Disse
297 concordar que o Varjão tem características similares às da Candangolândia, conforme a fala

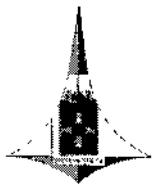


GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

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

24ª Reunião da Câmara Técnica da Lei de Uso e Ocupação do Solo do
Distrito Federal – LUOS – 06/07/2017

298 do Conselheiro Francisco das Chagas Leitão, embora seja muito bem localizada em uma visão
299 de mapa, mas não é tão bem localizado em termos de conectividade e permeabilidade.
300 Lembrou que o Varjão é um apêndice e não um corredor. Disse que a regularização fundiária
301 e a chegada de benfeitorias de equipamentos públicos, serviços públicos e urbanização
302 mudaram radicalmente a cara do Varjão e suas questões de criminalidade, mas não vê nisso
303 uma questão de mercado imobiliário externo. A Subsecretária **Cláudia Varizo Cavalcante**
304 esclareceu que, para o Varjão e Estrutural, o remembramento estaria limitado aos lotes de
305 CSIIRNO e CSIIR na mesma categoria e a um número de quatro lotes. Disse que
306 especificamente tem que citar a que áreas se aplicam, porque para Áreas de Regularização de
307 Interesse Social, o PDOT se estende para muitas regiões. O Representante **Leonardo**
308 **Mundim** lembrou que o assunto foi discutido durante esta reunião, e que ao final surgiram,
309 para estudo, duas proposições: i) pegar alguns lotes de fundo da região central da avenida
310 principal do Varjão e transformá-los em CSIIR2NO, possibilitando a instalação de comércios;
311 ii) nos lotes RE3, a maioria da Codhab, possam ser vendidos para lotes maiores e
312 transformados em comércio e equipamentos públicos. Disse que a desvantagem é que esses
313 lotes maiores não estão na beira da avenida principal, enquanto que a primeira ideia permitiria
314 situações na beira da avenida principal. A Subsecretária **Cláudia Varizo Cavalcante** lembrou
315 que há previsão de um binário de transporte coletivo para o Varjão. O Secretário **Thiago**
316 **Teixeira de Andrade** perguntou se há quem defenda a restrição ao remembramento e quem
317 defenda a não restrição ao remembramento. A Subsecretária **Cláudia Varizo Cavalcante**
318 respondeu que foram explicadas todas as razões que levaram ao remembramento, e após
319 ponderações semelhantes, entendeu-se que não se deveria dar andamento a essa possibilidade.
320 A Representante **Carolina Baima Cavalcanti** disse não ter ninguém contra a proibição do
321 remembramento, desde que existam alguns lotes maiores. A Representante **Maria José**
322 **Feitosa de Andrade** lembrou que é possível remembrar quatro ou seis lotes de fundo. O
323 Secretário **Thiago Teixeira de Andrade** disse que talvez a possibilidade seja restringir a
324 quantidade para que não vire equipamentos muito desproporcionais. A Representante
325 **Carolina Baima Cavalcanti** disse que haveria duas alternativas: i) pegar os lotes de trás e
326 alterar as legendas, iii) mudar a legenda dos lotes que são de propriedade da Codhab. O
327 Secretário Thiago Teixeira de Andrade disse que os da Codhab serão fáceis de mudar.



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

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

24ª Reunião da Câmara Técnica da Lei de Uso e Ocupação do Solo do
Distrito Federal – LUOS – 06/07/2017

328 contanto que permita ainda o uso residencial, mas por terem sido doados para a Codhab para a
329 política habitacional há uma dificuldade muito grande de a Codhab vendê-los, mesmo que
330 para outros usos. Disse que a Codhab está fazendo um estudo de todos os seus lotes, e um dos
331 pleitos é que os lotes não sejam RE, ou um residencial mais restritivo, até porque para o
332 Programa Habita Brasília viabilizar o aluguel legal é preciso que sejam lotes de usos mistos
333 para que o prédio pague e financie a própria locação social. O Secretário perguntou se todos
334 os presentes concordam em limitar a uma quantidade específica de remembramento ou se
335 haveria discordâncias. O Representante **Leonardo Mundim** disse que a discussão acabou
336 saindo da contrariedade ao remembramento, mas chegou-se ao questionamento de:
337 remembrando-se ou não, a questão é a necessidade da existência de alguns lotes que permitam
338 que a cidade tenha mais cara de cidade e menos cara de ARIS. O Representante **Leonardo**
339 **Mundim** observou que para evitar insegurança jurídica e instabilidade poderia se discriminar
340 as áreas com interesse de remembramento, e nesse caso, poderia observar a
341 proporcionalidade, estabelecendo metragens diferentes para o Varjão, Paranoá e Santa Maria.
342 O Secretário **Thiago Teixeira de Andrade** disse que a melhor opção é pegar uma quantidade
343 de lotes, pois assim, dar-se-á uma proporcionalidade com o tecido urbano, considerando que
344 para o Varjão devem ser mais de quatro lotes, principalmente por serem áreas de lotes
345 pequenos. Como conclusão do assunto, a Subsecretária **Cláudia Varizo Cavalcante**
346 observou que ficam os indicativos propostos pelos Conselheiros de verificação tanto da
347 alteração no texto da lei de retirada da remissão ao PDOT, como também no caso do Varjão,
348 avaliar as possibilidades apresentadas. Sobre as construções no Varjão, disse que é admitido
349 para o CSIRNO, na área central, até 12 metros de altura. Voltando ao texto da norma, a
350 Subsecretária **Cláudia Varizo Cavalcante** apresentou o Art. 61, referente as questões que
351 somente é permitido o remembramento em lotes com UOS diferentes quando previsto no
352 Anexo 7, Mapas de Remembramento de UOS diferentes condicionado aos aspectos seguintes:
353 Parâmetros de Uso e Ocupação para o lote resultante do remembramento em UOS de maior
354 categoria; Quando identificar o remembramento de UOS diferentes em lotes muito pequenos
355 próximos a lotes de usos mais abrangentes. Nesse caso, há uma tentativa de se criar um maior
356 equilíbrio na ocupação das vias, sempre pensando na constituição da via. E por isso que o
357 parâmetro passa a ser de uso e ocupação da UOS mais abrangente, e é obrigatório o uso não



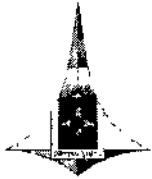
GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

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

24ª Reunião da Câmara Técnica da Lei de Uso e Ocupação do Solo do
Distrito Federal – LUOS – 06/07/2017

358 residencial voltado para o acesso do lote da UOS que admite a atividade econômica. Também
359 é vedado o remembramento de lotes exclusivamente entre as UOS RO2 e RO1. A
360 Representante da OAB/DF **Janine Malta Massuda** questionou o texto do Inciso IV, onde
361 fala que é vedado o remembramento de lotes exclusivamente entre as UOS RO2 e UOS RO1,
362 se não poderia remembrá-los. A Subsecretária **Cláudia Varizo Cavalcante** esclareceu que
363 nos casos de UOS diferentes não poderão ser remembrados. Informou que os lotes da
364 Avenida Samdu, em Taguatinga, têm uma determinada profundidade que permite algum tipo
365 de ocupação, diferente de outros lotes da cidade, o que cria uma situação desigual em termos
366 da possibilidade de ocupação. Tentou fazer em algumas vias que têm mais atividades e são
367 dinâmicas foi criar uma possibilidade de ocupação que ocorra de uma mesma forma dos dois
368 lados da via. Disse que o RO2 com o RO1 não poderiam ser remembrados porque cria uma
369 condição diferente para os lotes. A Representante Janine Malta Massuda disse que a redação
370 do texto não condiz com a explicação da Subsecretária. O Representante **Francisco das**
371 **Chagas Leitão** perguntou se é pertinente à LUOS dispor sobre trânsito. O Secretário **Thiago**
372 **Teixeira de Andrade** falou que o assunto tratado no inciso seria inócuo. A Subsecretária
373 **Cláudia Varizo Cavalcante** disse que a intenção seria apresentar incômodos das atividades,
374 mas concordou em ser inócuo o assunto. O Secretário **Thiago Teixeira de Andrade** sugeriu
375 nova redação sobre o remembramento: “É vedado o remembramento de lotes RO1 com RO2,
376 sem o remembramento com outras categorias.” Sobre o termo ‘exclusivamente’ contido no
377 texto, a Subsecretária **Cláudia Varizo Cavalcante** disse que é porque se remembraria o
378 conjunto. O Secretário **Thiago Teixeira de Andrade** informou que na próxima semana
379 acontecerá uma série de reuniões sobre a LUOS. Informou que houve um debate promovido
380 pelo Jomal de Brasília, chamado Visão Capital, sobre a LUOS, onde houve algumas
381 manifestações, dentre elas, da professora Maria do Carmo e da Dra. Vera Amorelli. O
382 Secretário **Thiago Teixeira de Andrade** propôs convidar a Dra. Vera Amorelli para discutir
383 o assunto e apresentar redação ao texto, posto que ela fez um estudo jurídico sobre o caso.
384 Disse que a professora Maria do Carmo apontou a questão de que ela ainda não vê aderência
385 da LUOS com os parâmetros de visões de maior desenvolvimento para o futuro, que estão no
386 PDOT. Disse que os professores na UnB têm criticado a LUOS no sentido de a lei tem sido
387 meio tímida no ataque às questões dos grandes eixos viários e dos grandes núcleos para

gl
mi

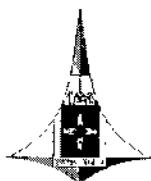


GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

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

24ª Reunião da Câmara Técnica da Lei de Uso e Ocupação do Solo do
Distrito Federal – LUOS – 06/07/2017

388 reforçar realmente o potencial construtivo e intensificação da cidade. Também propôs
389 convidar o Instituto dos Arquitetos do Brasil – IAB para aprofundar essa questão. A
390 Representante **Janine Malta Massuda** disse que também esteve no Visão Capital e disse que
391 tanto a exposição da Dra. Vera Amorelli como a da professora Maria do Carmo foram muito
392 interessantes, importantes e bem oportunas. Disse que o contato que os Conselheiros estão
393 tendo com o texto é muito recente e que ela, como advogada, teve dificuldade em fazer
394 análises sem o texto da minuta do projeto de lei, que somente foi disponibilizado há poucas
395 semanas. E que vê com muita preocupação a proximidade da Audiência Pública, pois houve
396 pouco tempo para se efetivamente discutir o texto. Observou que há pontos no texto que
397 precisam ser retomados no sentido de compatibilizar as discussões, a exemplo do tema de
398 vagas para estacionamento. Sugeriu que as próximas reuniões sejam marcadas com uma pauta
399 já pré-definida para que se tenha conhecimento prévio do tema a ser discutido. O Secretário
400 **Thiago Teixeira de Andrade** disse que até a próxima Audiência Pública é importante
401 concentrar ainda em discussões mais abrangentes. Que esse debate ainda é de um caráter mais
402 geral, global e conceitual. Pós-Audiência Pública, poderão fazer o "intensivão" de burilar o
403 texto, já pactuando as coisas que foram alteradas na Audiência Pública. A Representante
404 **Janine Malta Massuda** disse que tem considerações e sugestões nos conceitos das tabelas da
405 UOS. Pediu que nas próximas reuniões sejam previamente definidos e informados os temas a
406 serem tratados, e que voltem as discussões de questões que já foram tratadas sem que
407 houvesse um texto efetivamente. O Secretário **Thiago Teixeira de Andrade** se ausentou da
408 reunião para cumprir outra agenda de trabalho. O Representante **André Luiz Almeida Pinto**
409 **de Oliveira** pediu para retornar ao Art. 61, Anexos, que trata do mapa de Ceilândia, dizendo
410 que em vários lugares tem UOS diferentes. A Subsecretária **Cláudia Varizo Cavalcante**
411 apresentou o mapa do Riacho Fundo, e disse que se comparando ao mapa do remembramento
412 com o mapa das UOS da Região, identifica-se que todos os usos são CSIR. Informou que
413 estão sendo feitas adequações para tentar criar uma continuidade do trabalho. Informou que a
414 ideia, no caso de Ceilândia, é tratar o remembramento de UOS diferentes às que estão
415 descritas no mapa. O Representante **João Gilberto de Carvalho Accioly** pediu explicações
416 do porquê ficou restrito só às fitas apresentadas nos mapas, porque tem várias outras situações
417 idênticas ou similares que não foram contempladas, na Ceilândia. A Subsecretária **Cláudia**



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

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

24ª Reunião da Câmara Técnica da Lei de Uso e Ocupação do Solo do
Distrito Federal – LUOS – 06/07/2017

418 **Varizo Cavalcante** informou que a escolha foi focada nas áreas onde se quer incentivar o
419 processo de dinamização, e não para toda a região, que o prazo de revisão para a LUOS é de 5
420 anos e que estão fazendo muita coisa em relação ao que tem hoje, em algumas cidades mais.
421 em outras menos. Está se possibilitando uma dinâmica bem maior de ocupação por causa da
422 questão da diversidade dos usos, assim como está sendo trabalhada a constituição das vias. **A**
423 **LUOS** está tendo uma clareza maior de como aquele espaço se estrutura, está tendo um
424 avanço. Em termos de passivo, pode se apontar quais são as áreas que oferecem dinâmicas
425 não abrangidas no texto, que ainda não existem, mas que estão sendo incentivadas no texto.
426 Informou que as análises foram feitas focando as áreas centrais. O Representante **João**
427 **Gilberto de Carvalho Accioly** questionou se foi encontrada uma grande quantidade de
428 situações como de remembramento acontecendo em lotes da frente com lotes de trás. **A**
429 **Subsecretária Cláudia Varizo Cavalcante** informou que não foram encontrados em outros
430 locais o remembramento, que foi observada a dinâmica, hoje, de Ceilândia, como áreas com
431 PDL, que possibilitam usos e que continua ocupando lotes pequenos com uma dinâmica ainda
432 muito tímida. Nessa faixa foi prevista o NO, e para dar o aporte que não se efetivou foi
433 decidido admitir o remembramento de UOS diferentes. O Representante da **ADEMI/DF**
434 **André Luiz Almeida Pinto de Oliveira** observou que a Subsecretária Cláudia Varizo
435 Cavalcante tratou de uma área lindeira ao metrô, e afirmou que nas regiões das estações têm
436 comércio que não estão sendo permitido o remembramento. **A Subsecretária Cláudia Varizo**
437 **Cavalcante** respondeu que essas questões ainda serão tratadas e que tem uma razão para ter
438 feito o que se fez, e não foi de forma aleatória, foi a partir uma leitura da cidade. Informou
439 que os remembramentos criaram faixas onde já se tem o CSIR, privilegiando-se eixos para
440 admitir toda a dinâmica das áreas. O Representante **André Luiz Almeida Pinto de Oliveira**
441 observou que em toda a região de Samambaia só há quatro quarteirões permitindo UOS
442 diferentes. **A Subsecretária Cláudia Varizo Cavalcante** informou que Samambaia tem um
443 desenho diferenciado, trata-se de uma cidade toda fragmentada. **A Representante Carolina**
444 **Baima Cavalcanti** perguntou se quando se permite remembramentos de UOS diferentes, será
445 cobrada Outorga Onerosa da Alteração de Uso – ONALT. **A Senhora Cláudia Varizo**
446 **Cavalcante** afirmou e mostrou o mapa de Taguatinga, informando que foram colocados os
447 lotes da Avenida Comercial e Avenida Samdu, buscando dar uma configuração igual para os



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

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

24ª Reunião da Câmara Técnica da Lei de Uso e Ocupação do Solo do
Distrito Federal – LUOS – 06/07/2017

448 dois lados; e na região Hélio Prates, que também está admitindo alguns remembramentos.
449 Relatou que muito do estudo do remembramento procurou dar um tratamento igualitário aos
450 dois lados da via. O Representante **João Gilberto de Carvalho Accioly** informou que a
451 lógica de onde se quer ou não estimular é interessante, mas é necessário que esse tipo
452 regularização ou estímulo aconteça, poderia entrar na Outorga Onerosa do Direito de
453 Construir – ODIR e que para desestimular cobraria ONALT. A Subsecretária **Cláudia Varizo**
454 **Cavalcante** colocou que é complicado o remembramento de UOS diferentes e não dá para ser
455 simplesmente generalizado a todos os casos. Seguiu discussão sobre o remembramento de
456 Samambaia, no qual a Subsecretária **Claudia Varizo Cavalcante** informou que iria levar o
457 assunto para o pessoal que está analisando a possibilidade do remembramento em lotes do
458 local. Sugeriu que seja obedecida a lógica do centro e ver como será a dinâmica de como se
459 configurará a região. Informou que também será levada para análise a questão de Ceilândia.
460 Reforçou que o remembramento de UOS diferente vai ser mais focado. Lembrou que essa
461 perspectiva da LUOS, neste momento, é a sistematização. Disse que não houve análise,
462 apesar de observadas as estratégias do PDOT para avançar muito, porque as áreas dependem
463 de projetos específicos. Informou que o assunto será levado para análise, mas com a
464 perspectiva de que remembramento de UOS diferentes não dá para ser feito. Relatou que nada
465 do que está sendo feito é sem um respaldo técnico. Para acontecer essa mudança teria que ser
466 muito mais equacionado, inclusive sob a perspectiva de densidade populacional, e saber o que
467 isso representaria de impacto na infraestrutura local. A Representante **Carolina Baima**
468 **Cavalcanti** alertou sobre a necessidade de se trabalhar com alguns cenários de futuro, tanto
469 com relação a investimentos de infraestrutura, quanto em relação ao que se quer para o
470 crescimento da cidade, prevendo alguns mecanismos que seriam usados pelo próprio mercado
471 no futuro próximo, para que, aquelas centralidades não se reproduzem e para que elas não
472 fiquem concentradas em um único ponto. A Subsecretária **Cláudia Varizo Cavalcante**
473 ressaltou que ninguém quer uma LUOS que impeça isso ou que crie obstáculos. Observou que
474 nos mapas ficaram mais claramente definidos quais são as suas vias de atividades, quais os
475 seus centros e subcentros, mas o trabalho de sistematização, nesse momento, que foi o foco
476 maior, é um passo importante para isso, mas não é completo. Há limitações, mas entende-se
477 que serão resolvidas e que esta proposta da LUOS é um avanço, mas não está completo.

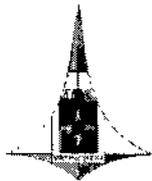


GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

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

24ª Reunião da Câmara Técnica da Lei de Uso e Ocupação do Solo do
Distrito Federal – LUOS – 06/07/2017

478 Voltou-se ao texto, analisando o Art. 62 da Lei, referente a fachada, dizendo ser vedada a
479 fachada cega voltada para a via ou logradouro público para os lotes lembrados. Rclatou
480 que esta é uma grande preocupação, porque o lembramento feito hoje no Distrito Federal
481 gerou muitas fachadas cegas, ruas mortas e formadas por paredões. O Art. 63, que descreve
482 ODIR e Onalt para os lotes lembrados, quando se enquadrar nos critérios previstos no
483 Capítulo 1 e 2. A Representante **Carolina Baima Cavalcanti** questionou que ao ser integrado
484 um lote lembrado da mesma categoria em áreas diferentes, se valerá o maior. Nesse caso,
485 se ele tiver um potencial máximo mais alto, não seria cobrado ODIR do que estava vindo do
486 outro lote para atingir esse máximo, porque ele já ganhou. A Subsecretária **Cláudia Varizo**
487 **Cavalcante** disse que não, porque não ficou separada qual é a proporção. O Representante
488 **João Gilberto de Carvalho Accioly** observou que, sendo a mesma UOS, mas com potenciais
489 diferentes, uma estaria ganhando potencial, mas em vários casos haverá perdas de potencial.
490 A Subsecretária **Cláudia Varizo Cavalcante** informou que como se enquadra no outro
491 parâmetro, será aplicado a ODIR, mas prevista do parâmetro resultante e não do original.
492 Explicou que a Onalt está prevista de formas proporcionais ao que foi edificado. Sugeriu-se
493 que ODIR e ONALT fosse tratada na próxima reunião. Esclareceu que o proporcional é a
494 exigência de vagas. Em seguida, fez leitura do texto que fala que o lembramento é
495 aprovado por ato próprio do órgão executor, no qual deve constar a indicação e características
496 das confrontações. O ato de aprovação, tratado neste artigo, é o instrumento que autoriza o
497 encerramento das matrículas originais e abertura de novas matrículas. O Representante **João**
498 **Gilberto de Carvalho Accioly** questionou se seria a CAP a fazer a autorização de
499 lembramentos. A Subsecretária **Cláudia Varizo Cavalcante** afirmou. Informou que existe
500 uma condição estabelecida no Art. 65, que é sobre alguns lembramentos que devem ter
501 manifestação da área de planejamento. O órgão Gestor do Desenvolvimento Territorial e
502 Urbano deve se manifestar sobre os acessos, cercamentos e fachadas no limite do lote quando
503 o lembramento dos lotes resultarem em área de lotes superior a 2500 m², testada igual ou
504 maior que 100 m², ou testada voltada para mais de uma via ou logradouro público. A
505 Representante **Carolina Baima Cavalcanti** lembrou que o lembramento é uma questão
506 meramente fundiária e cartorial e no caso de acesso e de testadas seria mais na hora de
507 aprovar o projeto, porque uma coisa não está necessariamente vinculada à outra. A



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

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

24ª Reunião da Câmara Técnica da Lei de Uso e Ocupação do Solo do
Distrito Federal – LUOS – 06/07/2017

508 Subsecretária **Cláudia Varizo Cavalcante** informou que o mesmo proprietário pode fazer a
509 fusão das matrículas e que cartório faz isso à revelia. Informou que o colocado no texto é que,
510 quando se entra com o projeto pedindo para edificar em vários lotes, ele faz o
511 remembramento porque no parcelamento vai haver uma alteração. A Representante **Carolina**
512 **Baima Cavalcanti** questionou se não teria que fazer o remembramento antes de pedi-lo. A
513 Subsecretária **Cláudia Varizo Cavalcante** informou que o interessado pode entrar com
514 pedido no cartório sem ter feito o remembramento. A Representante **Carolina Baima**
515 **Cavalcanti** perguntou se o cartório receber um pedido de remembramento com a área do lote
516 maior que 2500 m² ou testada maior que 100 m², ele não poderá fazer se não tiver
517 acompanhado de um Parecer Técnico. A Subsecretária **Cláudia Varizo Cavalcante**
518 respondeu que o Tribunal no provimento que trata de registros, admite que o mesmo
519 proprietário faça essa fusão de matrículas no Cartório. A Representante **Carolina Baima**
520 **Cavalcanti** observou que o remembramento pode ocorrer desde que seja permitido. A
521 Subsecretária **Cláudia Varizo Cavalcante** disse que, como posse, sim, mas como aprovação
522 de projetos, não. Para aprovação de projetos, o interessado tem 4 ou 5 lotes. O cartório não
523 fala da figura do remembramento. No provimento, eles falam que o mesmo proprietário pode
524 fundir as matrículas. Entende que o Cartório não deveria fazer essa fusão sem a manifestação
525 urbana. O Representante **Leonardo Mundim** pediu para melhorar a redação do Parágrafo
526 Único do Art. 64, para evitar um questionamento de inconstitucionalidade, uma vez que, pelo
527 Art. 22, Inciso XXV, da Constituição Federal, somente a União pode legislar sobre registros
528 públicos. Sugeriu o seguinte texto: “O ato de aprovação tratado neste artigo autoriza o
529 encerramento das matrículas”. A Subsecretária **Cláudia Varizo Cavalcante** colocou que essa
530 matéria é muito complexa e de difícil compreensão no que diz respeito à atuação do Distrito
531 Federal, sobre dispor sobre o parcelamento, foi tentado colocar no texto. Informou que tudo
532 que é colocado pela Plenária é levado à reflexão e tentativa de aperfeiçoamento. Falou que
533 não foi feito um trabalho sem antes refletir, sem ter alguma intenção, por isso defende a ideia
534 para que se possa chegara um ponto de compreensão. Ressaltou que foi adiantado o texto da
535 lei naquilo que foi necessário para as audiências e avançou-se muito em relação ao texto
536 anterior. Colocou a importância de um esforço de todos para conseguir vencer o debate em
537 um prazo curto, e que consiga apresentar ao Governador um texto melhor. A Subsecretária



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

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

24ª Reunião da Câmara Técnica da Lei de Uso e Ocupação do Solo do
Distrito Federal – LUOS – 06/07/2017

538 **Claudia Varizo Cavalcante** propôs, para a próxima reunião da LUOS, tratar dos temas:
539 ODIR e ONALT. O Representante **João Gilberto de Carvalho Accioly** propôs a análise de
540 todo o texto. A Subsecretária **Cláudia Varizo Cavalcante** concordou com essa posição, e
541 que, embora o texto não seja extenso, haverá um tempo curto para análise do mesmo. Propôs
542 que os Representantes tragam suas contribuições. O Representante **Leonardo Mundim**
543 lembrou que, quando a lei não fala que vai regulamentar, ainda assim, o Poder Executivo
544 pode fazê-lo. Quando fala na lei que é conforme regulamentação, nesse caso não pode deixar
545 de regulamentar, é obrigatório. A Subsecretária **Cláudia Varizo Cavalcante** disse que a
546 LUOS é uma Lei Complementar, e que tem um prazo de revisão. Que tem que ser colocado
547 na lei tudo que depende de um posicionamento, e remeter para que não se perca sem a
548 obrigação de estabelecer as condições. Seguiu discussão sobre a próxima pauta. 2. Assuntos
549 Gerais. Não houve assuntos nesse item. Item 3. Encerramento. Encerradas as discussões e
550 debates, A Subsecretária agradeceu a presença de todos e finalizou os trabalhos.
551


THIAGO TEIXEIRA DE ANDRADE
Secretário de Estado


CLÁUDIA VARIZO CAVALCANTE
Subsecretária de Gestão Urbana – SUGEST

