



Governo do Distrito Federal

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

12ª Reunião da Câmara Técnica de Uso e Ocupação do Solo do Distrito Federal –
LUOS – realizada em 29 de setembro de 2020, por videoconferência.

ATA DA 12ª REUNIÃO DA CÂMARA TÉCNICA - REVISÃO DA LEI DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO DO DISTRITO FEDERAL - LUOS

1 Às quatorze horas do vigésimo nono dia do mês de setembro do ano de dois mil e vinte, em
2 cumprimento ao contido no art. 2º do Decreto nº 40.546 de 20 de março do ano de dois mil e
3 vinte, por videoconferência, foi aberta a Décima Segunda Reunião da Câmara Técnica para
4 discussão da revisão da Lei de Uso e Ocupação do Solo - LUOS, pela Senhora Janaína
5 Domingos Vieira, Subsecretária de Desenvolvimento das Cidades – SUDEC e contando com
6 a presença dos membros representantes da Câmara Técnica, representantes da sociedade civil
7 e poder público. A pauta segue transcrita: Item e Subitem 1. Ordem do dia: 1.1. Abertura dos
8 trabalhos; 1.2. Informes; 1.3. Alinhamento solicitação Sinduscon/DF. 2. Encerramento. A
9 Subsecretária **Janaína Domingos Vieira**, cumprimentou a todos e deu por aberta a reunião.
10 Passou imediatamente ao Item e Subitem 1. Ordem do dia: 1.1. Abertura dos trabalhos:
11 Compartilhando os assuntos a serem discutidos. A questão do Anexo IV e da cota de soleira
12 seriam abordadas pelos representantes do Sindicato da Indústria da Construção Civil do
13 Distrito Federal – SINDUSCON/DF, da Associação das Empresas do Mercado Imobiliário do
14 Distrito Federal - ADEMI e da Federação do Comércio de Bens, Serviços e Turismo do
15 Distrito Federal – FECOMÉRCIO, que apresentaram as considerações para Revisão da
16 LUOS. Com a palavra, o Senhor **Rogério Markiewicz**, ADEMI/DF, explicou que na última
17 reunião foram destacados os assuntos acerca da cota de soleira e dos afastamentos. Sobre os
18 afastamentos, explanou que há dificuldades, comparando com os PDL atuais de chegar no
19 potencial ou de construir alguma coisa em alguns lotes. Lembrou que a respeito do
20 afastamento foi feita uma sugestão para que H fosse de nove e meio para três andares, ao invés
21 de oito e meio. O Senhor **João Gilberto de Carvalho Accioly**, SINDUSCON/DF, que
22 esclareceu que o parâmetro seria de três metros e meio para todo o pavimento mais um metro
23 e meio para platibanda, logo, daria exatamente os oito metros e meio. Explanou que para
24 aumentar para três pavimentos, ter-se-ia que somar mais três metros e meio aos oito metros e
25 meio, destacou que seria o parâmetro de três pavimentos. Ressaltou que uma vez conseguindo
26 as soluções arquitetônicas, independente do afastamento que tiver estabelecido, conseguindo-



Governo do Distrito Federal

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

12ª Reunião da Câmara Técnica de Uso e Ocupação do Solo do Distrito Federal –
LUOS – realizada em 29 de setembro de 2020, por videoconferência.

27 se atender os confortos estabelecidos por norma: ventilação, iluminação, térmico e acústico;
28 a questão do afastamento acabaria virando uma consequência disso e não um determinante
29 para garantir isso. A Subsecretária **Janaina Domingues Vieira** propôs ao Senhor **João**
30 **Gilberto de Carvalho Accioly**, SINDUSCON/DF, que ilustrasse alguns casos para que se
31 pudesse comparar e ver quais seriam as divergências. Atendendo a sugestão, o Senhor **João**
32 **Gilberto de Carvalho Accioly** sugeriu começar pela região da Ceilândia, no código
33 novecentos e dezenove, onde separou cerca de dez a doze situações, conforme havia marcado
34 na reunião passada. Questionado acerca da dinâmica de apresentação, respondeu que a
35 pretensão seria, a partir da identificação de alguns códigos, ver a simulação feita para os casos
36 destacados e a partir dessas simulações tentar identificar os problemas. A Subsecretária
37 **Janaina Domingues Vieira** explicou que nem todos os códigos destacados teriam simulação
38 e que, inclusive, o código novecentos e dezenove não tinha. O Senhor **João Gilberto de**
39 **Carvalho Accioly** destacou a importância de ter uma simulação para o código, pois este
40 predomina na maior parte dos lotes de construções de incorporação de edifícios residenciais
41 na Ceilândia. Avançando, a Senhora **Hannah Reitsch Von Daudt Mohn**, SUDEC/SEDUH,
42 contextualizou o motivo de existirem os Anexos III e o IV. A Subsecretária **Janaina**
43 **Domigues Vieira**, lembrou que o objetivo de se estudar alguns casos seria para verificar se
44 poderia fazer alterações, porém não seria possível ver todos os casos e nem atender a todos.
45 Houve um questionamento feito pela Senhora **Maria do Carmo de Lima Bezerra**, Faculdade
46 de Arquitetura e Urbanismo - FAU/UnB, acerca do grau de alteração possível, e por que a
47 sugestão seria de alteração do afastamento e não alteração da altura, pois relatou a perda de
48 afastamento sendo pior que perder altura. A Subsecretária **Janaina Domingues Vieira**
49 explicou que o objetivo da revisão da LUOS se deu após muitas solicitações de órgãos, tais
50 como o Sindicato da Indústria da Construção Civil do Distrito Federal – SINDUSCON/DF e
51 Associação de Empresas do Mercado Imobiliário do Distrito Federal - ADEMI e da Federação
52 do Comércio de Bens, Serviços e Turismo do Distrito Federal – FECOMÉRCIO, para corrigir
53 erros que passaram na Lei. Estes órgãos apresentaram divergências em relação ao Anexo IV
54 e uma série de códigos que tinham incompatibilidade entre os parâmetros. O Senhor **João**
55 **Gilberto de Carvalho Accioly** complementou a fala anterior informando que o objetivo seria



Governo do Distrito Federal

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

12ª Reunião da Câmara Técnica de Uso e Ocupação do Solo do Distrito Federal –
LUOS – realizada em 29 de setembro de 2020, por videoconferência.

56 buscar uma compatibilização entre os parâmetros urbanísticos, para que eles se conversem.
57 Assim, para inteirar a todos, a Subsecretária **Janaina Domingues Vieira** fez um breve
58 histórico acerca do assunto para melhor compreensão de todos e para explicar a razão de
59 decidir alterar somente as alturas e não os afastamentos. O Senhor **João Gilberto de Carvalho**
60 **Accioly** insistiu que ao resolver o caso mencionado da Ceilândia seriam contemplados
61 diversos outros casos de mesma natureza. Com a vez da palavra, o Senhor **Roberto Botelho,**
62 **AEarq,** mencionou lotes na CSG 9 de Taguatinga, que têm treze metros de frente e pode
63 construir vinte e nove metros de altura. Destacou que obedecendo os afastamentos e colocando
64 a ventilação para os dois lados, a construção ficaria inviabilizada. Finalizando sua fala,
65 agradeceu o esforço para tentar resolver estes problemas. O Senhor **João Gilberto de**
66 **Carvalho Accioly** sugeriu a criação de uma agenda para executar algumas simulações durante
67 a reunião. Após considerações, a Subsecretária **Janaina Domingues Vieira** pediu para que os
68 membros enviassem, via e-mail, os novos códigos para serem analisados. O Senhor **Tony**
69 **Malheiros** constatou um desacordo do Anexo IV com o anexo III quando da alteração da
70 previsão de altura de oito metros e meio para nove e meio. A Subsecretária **Janaina**
71 **Domingues Vieira** ficou de posteriormente dar uma resposta ao questionamento. Passando a
72 outro assunto pautado, o Senhor **João Gilberto de Carvalho Accioly** levantou a discussão a
73 respeito da cota de soleira. Lembrou que a Lei expressa três critérios claros, objetivos e
74 coerentes: meio da testada frontal, meio do lote ou meio da edificação. Reportou-se à
75 solicitação da inclusão de um parágrafo nos dispositivos da Lei que tratam sobre a definição
76 da cota de soleira, que possibilitaria, a pedido do interessado, mediante justificativa técnica,
77 que o critério da cota de soleira fosse reavaliado, reanalisado e concedido, ou seja, ser
78 redefinido. O Senhor **Ricardo Augusto de Noronha,** Subsecretário da Central de Aprovação
79 de Projetos – CAP, respondeu que em um fluxo normal, esta solicitação deveria ser feita no
80 momento do estudo prévio. Destacou que em caso de necessidade, teriam que solicitar antes
81 da viabilidade. Ainda, complementou que esta avaliação teria que ser encaminhada para a
82 Superintendência da Defesa Civil – SUDEC, ou encaminhada para um Comitê Intersectorial.
83 Na sequência, o Senhor **Roberto Botelho** defendeu a tese de haver uma escolha no momento
84 de definir se seria no meio do lote, na testa frontal ou no meio da edificação. Discursou que



Governo do Distrito Federal

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

12ª Reunião da Câmara Técnica de Uso e Ocupação do Solo do Distrito Federal –
LUOS – realizada em 29 de setembro de 2020, por videoconferência.

85 não se trata do receio do empreendedor abusar disto, mas sim de escolher a melhor situação
86 para o edifício. Respondendo às colocações, a Subsecretária **Janaina Domingues Vieira** fez
87 colocações no sentido de que a SEDUH, Órgão de Planejamento de Gestão da Cidade, define
88 que em determinadas áreas a cota de soleira teria que ser conforme estabelecido para se ter
89 um controle mínimo da questão da gestão da cidade, mas se em contrapartida, um lote é
90 singular em suas especificações e não coubesse a cota de soleira que a SEDUH propôs, seria
91 feita uma solicitação pedindo flexibilidade neste caso específico. Concluiu que a SEDUH
92 daria a possibilidade nos casos excepcionais de solicitar uma revisão. Em seguida, o Senhor
93 **Roberto Botelho** destacou a importância de criar procedimentos de solicitação nesses casos.
94 A Subsecretária **Janaina Domingues Vieira** informou que tais procedimentos seriam
95 definidos. O Senhor **Tony Malheiros** propôs conceder a responsabilidade aos profissionais,
96 deixando que cada profissional determinasse a sua cota de soleira baseada no trabalho do
97 Estado. Desta forma, o profissional se responsabilizaria pela sua proposta de alteração e
98 apresentaria a alteração ao departamento específico para que fosse liberado. A Subsecretária
99 **Janaina Domingues Vieira** externou sua preocupação que desta forma o processo fosse
100 burocratizado e gerasse uma demora nos processos. A colocação do Senhor **Ricardo Augusto**
101 **de Noronha** argumentou que se o projeto do profissional passar pelo crivo da SEDUH, a
102 responsabilidade será da SEDUH. Já finalizada a discussão dos assuntos pautados, o Senhor
103 **Pedro Roberto**, AEarq, colocou para as próximas discussões a preocupação com a
104 dificuldade de colocar vagas de estacionamento no lote no do Jardim Botânico III, cujo código
105 é o de número dois mil setecentos e dezoito (2780). Item 2. Encerramento: Não havendo mais
106 assuntos a tratar, a Décima segunda Reunião da Câmara Técnica de Uso e Ocupação do Solo
107 do Distrito Federal do Distrito Federal, foi encerrada pela Secretária, Senhora Janaina
108 Domingues Vieira, informando que no dia seguinte acontecerá a Décima Terceira reunião da
109 CT LUOS e agradecendo a presença de todos. Segue a lista dos membros representantes anexa
110 a ata.