



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

Secretaria de Estado de Desenvolvimento Urbano e Habitação do Distrito Federal –
SEDUH

13ª Reunião da Câmara Técnica – Revisão da Lei de Uso e Ocupação do Solo do
Distrito Federal – LUOS – realizada no dia 30 de setembro de 2020, por
videoconferência.

ATA DA 13ª REUNIÃO DA CÂMARA TÉCNICA - REVISÃO DA LEI DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO DO DISTRITO FEDERAL - LUOS

Às quatorze horas do trigésimo dia do mês de setembro do ano de dois mil e vinte, em cumprimento ao contido no art. 2º do Decreto nº 40.546 de 20 de março do ano de dois mil e vinte, por videoconferência, foi aberta a 13ª Reunião da Câmara Técnica de Uso e Ocupação do Solo, pela Secretária Executiva da Secretaria de Estado de Desenvolvimento Urbano e Habitação - SEDUH, a Senhora Giselle Moll Mascarenhas, e contando com a presença dos membros representantes da Câmara Técnica, representantes da sociedade civil e poder público. A pauta segue transcrita: 1. Ordem do dia: 1.1. Abertura dos trabalhos; 1.2. Informes; 1.3. Apreciação e aprovação das Atas da 9ª e 10ª Reunião realizadas nos dias 31/03 e 14/04/2020; 1.4. Apreciação da Minuta da Revisão da LUOS. 2. Encerramento. Passou ao Item e Subitem 1. Ordem do dia: 1.1. Abertura dos trabalhos: A Secretária Executiva, **Giselle Moll Mascarenhas** deu por aberta a sessão, cumprimentando a todos. Prosseguiu ao Subitem 1.2. Informes: O Senhor **Wilde Cardoso Gontijo Júnior**, Rodas da Paz, fez questionamentos com relação ao processo de posse dos conselheiros no Conselho de Planejamento Territorial e Urbano do Distrito Federal - CONPLAN. A Secretária Executiva, **Giselle Moll Mascarenhas** informou que as questões referentes ao processo do Decreto de nomeação dos representantes da Sociedade Civil seriam solucionadas em breve, e o atraso é decorrente da tramitação do processo na consultoria e na Casa Civil. Informou ainda que o Secretário de Estado de Desenvolvimento Urbano e Habitação, Senhor Mateus Leandro de Oliveira se juntaria a reunião posteriormente, em razão de cumprimento de agenda. Dando seguimento a discussão da pauta, a Secretária Executiva, **Giselle Moll Mascarenhas** passou ao Subitem 1.3. Apreciação e aprovação das Atas da 9ª e 10ª Reunião realizadas nos dias 31/03 e 14/04/2020, respectivamente: Não havendo retificações, as respectivas atas foram consideradas aprovadas, por unanimidade dos presentes. Em ato contínuo, iniciou-se a discussão do Subitem 1.4. Apreciação da Minuta da Revisão da LUOS: A Senhora **Janaina Domingos Vieira**, Subsecretária de Desenvolvimento das Cidades - SUDEC/SEDUH, explicitou a orientação feita pelo Secretário de Estado de Habitação para franquear a palavra a todos os integrantes para que fizessem as suas considerações em relação ao material encaminhado previamente. A



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

Secretaria de Estado de Desenvolvimento Urbano e Habitação do Distrito Federal –
SEDUH

13ª Reunião da Câmara Técnica – Revisão da Lei de Uso e Ocupação do Solo do
Distrito Federal – LUOS – realizada no dia 30 de setembro de 2020.

Senhora **Bianca Ilha Pereira**, Companhia Imobiliária de Brasília - TERRACAP, registrou a importância da realização de reunião específica para alinhamento dos pontos que tratam da regularização, complementou dispendo sobre as dificuldades de discutir a regularização como ordenamento territorial padrão, sugerindo a criação de um capítulo específico de regularização com um ordenamento mais flexível, em seguida, informou que foram encaminhadas sugestões de alteração no texto da minuta. A Subsecretária **Janaina Domingos Vieira** explicitou que as considerações apresentadas serão avaliadas e inseridas de acordo com a análise. O Senhor **Wilde Cardoso Gontijo Júnior** informou ser coordenador-geral da Associação Andar a Pé, representando a Associação Rodas da Paz, comunicando a intenção de trabalhar de forma conjunta para representar o coletivo de entidades de mobilidade ativa. Externou dúvida com relação a revisão da Lei 948, de 17 de janeiro de 2019, assinada pelo Governador Ibaneis Rocha, questionando se a proposta colocada seria uma substituição da Lei ou se trata de alterações pontuais na Lei. Assim, como segunda dúvida, explicitou ao disposto no Decreto Regulamentador, previsto no Art. 105 da Lei 948, em que questiona se o Decreto foi editado e se é possível acessá-lo para melhor entendimento das questões colocadas. Com relação aos artigos específicos que tratam de vagas para edificações, do Art. artigo 25 ao Art. 30, e especificamente no Anexo V, que define a quantidade de vagas para edificações, sejam residenciais, comerciais ou industriais, propôs alterações especificamente ao Art. 27, tornando não obrigatória a exigência de vagas para carros em unidades residenciais, estimulando outros modais de mobilidade. Reiterou que trata-se de um equívoco exigir que todas as unidades habitacionais sejam obrigatoriamente dotadas de um espaço exclusivo para vagas de automóveis, o que enfraqueceria dois outros eixos, a política de transporte público e contexto da saúde na cidade. O Secretário **Mateus Oliveira** entrou na reunião, cumprimentando e agradecendo a participação de todos. Em seguida, desejou boas-vindas aos novos Conselheiros. Afirmou que estão propondo uma revisão da Lei Complementar 948, informando que a apresentação da proposta foi feita anteriormente e encaminhada a todos os conselheiros, em que esclarece os critérios, a metodologia, e o contexto da revisão pontual ao texto que está sendo proposto, complementou dispendo que se trata de um texto ainda preliminar, que não foi analisado pela Assessoria Jurídica e Legislativa - AJL. Em seguida



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

Secretaria de Estado de Desenvolvimento Urbano e Habitação do Distrito Federal –
SEDUH

13ª Reunião da Câmara Técnica – Revisão da Lei de Uso e Ocupação do Solo do
Distrito Federal – LUOS – realizada no dia 30 de setembro de 2020.

informou que não foram editados decretos regulamentadores, e com relação a questão de vagas de garagem, afirmou que é mantido o entendimento que demandaria uma discussão mais ampla com a sociedade, com a necessidade de realização de estudos técnicos e levantamentos que implicariam em uma nova linha de trabalho e rediscussão de toda a LUOS. Informou ainda sobre a metodologia que vem sendo adotada, mantendo um critério de trabalho mais pragmático, realizando a revisão da LUOS em duas etapas, uma primeira etapa nas questões que representam erro, distorção ou necessidade urgente de correção, e uma segunda etapa de dinamização com rediscussão de questões importantes, mantendo uma perspectiva mais aberta. O Senhor **Rogério Markiewicz**, Associação de Empresas do Mercado Imobiliário do Distrito Federal - ADEMI/DF, ratificou sobre a importância da manutenção do consenso sobre a permanência da cota de soleira nos critérios já determinados na LUOS e a flexibilidade aplicada em determinações específicas para solucionar questionamentos apresentados, desde que haja justificativa técnica, entendimento depreendido da última reunião da Câmara Técnica. Ressaltou a relevância de utilizar exemplos disponibilizados pelo Sindicato da Indústria da Construção Civil do Distrito Federal - SINDUSCON-DF e ADEMI, para aprofundamento de questões constante do Anexo IV da tabela de afastamento. Ponderou com relação as propostas feitas sobre a obrigatoriedade de vagas para veículos elétricos com carregadores, sugerindo que a discussão retorne a LUOS, não sendo endereçada apenas no Código de Obras. Em resposta, a Subsecretária **Janaina Domingos Vieira** informou que as questões relativas as cotas de soleira estavam conciliadas. Com relação a tabela de afastamentos, explicitou que os estudos foram iniciados, e a discussão seria retomada *a posteriori*. No tocante a questão das vagas para carros elétricos, expôs que seria analisada e também apresentada posteriormente. O Secretário **Mateus Oliveira** informou que a questão dos carros elétricos estava contemplada no Art. 7º da LUOS. O Senhor **Rogério Markiewicz**, agradeceu pela indicação da questão na Lei. O Senhor **João de Carvalho Accioly**, SINDUSCON/DF, informou que ao longo da reunião fariam pontuações com relação as tabelas, reforçando a discussão feita no dia anterior sobre a compatibilização dos parâmetros, em que seria necessário fazer ajustes ao parâmetro de altura, reiterando que em determinadas situações a solução de flexibilizar um pouco mais as



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

Secretaria de Estado de Desenvolvimento Urbano e Habitação do Distrito Federal –
SEDUH

13ª Reunião da Câmara Técnica – Revisão da Lei de Uso e Ocupação do Solo do
Distrito Federal – LUOS – realizada no dia 30 de setembro de 2020.

alturas, ao invés de eventualmente flexibilizar os afastamentos. Solicitou ainda, que fosse apresentada uma justificativa para não flexibilização da questão da altura, afirmando que auxiliaria na correção de erros ou em uma melhor compatibilização dos parâmetros urbanísticos, possibilitando uma melhor condição de desenvolvimento de projetos através de soluções arquitetônicas. Outro levantamento apresentado pelo Senhor João Gilberto de Carvalho Accioly com relação a taxa de ocupação, em que insistiram que a taxa de permeabilidade deveria ser o negativo da taxa de ocupação, com a justificativa de que os dez por centos existentes em quase todas as situações apresentadas seriam uma margem de área que não poderia ser ocupada, e sim impermeabilizada dentro do lote. Explicitou o entendimento do setor sobre a não necessidade desta definição, uma vez que atualmente é previsto na legislação do Código, que apresenta várias soluções técnicas. Salientando outros pontos levantados na última reunião, sobre o Art. 14, que dispõe sobre as áreas computáveis do coeficiente de aproveitamento, em que excetuam-se uma série de itens, ponderando a respeito da instalação técnica para o uso institucional especificamente para saúde, onde demandam um percentual de área para instalações técnicas possibilitando a operação mínima deste tipo de edificação, o que acaba por consumir um grande percentual do potencial construtivo, e que foi solicitado a possibilidade de compatibilização ampliando o percentual para este tipo de uso na LUOS, e posteriormente no Código. Ponderou também sobre a questão das áreas de concessão de direito real de uso, que atualmente não são mais computáveis, sugerindo que fosse feita a menção no Código. Quanto ao Art. 30, que trata da área de exigência de vagas de automóvel, em terrenos com até 16 metros de testada ou área de 400 metros quadrados, salientou que existem situações de terrenos um pouco maiores do que 400 metros quadrados com os mesmos 15 ou 16 metros de testada, que apresentam dificuldade de viabilização das vagas, solicitando um posicionamento sobre a questão. Destacou o apontamento feito sobre a possibilidade de um percentual mínimo não ser computável em área comercial nos lotes que mantém a obrigatoriedade de atender a fachada ativa. Por último, solicitou retorno sobre o apontamento feito da prescrição de cobrança e Outorga Onerosa de Alteração de Uso -ONALT e do Direito de Construir - ODIR, após cinco anos da emissão do alvará de construção. A Subsecretária **Janaina Domingos Vieira**



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

Secretaria de Estado de Desenvolvimento Urbano e Habitação do Distrito Federal –
SEDUH

13ª Reunião da Câmara Técnica – Revisão da Lei de Uso e Ocupação do Solo do
Distrito Federal – LUOS – realizada no dia 30 de setembro de 2020.

explicitou que após análises foi definido que apenas seriam feitas modificações nas alturas nos casos específicos em que o coeficiente de aproveitamento não tenha sido cumprido, com relação as outras flexibilizações de alturas solicitadas informou sobre a decisão de não atendê-las, justificando que não se tratam de erros. Acrescentou que o mesmo se aplicaria a questão da taxa de ocupação, com a conclusão que não seria discutida nesta revisão, por ser uma solicitação que apresenta demanda de estudo específico. Com relação ao Art. 14, reiterou que trata-se de matéria a ser discutida no Código, comunicando que será repassada a Comissão Permanente de Monitoramento do Código de Edificações - CPCOE, para alteração no Decreto que possibilite a inclusão da questão. Quanto a questão da concessão de área pública, a Senhora **Andréia Gomes de Moreira Rocha**, SEDUH, informou que não seriam alteradas metodologias que definem a taxa de permeabilidade e a taxa de ocupação na atual revisão da LUOS, complementou informando que seriam realizados estudos sobre a questão posteriormente. No tocante as colocações feitas sobre lotes de até 16 metros de testada ou área de 400 metros quadrados informou que as aprovações de projeto de alteração de parcelamento estão sendo tratados no Art. 104-B, e após finalização da discussão a questão será endereçada para a Lei de Parcelamento Urbano. Com relação a Lei de estacionamento, que trata da prescrição de pagamento, destacou que não se trata de matéria do escopo da LUOS. A Secretária Executiva, **Giselle Moll Mascarenhas** complementou informando que estão trabalhando na atual revisão da LUOS com conceitos definidos desde a implementação da Lei, destacando a importância dos parâmetros, dos dispositivos mecânicos e da taxa de permeabilidade implantada no Distrito Federal. No que diz respeito a fachada ativa, declarou que há o entendimento que trata-se de uma necessidade para a cidade, entretanto, também é um ganho para o empreendedor, que acaba por gerar privilégios de afastamentos que o restante da edificação não mantém, sendo está a justificativa para a não isenção da taxa de construção do coeficiente de aproveitamento. Ressaltou que relativo a questão da prescrição da cobrança do alvará de construção, reiterou que a questão deve ser tratada em uma lei específica. O Senhor **João de Carvalho Accioly** fez ponderações sobre a proposta de dinamização, solicitando que fosse firmando o compromisso no início do processo de revisão para realização de estudos que auxiliem na construção da legislação, afirmando que deve ser



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

Secretaria de Estado de Desenvolvimento Urbano e Habitação do Distrito Federal –
SEDUH

13ª Reunião da Câmara Técnica – Revisão da Lei de Uso e Ocupação do Solo do
Distrito Federal – LUOS – realizada no dia 30 de setembro de 2020.

um processo de aperfeiçoando constante. A Senhora **Giselle Moll Mascarenhas** solicitou ao representante do Sinduscon/DF, que encaminhassem para a SEDUH as simulações sobre as questões de flexibilização da taxa de ocupação realizadas pelo Sindicato, para verificação da possibilidade de ajustes nas questões referentes ao afastamento. O Senhor **João de Carvalho Accioly** afirmou que faria o envio dos documentos solicitados. Ratificou suas colocações sobre as dificuldades legislativas apontadas para desenvolver as soluções arquitetônicas propostas. Dispôs que a ONALT e a ODIR são dispositivos que compõem a LUOS, trazendo uma série de condicionantes e de detalhamento, explicitando que o procedimento mais adequado seria manter o mínimo possível de informação com relação aos dois instrumentos na Lei, possibilitando que seja tratado em legislação específica, expôs que a sugestão de inserção de dispositivo mínimo para tratamento da questão amenizaria problemas de demandas administrativas posteriormente. Convidou o Senhor Celestino Fracon Junior, vice-presidente da ADEMI, novo membro do CONPLAN, para discursar sobre a questão do incentivo da fachada ativa em áreas comerciais. O Senhor **Celestino Fracon Junior** externou preocupação quanto as obrigatoriedades de que todos os empreendimentos mantenham uma área comercial, o que acaba ocasionando uma super oferta, afirmando ser fundamental a questão do não computo de parte da área para dar viabilidade aos empreendimentos. A Secretária Executiva, **Giselle Moll Mascarenhas** apontou o Art. 34, que dispõe sobre a fachada ativa e estabelece os regramentos aplicados, demonstrando que não há outros meios para configurar os centros urbanos. Explicitou que seria feita a verificação de ajuste entre as condições disponibilizadas. O Senhor **Ariel Dourado** apresentou as premissas com relação ao tipo de perfil da cidade que está sendo implementada no que diz respeito a fachada de apartamento, por exemplo, afirmando que devem manter o cuidado com as questões relativas aos afastamentos e a diversidade que será oferecida. O Senhor **Rogério Markiewicz** informou que faria o encaminhamento de observações com relação ao Anexo IV e as tabelas, de acordo com uma demanda de ajuste específica recepcionada pela Associação. A Subsecretária **Janaina Domingues Vieira** informou que endereçaria as respostas após a finalização da análise. O Senhor **João de Carvalho Accioly** questionou se haveria um prazo estipulado para finalização da análise e apresentação de contribuições para aperfeiçoar a



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

Secretaria de Estado de Desenvolvimento Urbano e Habitação do Distrito Federal –
SEDUH

13ª Reunião da Câmara Técnica – Revisão da Lei de Uso e Ocupação do Solo do
Distrito Federal – LUOS – realizada no dia 30 de setembro de 2020.

tabela constante do Anexo I. Em resposta, a Secretária Executiva **Giselle Moll Mascarenhas** explicitou que a Junta Comercial tinha encaminhado, no dia anterior, uma listagem apontando todos os problemas encontrados na tabela, de acordo com as características de cada Região Administrativa, solicitou auxílio para análise e compatibilização da mesma de acordo com o estudo apresentado. A Subsecretária **Janaina Domingos Vieira** informou que as contribuições seriam recebidas até a realização da audiência pública. Ressaltou a importância de que seja defendida na Câmara Legislativa a aprovação do documento consubstanciado com a simplificação do Anexo I, através de definição de classes e subclasses. O Senhor **Ovídio Maia Filho**, Federação do Comércio de Bens, Serviços e Turismo do Distrito Federal - Fecomércio-DF, solicitou o encaminhamento do material enviado pela Junta Comercial, possibilitando que trabalhassem em conjunto com a equipe técnica. O Senhor **Celestino Fracon Junior** fez questionamentos com relação a soluções dos problemas relacionados ao Centro Integrado de Defesa Aérea e Controle de Tráfego Aéreo – CINDACTA. A Subsecretária **Janaina Domingos Vieira** comunicou que foi encaminhado o estudo, e o Centro estaria finalizando a análise, devendo ser encaminhado ao Ministério do Exército, em seguida, não havendo previsão para apreciação da questão. O Senhor **Pedro Roberto**, AEArq, apontou a questão apresentada pela Companhia Urbanizadora da Nova Capital - NOVACAP, sobre águas pluviais, em que é exigida a implantação de sistemas de amortecimento, reservatórios ou tanques de captação, com a justificativa de que a água não seja lançada em via pública, pontuando as especificidades de cada localidade, e, portanto, havendo áreas que não necessitam desse tipo de suporte. A Secretária Executiva, **Giselle Moll Mascarenhas** pontuou que levaria o questionamento para a NOVACAP ou à Central de Aprovação de Projetos - CAP, para realização de análise sobre a questão. O Senhor **João de Carvalho Accioly** apresentou considerações com relação a determinadas demandas específicas que surgem periodicamente, destacando questões que não serão equacionadas no COE, sugerindo a inclusão de um dispositivo de transição para estas situações, garantindo que projetos que estão em processo de tramitação sejam avaliados, analisados e licenciados à luz da norma vigente à época em que foram protocolados, e que seja estudada a possibilidade de aplicação de uma regra de transitoriedade específica. A Secretária Executiva, **Giselle Moll**



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

Secretaria de Estado de Desenvolvimento Urbano e Habitação do Distrito Federal –
SEDUH

13ª Reunião da Câmara Técnica – Revisão da Lei de Uso e Ocupação do Solo do
Distrito Federal – LUOS – realizada no dia 30 de setembro de 2020.

Mascarenhas esclareceu que a Lei de Uso e Ocupação do Solo está sendo revisada mantendo em sua concepção a visão de uma ampla aplicação e atuação incisiva no planejamento da cidade para os próximos cinquenta, cem anos, tornando-se cada vez mais atuante na sua definição de parâmetros que refletirá diretamente nos espaços e na maneira como a população irá se apropriar dos espaços públicos e privados futuramente. Afirmou que estão buscando de forma conjunta soluções para os problemas pontuados na Lei 948. A Subsecretária **Janaina Domingos Vieira** agradeceu a participação de todos e as contribuições apresentadas. Reiterando a possibilidade de encaminhamento, via e-mail, das demais observações, convidando todos a participarem de audiência pública a ser realizada em breve. Item 4. Encerramento: Não havendo mais assuntos a serem tratados, a Secretária **Giselle Moll Mascarenhas** declarou encerrada a 13ª Reunião da Câmara Técnica de Uso e Ocupação do Solo do Distrito Federal, agradecendo a presença de todos. Segue a lista dos membros representantes anexa a ata.