

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº _____, DE _____ DE _____ DE 2017.
(Autoria do Projeto: Poder Executivo)

Dispõe sobre o instrumento da Compensação Urbanística para fins urbanos previsto no Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Distrito Federal – PDOT, e dá outras providências.

A CÂMARA LEGISLATIVA DO DISTRITO FEDERAL DECRETA:

Folha nº	539
Processo nº	390.000.346/2016
Rubrica	Mst. 267987-6

CAPÍTULO I
DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art.1º Esta Lei Complementar regula a aplicação da compensação urbanística na forma prevista no artigo 199 do Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Distrito Federal – PDOT, aprovado pela Lei Complementar nº 803, de 25 de abril de 2009.

Art.2º A compensação urbanística é o instrumento que possibilita a regularização e o licenciamento de empreendimentos edificados, em lote ou projeção registrado no ofício de registro de imóveis competente, em desacordo com os índices e parâmetros urbanísticos estabelecidos na legislação urbanística, mediante indenização pecuniária ao Estado.

Parágrafo único. A regularização e o licenciamento de que trata a presente Lei Complementar consiste na emissão de Termo de Admissibilidade de Regularização, pelo órgão gestor do desenvolvimento territorial e urbano do Distrito Federal, e das licenças para o imóvel edificado, a serem expedidas pelo órgão responsável pelo fornecimento do Alvará de Construção e da Carta de Habite-se.

Art.3º A aplicação da compensação urbanística deve seguir as normas gerais, princípios, critérios e procedimentos definidos nesta Lei Complementar.

Art.4º Compete ao órgão gestor do desenvolvimento territorial e urbano do Distrito Federal conduzir, instruir e supervisionar o processo de aplicação da compensação urbanística.

CAPÍTULO II
DOS PRINCÍPIOS

Art.5º São princípios da compensação urbanística:

- I. respeito ao interesse coletivo em detrimento ao interesse particular;
- II. justa indenização ao Estado pelo não atendimento aos dispositivos legais que tratam dos índices e parâmetros urbanísticos;
- III. manutenção da qualidade do espaço urbano construído, minimizando a ociosidade e obsolescência de edificações construídas irregularmente e restabelecendo o cumprimento da função social da propriedade urbana;
- IV. adequação da capacidade instalada de infraestrutura urbana;
- V. recuperação da qualidade do meio ambiente construído;
- VI. coibição da prática da construção irregular no Distrito Federal;

- VII. garantia da segurança jurídica do processo de licenciamento de obras e edificação, desde que atendidas as condições estabelecidas nesta Lei Complementar;

CAPÍTULO III DA ADMISSIBILIDADE

Art.6º É admitida a aplicação da compensação urbanística para regularização de edificações, construídas dentro dos limites de lote ou projeção registrado em ofício de registro de imóveis competente, que abriguem usos permitidos pela norma urbanística incidente no respectivo lote ou projeção.

§ 1º A compensação urbanística, para sua aplicação, deve ser declarada de interesse público em instrumento complementar das políticas de ordenamento territorial, nos termos definidos no Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Distrito Federal - PDOT.

§ 2º As edificações, de que trata o *caput* deste artigo, devem estar comprovadamente construídas até a data estabelecida no Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Distrito Federal - PDOT.

§ 3º Entende-se por edificação comprovadamente construída aquela que apresente, no mínimo, estrutura concluída, com todo o conjunto de vigas, pilares e lajes da edificação.

Art.7º É vedada a aplicação da compensação urbanística para regularização de edificações que:

- I. interfiram no cone de aproximação de aeronaves e demais regras de segurança de voo;
- II. invadam logradouro público;
- III. estejam situadas fora dos limites de lote ou projeção registrado em ofício de registro de imóveis;
- IV. estejam situadas em áreas de preservação permanente;
- V. estejam situadas em áreas de risco, assim definidas em legislação específica;
- VI. proporcionem riscos não passíveis de mitigação quanto à estabilidade, segurança, higiene e salubridade;
- VII. tenham sido tombadas pelo patrimônio histórico individualmente ou estejam em processo de tombamento;
- VIII. estejam situadas em faixas de domínio ou servidão para passagem de infraestrutura urbana.

Art.8º As edificações objeto da aplicação do instrumento da compensação urbanística inseridas na Zona Urbana do Conjunto Tombado, do zoneamento do Plano Diretor de Ordenamento Territorial – PDOT, devem ter a prévia oitiva da unidade administrativa responsável pelo planejamento e gestão do Conjunto Urbanístico de Brasília - CUB.

Art.9º As edificações objeto da aplicação do instrumento da Compensação Urbanística localizadas na área de tutela de bem tombado devem ter a prévia oitiva dos órgãos responsáveis pela sua proteção.

Art.10 O instrumento da compensação urbanística não incide em edificações públicas.

CAPÍTULO IV DOS PROCEDIMENTOS ADMINISTRATIVOS

Folha nº	540
Processo nº	390.000.346/2016
Assinatura	<i>S</i>
Mes	26/9/16

Art.11 A iniciativa para a aplicação da compensação urbanística à edificação construída em desacordo com a legislação urbanística dá-se mediante requerimento do proprietário do imóvel ou titular do direito de construir, protocolado junto ao órgão gestor do planejamento territorial e urbano do Distrito Federal.

Parágrafo único. Os custos referentes ao processo de análise e emissão de Termo de Admissibilidade de Regularização – TAR e de licenças relativos à aplicação da compensação urbanística devem ser arcados pelo proprietário ou titular do direito de construir do imóvel, de acordo as disposições desta Lei Complementar e da legislação que trata do licenciamento de obras e edificações.

Art.12 O requerimento de regularização e licenciamento da edificação mediante a aplicação da compensação urbanística deve ser apresentado ao órgão gestor do planejamento territorial e urbano, em formulário próprio e acompanhado da seguinte documentação:

- I. certidão de ônus do imóvel;
- II. documento de identidade do comprovante do Cadastro de Pessoas Físicas ou do Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas, do proprietário do imóvel ou titular do direito de construir;
- III. procuração do proprietário, quando for o caso;
- IV. prova de regularidade com a Fazenda Distrital, relativa ao imóvel;
- V. quitação de multas vencidas de ações fiscais relativas ao empreendimento;
- VI. documentos de licenciamento expedidos pelo Poder Público, quando for o caso ou o número do respectivo processo administrativo;
- VII. documento de indeferimento do licenciamento que motivou o pedido de regularização e licenciamento compensatório;
- VIII. documentação que comprove edificação anterior a 17 de outubro de 2012, nos termos do § 3º do art. 6º;
- IX. Memorial Descritivo de Ocupação - MDO;
- X. projeto de arquitetura de regularização;
- XI. laudo de profissional legalmente habilitado sobre a inviabilidade da adequação da edificação aos parâmetros urbanísticos de ocupação aplicáveis ao imóvel, considerando o princípio da razoabilidade e aspectos de segurança, de economia e social, com a respectiva Anotação de Responsabilidade Técnica – ART ou Registro de Responsabilidade Técnica - RRT do responsável técnico;
- XII. laudo de profissional legalmente habilitado que ateste sobre a garantia de estabilidade estrutural e segurança da edificação e do entorno imediato, com a respectiva Anotação de Responsabilidade Técnica – ART ou Registro de Responsabilidade Técnica - RRT do responsável técnico;
- XIII. anuência das concessionárias de serviços públicos quanto a capacidade de pronto atendimento à edificação conforme construída, sem condicionantes;
- XIV. declaração do proprietário ou titular do direito de construir responsabilizando-se, sob as penas legais, pela veracidade das informações e pelo atendimento dos requisitos previstos nesta lei complementar; e
- XV. comprovantes de recolhimento de taxa específica de requerimento relativo a análise do processo.

§ 1º Consideram-se documentos de licenciamento expedidos, de que trata o inciso VI deste artigo, projetos de arquitetura aprovados, Alvarás de Construção e Carta de Habite-se.

§ 2º O Memorial Descritivo de Ocupação – MDO e o projeto de arquitetura de regularização, a que se referem os incisos VIII e IX deste artigo, devem ser assinadas por profissional habilitado, que responde pela fidelidade das informações apresentadas.

§ 3º É indeferido requerimento que se refira a imóvel ou edificação sobre o qual recaia pendências com relação a títulos executivos extrajudiciais assinados com o Distrito Federal.

Art.13 O Memorial Descritivo de Ocupação – MDO de que trata o inciso IX do art. 11 deve conter no mínimo as seguintes informações:

- I. descrição das situações de irregularidades da edificação, conforme art. 6º, considerando as normas urbanísticas vigentes à data da apresentação do requerimento;
- II. o(s) uso(s) e atividade(s) predominante(s) na edificação;
- III. potencial construtivo e demais parâmetros urbanísticos efetivamente edificados;
- IV. Anotação de Responsabilidade Técnica – ART ou Registro de Responsabilidade Técnica - RRT, do Responsável Técnico.

Art.14 O projeto de arquitetura de regularização, de que trata o inciso X do artigo 11, deve ser fiel ao que está construído, considerando a data referida no § 2º do art. 6º, identificadas as partes a regularizar, contendo, no mínimo:

- I. planta de situação;
- II. planta de locação e cobertura;
- III. plantas baixas dos pavimentos;
- IV. cortes e fachadas;
- V. Anotação de Responsabilidade Técnica – ART ou Registro de Responsabilidade Técnica - RRT, do Responsável Técnico.

Parágrafo único. O projeto de arquitetura de regularização deve ser apresentado em conformidade com as normas de apresentação de projetos para aprovação.

Art.15 Poderá ser requerida a regularização e licenciamento compensatório através de procedimento simplificado a ser regulamentado, para a edificação com área total de construção de até 500,00 m² (quinhentos metros quadrados).

Art.16 Na verificação da documentação para a admissão do processo de licenciamento e regularização da edificação compensatória, cabe ao órgão gestor do planejamento territorial e urbano:

- I. solicitar esclarecimentos e complementação das informações apresentadas, julgados necessários a análise do requerimento,
- II. consultar órgãos e entidades competentes, bem como unidades administrativas vinculadas, quando julgar pertinente;
- III. solicitar oitiva do Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional – IPHAN, nos termos da legislação específica de preservação, quando a edificação estiver situada no Conjunto Urbanístico de Brasília – CUB;
- IV. solicitar oitiva do órgão competente quando a edificação estiver situada na área de tutela de bem tombado;
- V. estabelecer os valores e a forma de contrapartida pecuniária, nos termos desta Lei Complementar;
- VI. manifestar-se quanto aos recursos apresentados com respeito aos atos relativos a sua atuação.

Fls nº 541
Processo nº 390.000.346/2016
Rubrica: [assinatura] Mat. 2679826

Parágrafo único. O interessado tem o prazo de noventa dias para atendimento integral das eventuais exigências expedidas pelo órgão gestor do planejamento territorial e urbano do Distrito Federal, contado a partir da data da comunicação, prorrogável mediante justificativa, sob pena de arquivamento do processo.

Art.17 O requerimento de regularização e licenciamento compensatório de edificação deve ser encaminhado para apreciação do Conselho de Planejamento Territorial e Urbano do Distrito Federal – CONPLAN, nos casos de edificações inseridas na Zona Urbana do Conjunto Tombado, do zoneamento do Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Distrito Federal.

Art.18 O Termo de Admissibilidade de Regularização – TAR será expedido pelo órgão gestor do planejamento territorial e urbano do Distrito Federal, mediante atendimento as condições estabelecidas nesta Lei Complementar.

§ 1º O Termo de Admissibilidade de Regularização – TAR tem validade correspondente ao prazo de parcelamento da contrapartida pecuniária.

§ 2º No Termo de Admissibilidade de Regularização - TAR devem constar, no mínimo, as seguintes informações:

- I. endereço do lote ou projeção;
- II. identificação do proprietário do imóvel ou titular do direito de construir;
- III. parâmetros urbanísticos de ocupação desconformes e a mensuração da desconformidade; e
- IV. valor da contrapartida pecuniária referente a regularização da edificação por meio da compensação urbanística e formas de pagamento parcelada.

Art.20 Indeferida a regularização da edificação nos termos desta Lei Complementar, o órgão gestor do planejamento territorial e urbano do Distrito Federal deve informar o órgão responsável pela fiscalização, que notificará os responsáveis pelo empreendimento para cumprimento, no prazo máximo de noventa dias, da legislação de uso e ocupação do solo, sem prejuízo das sanções aplicadas.

Parágrafo único. No caso de indeferimento da regularização da edificação ou arquivamento do processo de que trata o art. 15 desta Lei Complementar, o interessado fica sujeito às penalidades decorrentes do descumprimento da legislação urbanística aplicável ao lote ou projeção.

Art.21 Do indeferimento proferido pelo órgão gestor do planejamento territorial e urbano do Distrito Federal, no tocante às disposições desta Lei Complementar, cabe recurso, nos termos da Lei nº 2.834, de 7 de dezembro de 2001, por meio de requerimento próprio.

Parágrafo Único. O objeto do recurso deve se ater apenas à possibilidade de regularização da edificação, não interferindo nos valores e na forma de pagamento da contrapartida pecuniária.

Art.22 Mediante a emissão do Termo de Admissibilidade de Regularização – TAR por meio de compensação urbanística, o processo de licenciamento da edificação segue as disposições da legislação relativa à emissão do Alvará de Construção e de Carta de Habite-se.

Parágrafo único. O Alvará de Construção e a Carta de Habite-se para edificação, cuja regularização seja admitida por meio da compensação urbanística, são emitidos sem prejuízo da

aplicação dos instrumentos e procedimentos previstos na legislação urbanística do Distrito Federal.

Art.23 A obtenção do Alvará de Construção mediante compensação urbanística fica condicionada ao ressarcimento ao Poder Público, por parte do proprietário ou titular do direito de construir, da contrapartida pecuniária havida a título compensatório, ou, no caso de opção pelo parcelamento, a comprovação de pagamento das parcelas vencidas ou da primeira parcela quando as demais não estejam vencidas.

Art.24 A obtenção da Carta de Habite-se mediante a compensação urbanística fica condicionada ao ressarcimento ao Poder Público, por parte do proprietário ou titular do direito de construir, da contrapartida pecuniária havida a título compensatório, ou, no caso de opção pelo seu parcelamento, a comprovação:

- I. do pagamento das parcelas vencidas; e
- II. do lançamento do registro do gravame do saldo devedor na matrícula do imóvel.

Parágrafo único. Para a emissão da Carta de Habite-se de que trata o caput deste artigo, deve ser efetuado registro do gravame de que o imóvel foi objeto de regularização por meio de compensação urbanística na respectiva matrícula.

CAPÍTULO V DA CONTRAPARTIDA PECUNIÁRIA

Art.25 Para efeitos do cálculo da Contrapartida Pecuniária da Compensação Urbanística, os parâmetros urbanísticos considerados são os seguintes:

- I. Taxa de Permeabilidade do lote (Perm)
- II. Taxa de Ocupação (TO)
- III. Coeficiente de Aproveitamento ou Taxa de Construção (CA)
- IV. Altura da edificação (Alt)
- V. Número de Pavimentos da edificação (Pav)
- VI. Afastamento ou recuo da edificação (Afast)

Art.26 A Compensação Urbanística dar-se-á mediante Contrapartida Pecuniária (CP), calculada em razão da proporção da irregularidade acometida em relação ao parâmetro urbanístico correspondente, pela aplicação da seguinte fórmula:

$$CP = \sum_{n=1}^7 W_n \cdot \Delta_n \cdot V_{GLOBAL}$$

onde:

- I. CP é o valor total em reais da contrapartida pecuniária a ser paga pela compensação urbanística decorrente da soma ponderada das irregularidades;
- II. W_n corresponde ao peso dos parâmetros urbanísticos com relação à sua importância para fins de compensação urbanística.
- III. Δ_n corresponde a variação, em módulo, de um dado parâmetro urbanístico a partir da comparação entre a situação implantada e a normativa.
- IV. V_{GLOBAL} é o valor da edificação objeto da compensação urbanística composto pelo valor total da construção e do terreno.

§ 1º Os pesos de cada parâmetro urbanístico constam do Anexo I.

§ 2º A variação que trata o inciso III deve ser calculada observando o valor efetivamente implantado (x_n) e o previsto na norma (P_n) para cada parâmetro analisado, calculado pela seguinte fórmula:

$$\Delta_n = \left| \frac{x_n - P_n}{P_n} \right|.$$

Onde:

- I. Δ_n corresponde a variação, em módulo, do parâmetro urbanístico analisado.
- II. x_n corresponde ao valor efetivamente utilizado em relação ao parâmetro analisado
- III. P_n corresponde ao valor normativo em relação ao parâmetro analisado.

§ 4º O Valor Global deve ser calculado a partir dos valores de referência constantes do Anexo II, para os casos de Habitação Unifamiliar e demais usos, sendo resultado do seguinte produto:

$$V_{GLOBAL} = [(A_t * V_t) + (A_c * V_c)]$$

Onde:

- I. A_t corresponde a área do terreno (lote ou projeção) em metros quadrados (m^2) informada na Certidão de Ônus do imóvel.
- II. V_t é o valor relativo do terreno (lote ou projeção) em reais por metro quadrado ($R\$/m^2$) conforme Região Administrativa específica.
- III. A_c corresponde a Área Construída total da edificação, em metros quadrados (m^2), informada no Alvará de Construção de Regularização.
- IV. V_c corresponde ao valor do metro quadrado de construção, em reais por metro quadrado ($R\$/m^2$), conforme Região Administrativa específica.

§ 3º O órgão gestor de planejamento urbano publicará anualmente os valores de referência para o cálculo da contrapartida nos moldes do Anexo II.

§ 4º O pagamento da contrapartida pecuniária (CP) para a regularização será feito sem prejuízo do pagamento das taxas e das multas devidas.

Art.27 O Poder Executivo fica autorizado a parcelar o valor da Contrapartida Pecuniária (CP) em até doze parcelas mensais iguais, fixas e consecutivas.

§ 1º A inadimplência de duas parcelas consecutivas ou três alternadas implica no arquivamento do processo e perda dos valores pagos.

§ 2º Em caso de arquivamento do processo de que trata o § 1º deste artigo o órgão gestor do planejamento territorial e urbano do Distrito Federal deve informar o órgão responsável pela fiscalização, que notificará os responsáveis pelo empreendimento para cumprimento, no prazo máximo de noventa dias, da legislação de uso e ocupação do solo, sem prejuízo das sanções aplicadas.

§ 3º O interessado pode requerer a abertura de novo processo para a regularização de edificação por meio da compensação urbanística, cujo processo tenha sido arquivado devido a inadimplência de que trata o § 1º deste artigo.

Art.28 A Contrapartida Pecuniária (CP) proveniente do instrumento da Compensação Urbanística destina-se a fonte específica a ser gerida pelo Fundo de Desenvolvimento Urbano do Distrito Federal – FUNDURB.

Art.29 Ficam isentas de pagamento da contrapartida pecuniária, as edificações que não excedam a 250,00 m² (duzentos e cinquenta metros quadrados) de área construída, com uso predominante de habitação unifamiliar.

CAPÍTULO VI DAS TAXAS

Art.30 Fica criada a taxa de análise de documentação e emissão do Termo de Admissibilidade de Regularização – TAR, correspondente aos seguintes valores computados sobre a área total da edificação:

- a) projeto até 200m² - R\$ 100,00;
- b) para cada metro quadrado que exceder 200m², deve ser acrescido R\$ 0,10 por metro quadrado;

§1º A taxa prevista neste artigo não será cobrada para análise de documentação e emissão do Termo de Admissibilidade de Regularização – TAR de habitações unifamiliares localizadas em Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS.

§2º O pagamento da taxa citada neste artigo não dispensa o pagamento de demais taxas referentes aos processos de licenciamento da edificação.

§3º Os valores da taxa de que trata este artigo devem ser atualizados anualmente pelo Índice Nacional de Preços ao Consumidor – INPC, calculado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE, ou índice que venha a substituí-lo, publicado em ato administrativo, pelo órgão gestor de planejamento urbano e territorial, em conformidade com a Lei Complementar nº 435, de 27 de dezembro de 2001.

Art.31 A taxa para análise e emissão do Termo de Admissibilidade de Regularização – TAR destina-se à fonte específica a ser gerida pelo Fundo de Desenvolvimento Urbano do Distrito Federal – FUNDURB.

CAPÍTULO VII DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art.32 A Secretaria de Fazenda deve atender ao cumprimento desta Lei para efetuar alteração da área construída de edificação licenciada, no Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana – IPTU.

Art.33 A qualquer tempo, o projeto de regularização aprovado, o respectivo alvará de construção e carta de habite-se Especial, podem ser, mediante ato do órgão concedente:

- I. revogados, atendendo a relevante interesse público, com base na legislação vigente, ouvidos os órgãos técnicos competentes;
- II. cassados, em caso de desvirtuamento da finalidade do documento concedido ou de implantação em desacordo com o projeto aprovado;
- III. anulados, em caso de comprovação de ilegalidade ou irregularidade na documentação apresentada ou expedida.

Art.34 O proprietário ou titular do direito de construir de imóvel edificado de forma irregular, que adquiriu o imóvel em prazo posterior ao estabelecido no Plano Diretor de Ordenamento

Territorial para que a edificação esteja comprovadamente construída, é competente por apresentar requerimento com vistas à compensação urbanística.

Art.35 O proprietário ou titular do direito de construir e os profissionais técnicos responsáveis pelos projetos e laudos técnicos apresentados para a regularização compensatória de que trata esta Lei Complementar, em caso de falsidade das informações declaradas, ficam sujeitos às penalidades previstas no Código de Obras e Edificações do Distrito Federal, sem prejuízo das demais sanções civis, penais e administrativas.

Parágrafo único. A aplicação das multas previstas far-se-á sem prejuízo da comunicação dos fatos ao órgão fiscalizador do exercício profissional, obedecido os requisitos desta Lei Complementar e do Código de Obras e Edificações do Distrito Federal.

Art.36 Esta Lei Complementar não possui efeito suspensivo de ações fiscais existentes, incluindo aquelas que geraram multas e as lançadas em Dívida Ativa.

Art.37 Casos omissos e conflitantes desta Lei serão analisados e deliberados pelo Conselho de Planejamento Territorial e Urbano do Distrito Federal - CONPLAN que pode, se entender necessário, realizar audiência pública sobre o assunto.

Art.38 A regularização da edificação nos termos desta Lei não implica em reconhecimento de direitos quanto ao uso irregular ou à permanência de atividades irregulares instaladas no imóvel.

Art.39 Deverão ser promovidas ações integradas dos órgãos do complexo administrativo do Distrito Federal para inibir a desobediência dos índices, parâmetros urbanísticos que regem as unidades imobiliárias.

Art.40 Tornam-se sem efeito eventuais licenciamentos emitidos em desacordo com a legislação urbanística vigente à época.

Parágrafo único. Os casos referidos no caput serão objeto de apuração de responsabilidade administrativa, civil e penal.

Art.41 O Poder Executivo, no prazo de noventa dias, regulamentará o art. 14 da presente Lei Complementar.

Art.42 Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação.

Folha nº	543
Processo nº	390.000.346/2016
Rubrica	
Mai.	2679876

ANEXO I - Ponderação dos critérios

Parâmetros / Critérios (w_n)	Valores
A. Permeabilidade	0,08
B. Taxa de Ocupação	0,11
C. Coeficiente de Aproveitamento	0,42
D. Afastamentos	0,08
E. Altura	0,10
F. Número de Pavimentos	0,17
G. Vagas de Garagem	0,04

ANEXO II - Valores de Referência por Região Administrativa

Região Administrativa	Residencial Unifamiliar		Demais Usos	
	Terreno	Construção	Terreno	Construção
RA I Plano Piloto	4.006	1.834	38.928	8.246
RA II Gama	619	1.075	12.761	2.722
RA III Taguatinga	2.500	1.530		4.542
RA IV Brazlândia	285	662	1.329	1.398
RA IX Ceilândia	2.483	956	7.721	3.395
RA V Sobradinho	879	1.790	10.906	4.204
RA VI Planaltina	468	849	1.418	2.189
RA VII Paranoá	191	502	3.027	1.226
RA VIII Núcleo Bandeirante	1.385	1.391	7.573	2.544
RA X Guará	3.852	1.806	9.707	5.585
RA XI Cruzeiro	2.039	1.676	11.093	2.938
RA XII Samambaia	249	1.288	2.519	2.620
RA XIII Santa Maria	1.141	1.478	3.859	1.617
RA XIV São Sebastião	828	1.691	1.760	1.533
RA XIX Candangolândia	1.007	1.079	1.437	1.986
RA XV Recanto das Emas	398	620	2.961	1.315
RA XVI Lago Sul	1.578	2.840	15.559	2.621
RA XVII Riacho Fundo	700	881	2.995	2.510
RA XVIII Lago Norte	1.271	2.147	5.282	4.145
RA XX Águas Claras	414	930	5.562	4.407
RA XXI Riacho Fundo II	80	518	3.520	1.236
RA XXII Sudoeste/Octogonal			11.700	5.237
RA XXIII Varjão	130	514	1.616	1.464
RA XXIV Park Way	690	1.977	1.903	2.383
RA XXIX SIA			5.146	2.073
RA XXV SCIA	197	405	1.407	1.409
RA XXVI Sobradinho II	1.369	1.099	6.914	1.726
RA XXVII Jardim Botânico	605	1.691	3.380	1.691
RA XXVIII Itapoã	202	265	18	536



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL
Secretaria de Estado de Gestão do Território e Habitação - SEGETH
Subsecretaria de Gestão Urbana - SUGEST

Folha nº	544
Processo nº	390.000.346/2016
Rubrica	Mat 967987-6

ESTUDO TÉCNICO Nº 01/2017-SUGEST/SEGETH

Brasília 30 de janeiro de 2017

Referência : Processo nº 390.000.346/2016
Interessado : Subsecretaria de Gestão Urbana
Assunto : Proposta de Projeto de Lei Complementar da Compensação Urbanística.

I - INTRODUÇÃO

Este Estudo Técnico trata da proposição de Anteprojeto de Lei Complementar que dispõe sobre o instrumento da compensação urbanística no Distrito Federal, conforme previsto no artigo 199 da Lei Complementar nº 803, de 25 de abril de 2009, que aprova o Plano Diretor de Ordenamento Territorial - PDOT.

A elaboração da proposta foi inicialmente atribuída a Grupo de Trabalho constituído por meio da Portaria nº 14 da SEGETH, de 23 de fevereiro de 2016, ao qual também cabia a elaboração de outros instrumentos urbanísticos. Novo Grupo de Trabalho foi instituído por meio da Portaria nº 67 da SEGETH, de 29 de julho 2016, com o objetivo de propor especificamente o projeto de Lei de Compensação Urbanística.

Partindo da pesquisa técnica realizada pelo Grupo de Trabalho, bem como da minuta de projeto de lei em construção, documentação anexada aos autos, esta Subsecretaria de Gestão Urbana juntamente com a Subsecretaria de Planejamento Urbano e a Assessoria Especial do Gabinete, elaboraram a minuta anexa de anteprojeto de lei complementar que dispõe sobre o instrumento da compensação urbanística.

São apresentados neste Estudo a base legal, os aspectos que envolvem a regularização mediante compensação urbanística, seus princípios, os critérios de admissibilidade, os procedimentos administrativos propostos e a metodologia para definição da fórmula para o cálculo da contrapartida pecuniária relativa a compensação urbanística.

II - BASE LEGAL

Os fundamentos legais considerados na elaboração de anteprojeto de lei da compensação urbanísticas abrangem:

Constituição Federal – (art. 182, §§ 1º e 2º)

Secretaria de Estado de Gestão do Território e Habitação - SEGETH
SCS Quadra 06 Bloco A Lotes 13/14 CEP 70.036-918 - Brasília - DF
Fone(s): (61) 3214-4105 e 3214-4109 - Fax: (61): 3214-4106
CVC



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL
Secretaria de Estado de Gestão do Território e Habitação - SEGETH
Subsecretaria de Gestão Urbana – SUGEST

Lei Orgânica do Distrito Federal - LODF

Estatuto da Cidade – Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001

Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Distrito Federal – Lei Complementar nº 803, de 25 de abril de 2009 e sua atualização por meio da Lei Complementar nº 854, de 15 de outubro 2012.

Em especial, o PDOT/2009 institui a compensação urbanística no Distrito Federal, definindo-a como o instrumento que possibilita a regularização e o licenciamento de empreendimentos executados em desacordo com a legislação urbanística, isso mediante indenização pecuniária. O PDOT estabelece que a implementação do instrumento depende de lei específica e define um marco temporal para os empreendimentos que poderão ser abrangidos pela compensação urbanística.

Art. 199. Compensação urbanística é o instrumento que possibilita a regularização e o licenciamento de empreendimentos executados em desacordo com os índices e parâmetros urbanísticos estabelecidos na legislação mediante indenização pecuniária ao Estado. (Caput com a redação da Lei Complementar nº 854, de 2012.) [107]

§ 1º A compensação urbanística será objeto de lei específica. (Parágrafo renumerado pela Lei Complementar nº 854, de 2012.)

§ 2º A compensação urbanística somente pode ser aplicada para os empreendimentos cuja regularização seja declarada de interesse público em instrumento complementar das políticas de ordenamento territorial. (Parágrafo acrescido pela Lei Complementar nº 854, de 2012.)

§ 3º A compensação urbanística somente pode ser aplicada para empreendimentos comprovadamente edificados até a data da publicação desta Lei Complementar. (Parágrafo acrescido pela Lei Complementar nº 854, de 2012.)

A norma, também, condiciona a aplicação da compensação a declaração de interesse público na regularização dos empreendimentos em instrumento complementar das políticas de ordenamento territorial. De acordo com a Lei Orgânica do Distrito Federal os instrumentos complementares são a lei de uso e ocupação do solo, planos de desenvolvimento local e o plano de preservação do conjunto urbanístico de Brasília

Art. 316. O Distrito Federal terá, como instrumento básico das políticas de ordenamento territorial e de expansão e desenvolvimento urbanos, o plano diretor de ordenamento territorial do Distrito Federal e, como instrumentos complementares, a lei de uso e ocupação do solo e os planos de desenvolvimento local. (Artigo com a redação da Emenda à Lei Orgânica nº 49, de 2007.)

§ 1º No sítio urbano tombado e inscrito como Patrimônio Cultural da Humanidade, o plano de desenvolvimento local será representado pelo plano de preservação do conjunto urbanístico de Brasília.

III – REGULARIZAÇÃO MEDIANTE COMPENSAÇÃO URBANÍSTICA

A compensação urbanística é o instrumento previsto no Distrito Federal para possibilitar a regularização e o licenciamento de edificações que não atendem aos índices e parâmetros definidos na legislação urbanística.



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL
Secretaria de Estado de Gestão do Território e Habitação - SEGETH
Subsecretaria de Gestão Urbana – SUGEST

A existência de edificações irregulares ou que contenham alguma irregularidade, destinadas a usos desde residencial, até comércio, serviços e indústria, não é uma exclusividade dos núcleos urbanos do Distrito Federal, ocorre em todas as grandes cidades brasileiras. As razões que levam a essa situação são as mais diversas, associadas em parte ao próprio processo de crescimento acelerado das cidades que decorre da intensa urbanização do país.

É preciso também considerar que em parte as irregularidades decorrem de falhas das próprias normas, dispositivos irrealistas ou ultrapassados, que algumas vezes permitem que pendências se arrastem por período indeterminado, sem solução.

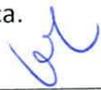
A aplicação de instrumento de regularização de forma onerosa é certamente uma forma de enfrentar esse problema das construções irregulares. Ao reconhecer as transgressões passadas e trata-las adequadamente, é possível dar maior eficácia à prevenção das futuras. As opções quanto a irregularidades na edificação não são muitas: demolir as irregularidades; regularizar de forma onerosa; anistiar ou, simplesmente, ignorar o problema. As demolições trazem em geral muitas implicações jurídicas que tornam o processo bastante moroso e complexo, contudo há casos em que é a única alternativa possível.

Se por um lado, anistiar pura e simplesmente as irregularidades cometidas, apenas premia o transgressor e penaliza o cidadão ordeiro que cumpriu a legislação e não valorizou seu imóvel com acréscimos indevidos. Por outro lado, ignorar o problema significa deixar que uma grande parte da cidade permaneça à margem da Lei. Então, resta plausível a alternativa da regularização mediante o pagamento de pecúnia ao Estado.

A regularização onerosa vem sendo o caminho adotado por grandes cidades brasileiras confrontadas a problemas semelhantes. A regularização onerosa de edificações já ocorre em diversos municípios brasileiros, que buscam trazer para a legalidade construções que não seguiram normas urbanísticas, mas que não proporcionam riscos quanto à estabilidade, segurança, higiene e salubridade, sendo admissível sua permanência, mediante uma contrapartida financeira ao Estado. Essa legislação, pesquisada consta do processo.

A proposta de regularização onerosa não pode criar um direito automático a regularizar transgressões passadas, mas sujeita a regras próprias que devem avaliar os casos em que uma eventual demolição é inviável ou gera situação de prejuízo à terceiros, implicando em consequências de ordem social, urbanística, ambiental ou de vizinhança negativa. A regularização onerosa também deve ser limitada no tempo, ter claramente um marco temporal definido.

No Distrito Federal, o Plano Diretor de Ordenamento Territorial – PDOT/2009 introduz o instrumento da compensação urbanística, que permite a regularização de edificações que não atendem a legislação urbanística mediante pagamento de pecúnia. De acordo com o PDOT esse instrumento deve ser tratado em lei específica.





GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL
Secretaria de Estado de Gestão do Território e Habitação - SEGETH
Subsecretaria de Gestão Urbana – SUGEST

III – PRINCÍPIOS

Os princípios que norteiam a regularização mediante compensação urbanística são:

- ❖ A regularização de edificações deve ter como ponto de partida o respeito ao interesse coletivo em detrimento do interesse particular.
- ❖ A indenização devida para o Estado com a compensação urbanística precisa ter caráter punitivo, os valores devem ser proporcionais à transgressão cometida e desestimular a prática irregular, não favorecendo prováveis ganhos que venham a ser auferidos com a irregularidade.
- ❖ Edificações irregulares, sem a obtenção de Carta de Habite-se, podem constituir espaços obsoletos e ociosos que trazem grande prejuízo ao espaço urbano, não cumprindo sua função social. Nesses casos, trazer a regularidade a edificação permite recuperar a função social da propriedade.
- ❖ Regularidade edificações é possível quando essas edificações podem ser adequadas à capacidade instalada de infraestrutura urbana e integradas ao ambiente construído, não impactando sua qualidade.
- ❖ O instrumento da compensação urbanística deve ser implementado numa perspectiva de coibição da prática da construção irregular no Distrito Federal.
- ❖ Garantir segurança jurídica para continuidade do processo de licenciamento de obras e edificação, desde que atendidas as condições para regularização onerosa.

IV - CRITÉRIOS DA ADMISSIBILIDADE

A regularização mediante a compensação urbanística de edificações no DF precisa atender a critérios de admissibilidade, que refletem com clareza as situações em que a regulação poderá ser aplicada e aquelas onde não é possível sua aplicação.

Os critérios de admissibilidade precisam considerar as disposições do PDOT restringe a aplicação do instrumento aos casos de não cumprimento dos índices e parâmetros urbanísticos estabelecidos na legislação. A compensação urbanística não se aplica à regularização de usos ou atividades, tampouco aos parâmetros edifícios.

Observadas as disposições do PDOT, os critérios de admissibilidade incluem a necessária declaração de interesse público em instrumento complementar de política de ordenamento territorial e o marco temporal estabelecido na norma. Os critérios também abordam aspectos ambientais, de segurança e de salubridade da edificação.

Nessa perspectiva, a compensação urbanística pode ser admitida para edificações que:

- ❖ Estão construídas dentro dos limites de lote ou projeção registrado em ofício de registro de imóveis competente.
- ❖ Abriguem usos permitidos pela norma urbanística incidente no respectivo lote ou projeção.
- ❖ Forem declaradas de interesse público em instrumento complementar das políticas de ordenamento territorial,



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL
Secretaria de Estado de Gestão do Território e Habitação - SEGETH
Subsecretaria de Gestão Urbana – SUGEST

Folha nº 546
Processo 390.000.346/2016
Mat. 267987-6

- ❖ Estiverem comprovadamente construídas até o dia 17 de outubro de 2012, data da publicação da Lei Complementar 854/2012 que atualiza o PDOT, sendo considerada construída a edificação que apresentar estrutura concluída, com todo o conjunto de vigas, pilares e lajes da edificação.

Por outro lado, a compensação urbanística não pode ser admitida em algumas situações que oferecem risco, e onde claramente o interesse particular prepondera sobre o público, tais como:

- ❖ Interferência da edificação com o cone de aproximação de aeronaves e demais regras de segurança de voo;
- ❖ Edificações que invadem logradouro público ou estejam situadas fora dos limites de lote ou projeção registrado em ofício de registro de imóveis;
- ❖ Quando ocorre alguma interferência com áreas de preservação permanente ou com áreas de risco, assim definidas em legislação específica;
- ❖ Edificações que proporcionem riscos não passíveis de mitigação quanto à estabilidade, segurança, higiene e salubridade.
- ❖ Quando a área a ser objeto de regularização interfere com faixas de domínio ou servidão para passagem de infraestrutura urbana
- ❖ Não é possível a regularização se a edificação tenha sido tombada pelo patrimônio histórico individualmente ou estejam em processo de tombamento;

Tendo em vista o tombamento do conjunto urbanístico de Brasília, a aplicação do instrumento da compensação urbanística necessita de apreciação por parte da unidade gestora do Conjunto Urbanístico de Brasília – CUB, tombado como patrimônio da humanidade.

V - PROCEDIMENTOS ADMINISTRATIVOS

O órgão responsável pela aplicação da compensação urbanística é o órgão gestor do planejamento territorial e urbano do Distrito Federal, atual Secretaria de Estado de Gestão do Território e Habitação. Na SEGETH, a Central de Aprovação de Projetos – CAP, é a unidade com capacidade e experiência na análise de projetos de arquitetura, que reúne as condições para operacionalizar a implementação do instrumento.

A SEGETH, através da CAP deverá receber os requerimentos de regularização mediante compensação urbanística, protocolados pelos interessados, e proceder à análise com base nos critérios definidos pela lei quanto a admissibilidade.

Atendendo aos critérios de admissibilidade, a edificação recebe o Termo de Admissibilidade de Regularização – TAR. Os processos de licenciamento da edificação, relativos ao Alvará de Construção e Carta de Habite-se, seguem sua tramitação normal se obtiverem o TAR e apresentarem comprovante de pagamento da contrapartida pecuniária ou das parcelas vencidas.



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL
Secretaria de Estado de Gestão do Território e Habitação - SEGETH
Subsecretaria de Gestão Urbana – SUGEST

O pagamento da contrapartida pecuniária deve ocorrer sem prejuízo das multas e demais taxas referentes a irregularidade cometida.

Caso não seja admitida a regularização por meio da compensação urbanística, a edificação deverá ser adequada às normas urbanísticas vigentes.

Entre a documentação a ser apresentada para análise do requerimento de regularização mediante a compensação urbanística estão os seguintes documentos técnicos que especificam a irregularidade cometida e as condições de reversão e de estabilidade e segurança da edificação, bem como sua adequação às condições de atendimento à infraestrutura urbana:

- ❖ Memorial Descritivo de Ocupação - MDO;
- ❖ projeto de arquitetura de regularização fiel ao que está construído;
- ❖ laudo de profissional legalmente habilitado sobre a inviabilidade da adequação da edificação aos parâmetros urbanísticos de ocupação aplicáveis ao imóvel, considerando o princípio da razoabilidade e aspectos de segurança, de economia e social, com a respectiva Anotação de Responsabilidade Técnica – ART ou Registro de Responsabilidade Técnica - RRT do responsável técnico;
- ❖ laudo de profissional legalmente habilitado que ateste a garantia da estabilidade estrutural e segurança da edificação, com a respectiva Anotação de Responsabilidade Técnica – ART ou Registro de Responsabilidade Técnica - RRT do responsável técnico;
- ❖ anuência das concessionárias de serviços públicos quanto a capacidade de pronto atendimento à edificação conforme construída, sem condicionantes.

VI - CONTRAPARTIDA PECUNIÁRIA

A presente proposta parte do agrupamento das irregularidades identificadas, calculadas a partir da variação do parâmetro objeto da análise de forma contínua. Por serem simples de se avaliar e quantificar, optou-se nesta proposta o uso da variação em módulo, sem transformação em variável categórica, de forma a simplificar o procedimento de cálculo e cobrança.

Os parâmetros urbanísticos definidos como relevantes na mensuração da compensação urbanística foram: (i) Taxa de Permeabilidade; (ii) Taxa de Ocupação; (iii) Coeficiente de Aproveitamento ou Taxa de Construção; (iv) Afastamentos; (v) Altura; (vi) Número de Pavimentos; e (vii) vagas de Garagem.

A contrapartida pecuniária deve ser proporcional a gravidade da irregularidade cometida e corresponde ao somatório das irregularidades aplicadas a proporção da irregularidade em relação ao parâmetro urbanístico correspondente. Propõe-se a seguinte notação

$$CP = \sum_{n=1}^7 W_n \cdot \Delta_n \cdot V_{GLOBAL}$$



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL
Secretaria de Estado de Gestão do Território e Habitação - SEGETH
Subsecretaria de Gestão Urbana – SUGEST

Folha nº 547
Processo nº 390.000.346/2016
Mat. 967987-6

Para fins da cobrança da contrapartida decorrente da irregularidade, parte-se do pressuposto que parâmetros distintos podem afetar de modo diferente o território, devendo desta forma passar por um processo de ponderação. Como método, foi aplicada técnica de Análise Multicritério (AMC) com ênfase no Método de Análise Hierárquica – MAH, para obtenção dos pesos (W_n), com base em pesquisa com especialistas internos à Secretaria.

O processo inicial da aplicação deste método é o de estabelecer a hierarquização do problema em três níveis: meta, critérios e alternativas (Saaty, 1991), para em seguida realizar comparações entre os pares definidos. As comparações são realizadas de acordo com escala fundamental desenvolvida por Saaty (1991) (Tabela 1), na qual se pode representar qualquer conceito qualitativo – importância, risco, preferência etc. – relacionando-o com uma escala numérica pré-determinada, que reflete a intensidade de importância de cada critério.

Tabela 1 – Escala Fundamental do Método de Análise Hierárquica

Intensidade de Importância	Definição	Explicações
1	Mesma importância.	Dois critérios contribuem em igual valor para um objetivo.
3	Importância fraca de um sobre o outro	Um critério é pouco mais importante que outro.
5	Importância forte ou essencial	Um critério é mais importante que o outro.
7	Importância muito forte	Um critério é mais importante que outro. Esta importância pode ser comprovada em termos práticos.
9	Importância absoluta	Um critério é visivelmente mais importante que outro. Esta importância é comprovada com certeza.
2, 4, 6, 8	Valores intermediários entre dois julgamentos adjacentes	

Tendo como referência a compensação urbanística, a meta consiste em medir de forma efetiva e coerente as irregularidades urbanísticas para fins da respectiva cobrança pecuniária. Os critérios são os parâmetros urbanísticos definidos anteriormente. No caso das alternativas, vale-se a comparação da situação normativa com a efetivamente implantada.

O questionário foi aplicado aos técnicos da secretária, resultando na ponderação indicada na Tabela 2, realizada a análise de consistência das respostas. Os pesos atribuídos pelos especialistas indicam um maior peso ao Coeficiente de Aproveitamento (0,42), seguido em importância pela variável Número de Pavimentos (0,17). Um grupo se forma apresentando valores homogêneos de relevância, quais sejam a permeabilidade, a taxa de ocupação, afastamento e altura. Por fim, a variável com menor importância relativa foi a quantidade de vagas de garagem.



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL
Secretaria de Estado de Gestão do Território e Habitação - SEGETH
Subsecretaria de Gestão Urbana – SUGEST

Tabela 2 – Ponderação dos critérios

Parâmetros / Critérios (w_n)	Valores
A. Permeabilidade	0,08
B. Taxa de Ocupação	0,11
C. Coeficiente de Aproveitamento	0,42
D. Afastamentos	0,08
E. Altura	0,10
F. Número de Pavimentos	0,17
G. Vagas de Garagem	0,04

Definidos os pesos (W_n), a variação de cada critério (Δ_n) é o resultado, em módulo, da relação entre o valor efetivamente implantado (X_n) e o previsto na norma do imóvel (P_n), calculado para cada parâmetro analisado (Equação 2).

$$\Delta_n = \left| \frac{x_n - P_n}{P_n} \right| \quad .(\text{Equação 2})$$

Para definição do valor monetário do impacto urbanístico é necessária a definição do valor total da edificação, denominado Valor Global (V_{GLOBAL}). O valor global é função da composição do custo do terreno e do valor de construção para toda a área edificada (Equação 3). Para definição do custo do terreno adota-se a Área do Terreno (A_t), que corresponde a área do terreno, lote ou projeção em metros quadrados (m^2) informada na Certidão de Ônus do imóvel multiplicada pelo valor relativo do terreno, lote ou projeção em reais por metro quadrado ($R\$/m^2$), incorporando possíveis variações espaciais em razão da localidade (estratificada por cada Região Administrativa - Tabela 3).

$$V_{GLOBAL} = [(A_t * V_t) + (A_c * V_c)] \quad .(\text{Equação 2})$$

Os valores de referência para cobrança consideram o Anexo II da Lei Nº 5.792, de 22 de dezembro de 2016. Grande parte das condições de irregularidade implica na inexistência de habite-se e, por conseguinte, na não cobrança do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana – IPTU, havendo coerência no uso desta tabela. Foi realizado um ajuste na base de forma a obter o campo VALOR DO METRO QUADRADO DO TERRENO, dividindo-se o campo “MAIOR VALOR DO TERRENO” pelo campo “MAIOR TERRENO”. Como trata-se de uma ação punitiva, sugere-se a adoção como base o maior valor do campo criado anteriormente e do “MAIOR VALOR M2 CONSTRUÍDO R\$”, estratificado para cada região administrativa.



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL
Secretaria de Estado de Gestão do Território e Habitação - SEGETH
Subsecretaria de Gestão Urbana - SUGEST

Folha nº 548
Processo nº 390.000.346/2016
Rubrica: [assinatura] Mat. 967987-6

Foi realizado ainda um ajuste da natureza, excluindo da base os usos considerados como Equipamentos Públicos, tais como àqueles vinculados às atividades de Segurança Pública, Parques, etc. Como referência à cobrança, define-se ainda dois estratos: (i) habitação unifamiliar e (ii) demais usos.

Tabela 3 – Valores de Referência por Região Administrativa

Região Administrativa	Residencial Unifamiliar		Demais Usos	
	Terreno	Construção	Terreno	Construção
RA I Plano Piloto	4.006	1.834	38.928	8.246
RA II Gama	619	1.075	12.761	2.722
RA III Taguatinga	2.500	1.530	176.213	4.542
RA IV Brazlândia	285	662	1.329	1.398
RA IX Ceilândia	2.483	956	7.721	3.395
RA V Sobradinho	879	1.790	10.906	4.204
RA VI Planaltina	468	849	1.418	2.189
RA VII Paranoá	191	502	3.027	1.226
RA VIII Núcleo Bandeirante	1.385	1.391	7.573	2.544
RA X Guará	3.852	1.806	9.707	5.585
RA XI Cruzeiro	2.039	1.676	11.093	2.938
RA XII Samambaia	249	1.288	2.519	2.620
RA XIII Santa Maria	1.141	1.478	3.859	1.617
RA XIV São Sebastião	828	1.691	1.760	1.533
RA XIX Candangolândia	1.007	1.079	1.437	1.986
RA XV Recanto das Emas	398	620	2.961	1.315
RA XVI Lago Sul	1.578	2.840	15.559	2.621
RA XVII Riacho Fundo	700	881	2.995	2.510
RA XVIII Lago Norte	1.271	2.147	5.282	4.145
RA XX Águas Claras	414	930	5.562	4.407
RA XXI Riacho Fundo II	80	518	3.520	1.236
RA XXII Sudoeste/Octogonal			11.700	5.237
RA XXIII Varjão	130	514	1.616	1.464
RA XXIV Park Way	690	1.977	1.903	2.383
RA XXIX SIA			5.146	2.073
RA XXV SCIA	197	405	1.407	1.409
RA XXVI Sobradinho II	1.369	1.099	6.914	1.726
RA XXVII Jardim Botânico	605	1.691	3.380	1.691
RA XXVIII Itapoã	202	265	18	536



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL
Secretaria de Estado de Gestão do Território e Habitação - SEGETH
Subsecretaria de Gestão Urbana – SUGEST

Propõe-se, ao fim, isentar as edificações que não excedam a 250,00 m² e de uso predominante de habitação unifamiliar, o que permite trazer para regularidade inúmeras edificações de interesse social, fomentando a economia local e as receitas do estado.

VII – CONCLUSÃO

Não obstante as irregularidades cometidas, a possibilidade de um instrumento que permita a regularização, onerosamente, abre novas perspectivas para a gestão urbana. Casos acumulados, sem solução há muitos anos, poderiam, enfim, ser solucionados.

Os recursos gerados por essa regularização mediante compensação urbanística no Distrito Federal serão direcionados para o Fundo de Desenvolvimento Urbano – FUNDURB para serem então usados em benefício da cidade.

Cumprir o Plano Diretor de Ordenamento Territorial do DF, principal instrumento de planejamento urbano, com a proposição de lei específica da compensação urbanística, torna possível a aplicação desse importante instrumento urbanístico que objetiva enfrentar um grande problema urbano, a cidade ilegal.

EQUIPE TÉCNICA

Cláudia Varizo Cavalcante - Subsecretária de Gestão Urbana

Vicente Correia Lima Neto – Subsecretário de Políticas e Planejamento Urbano

André Bello – Assessor Especial da SEGETH

Raul Wanderley Gradim – Assessor Especial da SEGETH