



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

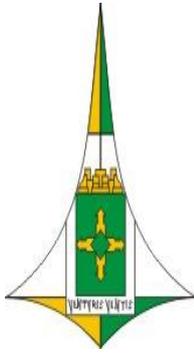
Secretaria de Estado de Desenvolvimento Urbano e Habitação do Distrito Federal – SEDUH

Conselho de Planejamento Territorial e Urbano do Distrito Federal - CONPLAN

3ª Reunião da Câmara Técnica de Uso e Ocupação do Solo – LUOS, realizada em 04 de dezembro de 2019

ATA DA 3ª REUNIÃO DA CÂMARA TÉCNICA DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO - LUOS

1 Às nove horas do dia quatro do mês de dezembro do ano de dois mil e dezenove, no SCS,
2 Quadra 06, Bloco A, 2º Andar, Sala de Reuniões – Edifício Sede da Secretaria de Estado de
3 Desenvolvimento Urbano e Habitação do Distrito Federal – SEDUH, foi aberta a Terceira
4 Reunião da Câmara Técnica de Uso e Ocupação do Solo do Distrito Federal - LUOS, de
5 caráter permanente, para acompanhamento da aplicação da Lei Complementar Nº 948, de 16
6 de janeiro de 2019, conforme Art. 79, pela Senhora Giselle Moll Mascarenhas, Secretária
7 Executiva da Secretaria de Estado de Desenvolvimento Urbano e Habitação do Distrito
8 Federal – SEDUH. A Secretária Executiva, **Giselle Moll** abriu a reunião convidando todos os
9 membros a participar da assinatura da Lei de Regulamentação do Alvará de 07 dias. Afirmou
10 ser um marco quanto a questão de aprovação de projetos no Distrito Federal, citou sobre a
11 validade da Lei para habitação unifamiliar, sendo elas 90% de todas as edificações existentes
12 no Distrito Federal, e que a Lei concede maior responsabilidade tanto ao proprietário da
13 habitação como ao responsável técnico, dando agilidade à concessão dos alvarás de
14 construção, gerando mais empregos para engenheiros e arquitetos. Expôs que o conselheiro
15 Rogério Markiewicz é coordenador da Comissão de Ética e Disciplina do CAU, solicitando
16 que se pronunciasse quanto ao projeto. O Senhor **Rogério Markiewicz**, representante da
17 Associação de Empresas do Mercado Imobiliário do Distrito Federal (ADEMI-DF),
18 complementou que a Lei, além de aumentar a oferta de empregos para profissionais da área
19 no mercado de trabalho, irá valorizar a profissão, garantindo a qualificação para assinar
20 termos de responsabilidade que garantem o atendimento a todas as normas. O Secretário
21 **Georgiano Trigueiro Fernandes**, representante do DF Legal, complementou afirmando que
22 há um maior envolvimento dos profissionais responsáveis pelos projetos, com a condicionante
23 adicional em que o proprietário também assume maiores responsabilidades com relação ao



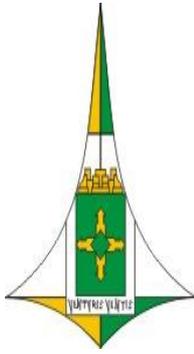
GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

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

Conselho de Planejamento Territorial e Urbano do Distrito Federal - CONPLAN

3ª Reunião da Câmara Técnica de Uso e Ocupação do Solo – LUOS, realizada em 04 de dezembro de 2019

24 projeto. Pontuou quanto a necessidade de esclarecimento da metodologia para profissionais.
25 A Senhora **Janáina Domingos Vieira**, Subsecretária de Desenvolvimento das Cidades
26 (SUDEC), afirmou que devem realizar um trabalho em conjunto com Conselho de
27 Arquitetura e Urbanismo do Distrito Federal (CAU/DF), Instituto de Arquitetos do Brasil -
28 Departamento do Distrito Federal (IAB/DF), e o Conselho Regional de Engenharia e
29 Agronomia do Distrito Federal (CREA/DF), de conscientização dos profissionais sobre o
30 nível de responsabilidade e as sanções penais. A Senhora **Lélia Barbosa de Souza Sá**,
31 representante CREA-DF relatou que o CREA faz visitas periódicas às universidades, onde
32 distribuem para todos os estudantes o Código de Ética, como uma forma de conscientização.
33 A Secretária Executiva, **Giselle Moll** prosseguiu ao item de apreciação e aprovação da Ata da
34 1ª Reunião da Câmara Técnica, realizada no dia 19/11/2019: Sem observações, a ata foi
35 considerada aprovada. A Secretária Executiva **Giselle Moll** lembrou a solicitação feita na
36 reunião anterior para que a Secretaria de Desenvolvimento Econômico (SDE), participasse da
37 Câmara, em função da questão da Outorga Onerosa de Alteração de Uso (ONALT) e das
38 atividades principais, complementares e auxiliares. A Subsecretária **Janáina Domingos**
39 **Vieira** deu prosseguimento a leitura do documento: Art. 11, que define os parâmetros de
40 ocupação dos lotes de uso Inst. EP. Informou que as planilhas de parâmetros o Uso Inst. EP
41 não fazem mais parte da tabela de parâmetros, havendo que se discutir a questão do
42 coeficiente de aproveitamento estabelecido pelo Plano Diretor de Ordenamento Territorial
43 (PDOT), para a zona urbana onde está localizada, pontuando que há zonas com coeficiente 9,
44 que não é adotado. A Secretária Executiva **Giselle Moll** esclareceu que o coeficiente foi
45 adotado para Taguatinga, onde se concentra o maior coeficiente para lote de habitação
46 coletiva. O Senhor **João Gilberto de Carvalho Accioly** sugeriu definir o coeficiente básico
47 de 1, e através de um parágrafo no texto permitir que seja pleiteado um coeficiente maior, de
48 forma justificada. O Senhor **Renato Schattan** explicitou que em locais específicos, com um
49 horizonte de 10 anos ou 20 anos, o coeficiente 9 seria algo palatável para alguns casos e
50 contextos. Afirmou que o instrumento, do ponto de vista urbanístico, é fundamental para



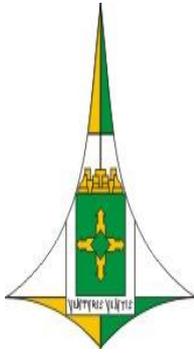
GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

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

Conselho de Planejamento Territorial e Urbano do Distrito Federal - CONPLAN

3ª Reunião da Câmara Técnica de Uso e Ocupação do Solo – LUOS, realizada em 04 de dezembro de 2019

51 trabalhar o crescimento das cidades. A Secretária Executiva **Giselle Moll** afirmou que devem
52 situar especificamente aonde deve ser a centralidade e os equipamentos que irão atender
53 efetivamente a população, sendo importante a definição no texto. Após discussão, a Secretária
54 Executiva **Giselle Moll** informou que fariam a revisão da redação para que fossem
55 esclarecidos todos os pontos levantados, apresentando o texto novamente. Complementou que
56 o PDOT estabeleceu os coeficientes máximos, e que está sendo revisto, podendo ser
57 reavaliada a questão do coeficiente máximo, deixando claro que a finalidade de coeficientes
58 extensos são para projeções. Apontou quanto a sugestão de remeter a uma autorização futura,
59 deixando um coeficiente razoável e em casos excepcionais remeter a uma autorização do
60 órgão público, que pode gerar burocratização. O Senhor **Renato Schattan** sugeriu que seja
61 feita a remissão ao tema em um único instrumento. A Subsecretária **Janaína Domingos**
62 **Vieira** afirmou que os assuntos a serem tratados foram identificados como situações que
63 precisam ser revistas, e serão reapresentados. O Conselheiro **Matheus Winicius Azevedo**
64 **Prado Basílio**, representante da Associação do Projeto Mulher, Inquilinos e Moradores
65 (ASMORAR-DF), explicitou que ao observar o desenvolvimento econômico da cidade devem
66 centralizar a discussão na cidade e nos equipamentos que devem ser desenvolvidos, de acordo
67 com o que é suportado por ela, criando menos burocracia e deixando estabelecido o máximo
68 que pode ser feito. O Senhor **João Gilberto de Carvalho Accioly** questionou quanto a
69 redação do § 4º, que dispõe que é facultada a utilização de até 12 metros acima da cota de
70 soleira previstas no § 1º. A Senhora Helena Noronha, assessora SUPLAN/SEDUH expôs que
71 no § 4º, a previsão da fachada ativa foi feita com o intuito de evitar barreiras em ambientes
72 urbanos, algo previsto no Plano Diretor Local (PDL), mantendo a possibilidade de construir
73 garagem no limite, evitando que seja uma barreira, em conjunto com a questão do fluxo
74 urbano. O Senhor **João Gilberto de Carvalho Accioly** expôs que devem refazer a discussão
75 sobre a fachada ativa, que afirmou influenciar vários outros pontos do Código. Assinalou que
76 não há interferência quanto a questão da fachada ativa acima de 12 metros, e que a relação da
77 fachada ativa é no nível do pedestre, tratando dos primeiros cinco ou seis metros. Questionou



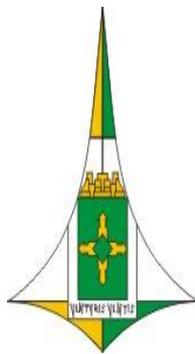
GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

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

Conselho de Planejamento Territorial e Urbano do Distrito Federal - CONPLAN

3ª Reunião da Câmara Técnica de Uso e Ocupação do Solo – LUOS, realizada em 04 de dezembro de 2019

78 o motivo da limitação. A Subsecretária **Janaína Domingos Vieira** concordou que há pontos
79 contraditórios no texto, expôs que fez o registro da consideração feita pelo representante do
80 SINDUSCON. Deu seguimento a leitura. Apontou quanto ao texto que dispõe sobre fachada e
81 percentual de permeabilidade física ou visual de no mínimo 50% do pavimento localizado no
82 nível de circulação do pedestre, que são estabelecimento comerciais. O Senhor **João Gilberto**
83 **de Carvalho Accioly** sugeriu não restringir a questão da transparência para determinados
84 usos. A Subsecretária **Janaína Domingos Vieira** deu continuidade. Informou quanto a
85 questão da altura, que deverá ser reanalisada no anexo, e será rediscutida a questão da cota de
86 soleira, que apresentou problemas em razão do Alvará em 7 dias, que no Art. 16 estavam
87 definidos que os critérios para definição da cota de soleira de lotes e projeções são
88 estabelecidos no anexo III. Em conjunto com uma tabela, informou que há três critérios para
89 definição de cota de soleira, o ponto médio da edificação correspondente à cota altimétrica do
90 perfil natural do terreno, medida no ponto médio da edificação. A cota altimétrica média do
91 lote resultante do somatório das cotas altimétrica dos vértices ou pontos notáveis do lote, ou
92 da projeção, dividido pelo número de vértices, sendo que nos casos que não existam vértices
93 utilizam-se média das cotas altimétrica mais altas e mais baixas do lote ou da projeção. E a
94 terceira é ponto médio da testada frontal correspondente à cota altimétrica medida no meio da
95 testada frontal do lote ou da projeção. Parágrafo Único: O órgão responsável pela aprovação
96 do projeto de arquitetura deve fornecer a cota altimétrica do ponto definido como cota de
97 soleira para cada lote ou projeção. Informou quanto a intenção de definir uma metodologia
98 automática, com a possibilidade de utilizar o Geoportal, com um novo item denominado
99 nuvem de pontos, que contará com um anexo para *download* contendo todos os pontos do
100 levantamento topográfico do lote. Indicou sobre a intenção de retirar a discussão da cota de
101 soleira da LUOS. O Senhor **João Gilberto de Carvalho Accioly** expôs que dentro da linha da
102 responsabilização dos profissionais e do proprietário, propôs que seja construído um
103 parágrafo que disponha que o autor do projeto poderá escolher um dos três critérios, de
104 acordo com o partido arquitetônico, sendo necessário uma avaliação e autorização da CAP. O



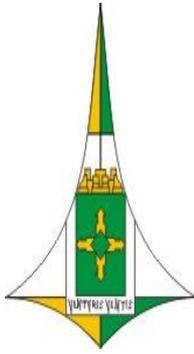
GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

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

Conselho de Planejamento Territorial e Urbano do Distrito Federal - CONPLAN

3ª Reunião da Câmara Técnica de Uso e Ocupação do Solo – LUOS, realizada em 04 de dezembro de 2019

105 Senhor **Rogério Markiewicz** complementou dizendo que automaticamente seria eliminada da
106 tabela a lista de cota de soleira. Afirmou ser pretencioso que uma tabela disponha da cota de
107 soleira de todo o Distrito Federal. A Subsecretária **Janaína Domingos Vieira** afirmou que
108 seria discutida a possibilidade de transferência da questão de cota de soleira para os
109 interessados, utilizando critérios que já foram definidos. O Senhor **Rogério Markiewicz**
110 evidenciou sobre a importância do Geoportal, que afirmou ser a melhor ferramenta já
111 disponibilizada pelo Governo do Distrito Federal. A Subsecretária **Janaína Domingos Vieira**
112 informou que todas as sugestões foram registradas. Quanto a taxa de permeabilidade, afirmou
113 que está sendo construído um novo texto para adotar a lei específica. Em relação à taxa de
114 ocupação, expôs que ainda não foi identificado nenhum problema sério. O Senhor **João**
115 **Gilberto de Carvalho Accioly** apresentou proposta para taxa de ocupação, que ela seja o
116 negativo da taxa de permeabilidade. A Subsecretária **Janaína Domingos Vieira** expôs que o
117 assunto deve ser discutido, externando preocupação quanto as planilhas e o fato de ter taxa de
118 ocupação e não haver permeabilidade. O Senhor **João Gilberto de Carvalho Accioly**
119 informou que foi feito o estudo sob o impacto da questão da taxa de permeabilidade no meio
120 urbano e a impermeabilização dos lotes pequenos, sendo possível impermeabilizar 100%, o
121 que afirmou ser altamente impactante no meio urbano, acrescentou ser mais relevante do que
122 todos os lotes com dimensão média e grande, que devem guardar uma taxa de permeabilidade.
123 A Subsecretária **Janaína Domingos Vieira** informou que a proposta será analisada. A
124 Senhora **Danielle Rodrigues**, Assessora da SUPAR, acrescentou que pode ser feito o
125 levantamento dos estudos que geraram os valores, possibilitando a adequação. A
126 Subsecretária **Janaína Domingos Vieira** passou a discussão do Anexo IV da LUOS, que
127 alegou ser idêntico ao Anexo IV do Código, com a diferenciação do título e de que não trata
128 da fachada, e sim da altura. Pontuou que deveria ser feita a remissão ao Código de Obras, e
129 que fossem mencionados apenas os afastamentos de projeto de urbanismo. O Senhor **João**
130 **Gilberto de Carvalho Accioly** sugeriu extinguir a segunda tabela, utilizando a primeira, após
131 ser reanalisada, retirando a indicação para lotes com área menor que 600m². Acrescentou que



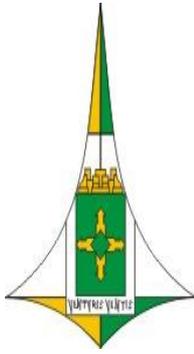
GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

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

Conselho de Planejamento Territorial e Urbano do Distrito Federal - CONPLAN

3ª Reunião da Câmara Técnica de Uso e Ocupação do Solo – LUOS, realizada em 04 de dezembro de 2019

132 existem situações diferenciadas previstas em cada anexo, justificando a importância de manter
133 os dois. Após debate, o Senhor Rogério Markiewicz pontuou sobre a importância de a tabela
134 adotar urbanisticamente o que é uma fachada frontal, para vias públicas. O Senhor **João**
135 **Gilberto de Carvalho Accioly** externou que seriam afastamentos mínimos de divisas com
136 outros lotes e afastamento mínimo de divisas com logradouro público, não havendo frente,
137 fundo e lateral. A Subsecretária **Janaína Domingos Vieira** explicitou quanto ao impedimento
138 da extinção de uma das tabelas, justificando que deve ser observada a junção entre o anexo III
139 e o IV, podendo haver lotes menores que 600m² que usem os afastamentos do anexo III. O
140 Senhor **João Gilberto de Carvalho Accioly** justificou sua sugestão de retirada da segunda
141 tabela, alegando que de acordo com o disposto na Lei deve ser garantido sempre mínimo, e se
142 o mínimo adotado atender o disposto, todos os demais também atendem. A Subsecretária
143 **Janaína Domingos Vieira** afirmou que dará a análise da proposta. O Conselheiro **Matheus**
144 **Winicius Azevedo Prado Basilio** corroborou com a sugestão do Senhor João Gilberto de
145 Carvalho Accioly, afirmando que deve ser estabelecidos critérios mínimos para execução dos
146 projetos. A Senhora **Danielle Rodrigues** afirmou que o parâmetro mínimo pode ser
147 determinado por localidade urbana, complementou que para todo o Distrito Federal não seria
148 adequado. Acrescentou que farão uma análise da aplicação por área, vislumbrando um
149 mínimo individual. A Subsecretária **Janaína Domingos Vieira** anunciou que será feita a
150 inclusão de vários condomínios que foram regularizados na LUOS, e no processo farão os
151 ajustes necessários. Quanto a questão do subsolo, sugeriu iniciar a discussão na reunião do dia
152 17 de dezembro, fundamentando que na reunião seguinte será discutida a ONALT, onde será
153 apresentada uma nova proposta, exigindo que seja feita uma discussão detalhada. Item 4.
154 Encerramento: Não havendo mais assuntos a serem tratados, a Terceira Reunião Ordinária da
155 Lei de Uso e Ocupação do Solo do Distrito Federal do Distrito Federal, foi encerrada pela
156 Secretária Executiva Giselle Moll, agradecendo a presença de todos. Segue anexa lista dos
157 participantes devidamente assinada.



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

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

Conselho de Planejamento Territorial e Urbano do Distrito Federal - CONPLAN

3ª Reunião da Câmara Técnica de Uso e Ocupação do Solo – LUOS, realizada em 04 de dezembro de 2019

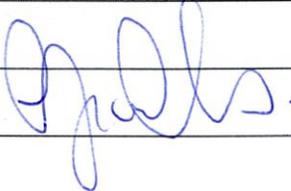
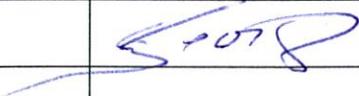
**GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL**

Secretaria de Estado de Desenvolvimento Urbano e Habitação do Distrito Federal

Conselho de Planejamento Territorial e Urbano do Distrito Federal - CONPLAN

3ª Reunião da Câmara Técnica de Uso e Ocupação do Solo – LUOS, instituída na 165ª Reunião Ordinária do CONPLAN

Lista de Presença: 04/12/2019

ÓRGÃO/ENTIDADE		NOME	ASSINATURA
1	SECRETARIA DE ESTADO DE DESENVOLVIMENTO URBANO E HABITAÇÃO DO DISTRITO FEDERAL - SEDUH	Titular: MATEUS DE OLIVEIRA	
		Suplente: GISELLE MOLL	
2	SECRETARIA DE ESTADO DE MEIO AMBIENTE DO DISTRITO FEDERAL – SEMA	Titular: JOSE SARNEY FILHO	
		Suplente: MARIA SILVIA ROSSI	
3	SECRETARIA DE PROTEÇÃO DA ORDEM URBANÍSTICA – DF LEGAL	Titular: GEORGEANO TRIGUEIRO FERNANDES	
		Suplente: VALTERSON DA SILVA	
4	SECRETARIA DE ESTADO DE RELAÇÕES INSTITUCIONAIS DO DISTRITO FEDERAL - SERINS	Titular: VITOR PAULO ARAUJO DOS SANTOS	
		Suplente: aguardando designação	
5	INSTITUTO DO MEIO AMBIENTE E RECURSOS HÍDRICOS DO DISTRITO FEDERAL – BRASÍLIA AMBIENTAL – IBRAM	Titular: EDSON GONÇALVES DUARTE	
		Suplente: KARINE KAREN MARTINS SANTOS CAMPOS	
6	SECRETARIA DE ESTADO DE AGRICULTURA, ABASTECIMENTO E DESENVOLVIMENTO RURAL DO DISTRITO FEDERAL – SEAGRI	Titular: DILSON RESENDE DE ALMEIDA	
		Suplente: VILMAR ANGELO RODRIGUES	
7	ASSOCIAÇÃO DAS EMPRESAS DO MERCADO IMOBILIÁRIO DO DISTRITO FEDERAL – ADEMI/DF	Titular: EDUARDO AROEIRA ALMEIDA	
		Suplente: PAULO ROBERTO DE MORAIS MUNIZ	

**GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL**

Secretaria de Estado de Desenvolvimento Urbano e Habitação do Distrito Federal

Conselho de Planejamento Territorial e Urbano do Distrito Federal - CONPLAN

3ª Reunião da Câmara Técnica de Uso e Ocupação do Solo – LUOS, instituída na 165ª Reunião Ordinária do CONPLAN

8	INSTITUTO DE ARQUITETURA DO BRASIL – IAB/DF	Titular: CAROLINA BAIMA CAVALCANTI	
		Suplente: CAROLINA PESCATORI CANDIDO DA SILVA	
9	FEDERAÇÃO DO COMÉRCIO DE BENS, SERVIÇOS, TURISMO DO DISTRITO FEDERAL - FECOMÉRCIO	Titular: GLAUCO OLIVEIRA SANTANA	
		Suplente: OVIDIO MAIA FILHO	
10	CONSELHO REGIONAL DE ENGENHARIA E AGRONOMIA – CREA/DF	Titular: MARIA DE FÁTIMA RIBEIRO CÓ	
		Suplente: IRVING MARTINS SILVEIRA	
11	SINDICATO DA INDÚSTRIA DA CONSTRUÇÃO CIVIL DO DISTRITO FEDERAL – SINDUSCON/DF	Titular: DIONYZIO ANTONIO MARTINS KLAVDIANOS	
		Suplente: ADALBERTO CLEBER VALADÃO JUNIOR	
12	ASSOCIAÇÃO PROJETO MULHER, INQUILINOS E MORADORES - ASMORAR	Titular: ADEMIR BASÍLIO FERREIRA	
		Suplente: MATHEUS WINICIUS AZEVEDO PRADO BASILIO	<i>Matheus Basílio</i>
13	UNIÃO DOS CONDOMÍNIOS HORIZONTAIS E ASSOCIAÇÕES DE MORADORES NO DISTRITO FEDERAL – UNICA-DF	Titular: JÚNIA MARIA BITTENCOURT ALVES DE LIMA	
		Suplente: CINTIA BEATRIZ DE FREITAS ALVES	
14	ASSOCIAÇÃO DAS MULHERES VITORIOSAS DO RIACHO FUNDO II – ASMUVIRF	Titular: JOSÉ ROBERTO GOMES DA SILVA	
		Suplente: ERNANE PEREIRA FARINHA	

**GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL**

Secretaria de Estado de Desenvolvimento Urbano e Habitação do Distrito Federal

Conselho de Planejamento Territorial e Urbano do Distrito Federal - CONPLAN

3ª Reunião da Câmara Técnica de Uso e Ocupação do Solo - LUOS, instituída na 165ª Reunião Ordinária do CONPLAN

Assunto: 3ª Reunião CT da LUOS		
Local: SCS, Quadra 06, Bloco A, Lotes 13/14, 2º Andar, Sala de Reuniões	Data: 04/12/2019	Horário: 9h30

Qt	Nome	Cargo	Órgão/Entidade	Telefone	E-mail:
	André Luiz G. de Medeiros	Técnico	Seagri/SRF	3051-6425	andre.sebrae@gmail.com
	Lúcia B. de S. S. S.	CHEFE DE GABINETE	CTUA/DF	3761-2802	GABINETE@CTUADDF.ORG.BR
	ANTONIO DA SILVA	ASSESSOR	SEPLAN	999795733	antonio.craigo@buntdf.gov.br
	ROGERIO MARKIEWICZ	DIRETOR	IDEAM	992245536	rogerio@IDEAMDF.GOV.BR
	Janaina Domingos Vieira	Sub	Sudec/Seduh	3214-4113	Janaina.Vieira@seduh.df.gov.br
	JOÃO G. C. ACCIOLY	VICE. P.	SIWAS/SEPLAN DF	992087435	jgeaccoly@hotmail.com
	Danielle B. S. Rodrigues	MEMBR	Supa/Seduh	3214-4097	danielle.rodrigues@seduh.df.gov.br
	REYNATO SCHOTTAN	COORDENADOR	IDB/DF	333474938	REYNATO.SCHOTTAN@GMAIL.COM
	MARCIO FARIA JR	Subsco.	SDE	991512763	marcio-junior@pedr.df.gov.br