



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

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

8ª Reunião da Câmara Técnica de Uso e Ocupação do Solo do Distrito Federal –
LUOS – realizada 10 de março de 2020

ATA DA 8ª REUNIÃO DA CÂMARA TÉCNICA DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO DO DISTRITO FEDERAL - LUOS

1 Às nove horas e trinta minutos do dia dez do mês de março do ano de dois mil e vinte, no
2 SCS, Quadra 06, Bloco A, 2º Andar, Sala de Reuniões – Edifício Sede da Secretaria de
3 Estado de Desenvolvimento Urbano e Habitação do Distrito Federal – SEDUH, foi aberta a
4 Oitava Reunião Ordinária da Câmara Técnica – Lei de Uso e Ocupação do Solo do Distrito
5 Federal - LUOS, pelo Senhor Mateus Leandro de Oliveira, Secretário de Estado da Secretaria
6 de Estado de Desenvolvimento Urbano e Habitação do Distrito Federal – SEDUH. A lista de
7 presença encontra-se anexa ao final desta Ata. A pauta segue transcrita: 1. Ordem do dia: 1.
8 Ordem do dia: 1.1. Abertura dos trabalhos; 1.2. Informes; 1.3. Apreciação e aprovação da Ata
9 da 7ª Reunião da Câmara Técnica, realizada no dia 18/02/2020; 1.4. Contribuições dos
10 integrantes e continuidade dos estudos. 2. Encerramento. Seguiu ao Item e Subitem 1. Ordem
11 do dia: 1. Ordem do dia: 1.1. Abertura dos trabalhos: O Senhor Secretário **Mateus Oliveira**
12 deu por aberta a sessão, cumprimentando a todos. Passou imediatamente ao Subitem 1.2.
13 Informes: saudou e comunicou que a Junta Comercial do Distrito Federal participaria como
14 convidado integrante da Câmara Técnica para acompanhamento de questões sobre as
15 consultas de viabilidade. Fez o registro sobre a realização de discussões internas em conjunto
16 com a equipe da SEDUH, principalmente no tocante ao passivo de parcelamento do solo, e
17 também na identificação de outros impasses. Parabenizou e agradeceu a todos pelo empenho e
18 dedicação no tratamento da Lei, solicitando que os assuntos a serem encaminhados pelos
19 membros sejam feitos de forma célere. Informou que se ausentaria da reunião por motivos de
20 agenda. Prosseguiu ao Subitem 1.4. Contribuições dos integrantes e continuidade dos estudos:
21 O Senhor **João Gilberto de Carvalho Accioly**, Sindicato da Indústria da Construção Civil do
22 Distrito Federal (Sinduscon-DF), ressaltou a importância de discutir os anexos, solicitando
23 que seja feita proposta de agenda de trabalho para deliberar o assunto. A Secretária Executiva



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

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

8ª Reunião da Câmara Técnica de Uso e Ocupação do Solo do Distrito Federal –
LUOS – realizada 10 de março de 2020

24 **Giselle Moll Mascarenhas**, da Secretaria de Estado de Desenvolvimento Urbano e
25 Habitação - SEDUH, informou em relação à tabela de classificação de uso, que já há uma
26 proposta em construção, acrescentou que será apresentada na semana seguinte. A Senhora
27 **Janaína Domingos Vieira**, Subsecretária de Desenvolvimento das Cidades (SUDEC),
28 externou preocupação quanto ao cronograma de reuniões, e que seria encaminhado aos
29 membros materiais para avaliação. Externou que seria encaminhado à Junta Comercial o texto
30 com as correções para acompanhamento de todo o processo. Seguiu a apreciação do texto, no
31 Art. 1º, informou sobre a alteração para inclusão apenas dos parcelamentos urbanos
32 registrados em cartório de registros de imóveis, retirando os implantados e aprovados pelo
33 poder público. Expôs que foram refeitos todos os mapas e planilhas, em razão da aprovação
34 das novas poligonais das Regiões Administrativas, buscando a compatibilização. O Senhor
35 **João Gilberto de Carvalho Accioly** pontuou em relação a alteração do Anexo IV, que trata
36 do quadro de afastamentos mínimos, laterais e fundos. A Subsecretária **Janaína Domingos**
37 **Vieira** informou que a alteração será feita. Em se tratando do remembramento, informou que
38 será enviada aos membros uma nova proposta, com a exclusão dos mapas de
39 remembramentos por UOS, substituindo pela utilização de fórmula. Acrescentou que está
40 sendo incluída nova proposta simplificada para a Outorga Onerosa de Alteração de Uso
41 (ONALT), que será enviada previamente aos membros para análise, e informou sobre a
42 inclusão da tabela de valorização imobiliária. A Senhora **Estela Lima**, representante da
43 Companhia Imobiliária de Brasília - Terracap, questionou se a questão da ONALT foi
44 discutida na Terracap. Ao que a Subsecretária **Janaína Domingos Vieira** respondeu que será
45 discutida *a posteriori*. Complementou externando que será enviada proposta para os postos de
46 gasolina, e que será realizada reunião na semana seguinte com o Sindicombustíveis para tratar
47 do tema. Informou que foi feito levantamento de todos os postos de combustíveis do Distrito
48 Federal, identificando a problemática de cada um deles, e as alterações feitas no PAC-1,
49 PAC-2 e PAC-3. A Secretária Executiva, **Giselle Moll**, enfatizou que as propostas
50 apresentadas não são discricionárias, sendo elas baseadas a partir dos estudos que foram feitos



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

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

8ª Reunião da Câmara Técnica de Uso e Ocupação do Solo do Distrito Federal –
LUOS – realizada 10 de março de 2020

51 em normas anteriores. O Senhor **Ovídio Maia Filho**, representante da Federação do
52 Comércio de Bens, Serviços e Turismo do Distrito Federal - Fecomércio-DF, pontuou em
53 relação ao Setor de Postos e Motéis, questionando sobre a permissão de instalação de um pet
54 shop na área do Núcleo Bandeirante. A Subsecretária **Janaína Domingos Vieira** respondeu
55 que está contemplado. O Senhor **Giulliano Magalhães Penatti**, representante da Companhia
56 Imobiliária de Brasília - Terracap, questionou quanto ao projeto urbanístico, em não havendo
57 uma categoria específica para uso rural, qual será a categorização a ser adotada. A
58 Subsecretária **Janaína Domingos Vieira** respondeu que será classificada como uma unidade
59 especial. Os senhores **Ovídio Maia Filho** e **Giulliano Magalhães Penatti** pontuaram em
60 relação a possibilidade de compra e venda dos terrenos categorizados como especiais. O
61 Senhor **Vilmar Ângelo Rodrigues**, representante da Secretaria da Agricultura, Pecuária,
62 Irrigação, Pesca e Aquicultura - SEAGRI, reforçou a indicação de não vender áreas, e sim
63 mantê-las com atividade rural. A Secretária Executiva, **Giselle Moll** externou a necessidade
64 de não facilitar a alteração de uso, para evitar a especulação. O Senhor **Vilmar Ângelo**
65 **Rodrigues** corroborou com indicação de dificultar o parcelamento, garantindo a isonomia do
66 proprietário do terreno. O Senhor **Vilmar Ângelo Rodrigues** destacou que o posicionamento
67 da Secretaria de Agricultura é que seja mantida a impossibilidade de parcelamento futuro. O
68 Senhor **Irving Martins Silveira**, representante do Conselho Regional de Engenharia e
69 Agronomia do Distrito Federal - CREA/DF, explicitou que as áreas verdes remanescentes nas
70 chácaras que permaneceram com as características rurais estão sendo contabilizadas como um
71 espaço de prestação de serviços, e a intenção de parcelar não atende as diretrizes urbanísticas
72 da área, ficando impossibilitada esta opção. A Secretária Executiva **Giselle Moll** expôs que
73 os exemplos apresentados tratavam apenas da situação de Vicente Pires, reiterou a
74 necessidade de tratar a situação de maneira geral. A Subsecretária **Janaína Domingos Vieira**
75 apresentou a intenção de que sejam feitas alterações tanto no § 2º quanto no § 4º, para que
76 possam fazer modificações na Lei através do Executivo. O Senhor **João Gilberto de**
77 **Carvalho Accioly** questionou quanto a sugestão alternativa de que a Lei utilize a tabela



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

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

8ª Reunião da Câmara Técnica de Uso e Ocupação do Solo do Distrito Federal –
LUOS – realizada 10 de março de 2020

78 apenas de usos e atividades, transferindo as classes e subclasses para o Decreto que irá
79 regulamentar as possibilidades de classe e subclasse nos usos, passando a ter o poder de
80 restrição. A Subsecretária **Janaína Domingos Vieira** informou que está sendo feito o estudo
81 de aplicação da restrição dos usos por Decreto. A Senhora **Bianca Ilha Pereira**, representante
82 da Companhia Imobiliária de Brasília - Terracap pontuou quanto a inclusão da nomenclatura
83 NGB no processo de aprovação de projetos. A Subsecretária **Janaína Domingos Vieira**
84 respondeu que a proposta é alterar o Decreto, que dispõe sobre o procedimento de aprovação
85 de projeto, para incluir um item sobre os projetos que estão no formato da LUOS. A Senhora
86 **Bianca Ilha Pereira** reiterou a solicitação de inclusão no texto da LUOS que os projetos
87 aprovados por Decreto sejam automaticamente aceitos da forma como estão. Ao que a
88 Subsecretária **Janaína Domingos Vieira** respondeu que a sugestão já está contemplada no
89 texto. Seguiu ao Art. 7º, que trata das atividades econômicas permitidas com anuência prévia,
90 explicitou a retirada da anuência prévia para RO-1, RO-2. Com o acréscimo das atividades
91 auxiliares como parte da atividade de apoio. O Senhor **João Gilberto de Carvalho Accioly**
92 apontou na questão de atividade principal e secundárias, sugerindo mudança de nomenclatura.
93 A Subsecretária **Janaína Domingos Vieira** explicou que será corrigido e acrescido ao
94 glossário o significado de cada uma das atividades e postergou a discussão sobre o tema Inst.
95 EP, seguiu a discussão do coeficiente de aproveitamento. O Senhor **João Gilberto de**
96 **Carvalho Accioly** sugeriu a inclusão ao § 1º, que dispõe que excetuam-se do computo do
97 coeficiente de aproveitamento as áreas destinadas, Inciso I - exclusivamente para vaga,
98 circulação e manobra de veículos no limite estabelecido no Art. 31, incluindo exclusivamente
99 para vagas, circulações e manobra de veículos e pedestres. Sugeriu também ao invés de tratar
100 do nível do solo, trocar pelo nível da cota de soleira. Após discussão, a Senhora **Janaína**
101 **Domingos Vieira** sugeriu que fosse feita uma nova avaliação para que possam deliberar o
102 assunto. Explicitou que foi discutido na CAP que para manter a cota de soleira no médio,
103 deve-se preservar a fachada, e para preservar a altura da fachada deve ser mantida no solo. O
104 Senhor **João Gilberto de Carvalho Accioly** informou que a tabela será corrigida para dar



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

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

8ª Reunião da Câmara Técnica de Uso e Ocupação do Solo do Distrito Federal –
LUOS – realizada 10 de março de 2020

105 início as discussões dos anexos. Quanto a taxa de permeabilidade, fez proposta de texto, uma
106 vez que a permeabilidade mínima é o percentual da área do lote, que deve garantir a
107 infiltração e retenção, inserindo o conceito de retenção e infiltração, em que a taxa de
108 permeabilidade pode ser atendida de forma natural, com o solo preservado com vegetal de
109 estratos arbóreos, arbustivos e forração ou pode ser atendido de forma artificial, com os
110 dispositivos de captação de água pluvial para fins de retenção, aproveitamento e recarga do
111 aquífero em unidades, conforme lei específica. Após discussão, a Secretária Executiva,
112 **Giselle Moll** solicitou a sugestão de redação fosse encaminhada para análise de possíveis
113 inconsistências. A Senhora **Mariana Bom Tempo** do Instituto dos Arquitetos do Brasil –
114 IAB/DF sugeriu que grandes empreendimentos aumentem a captação. Ao que o Senhor **João**
115 **Gilberto de Carvalho Accioly** informou que se trata de uma obrigatoriedade pela norma da
116 Agência Reguladora de Águas, Energia e Saneamento do Distrito Federal (ADASA), que
117 100% do lote deve dimensionar tanque de retenção. A Subsecretária **Janaína Domingos**
118 **Vieira** informou que seria estudada uma forma de ajuste. O Senhor **Irving Martins Silveira**,
119 representante do Conselho Regional de Engenharia e Agronomia - CREA, sugeriu que no
120 tratante da cobertura vegetal e estratos arbóreos e arbustivos, seja substituído forração por
121 herbáceo. A Subsecretária **Janaína Domingos Vieira** acatou a sugestão. A Senhora **Karine**
122 **Karen**, representante do Instituto Brasília Ambiental- IBRAM, pontuou que seja analisado
123 em conjunto com a Lei 6.364/2019, que trata da questão de remanescentes. O Senhor
124 **Giulliano Magalhães Penatti** complementou afirmando quanto a necessidade de discutir a
125 Lei 6.364/2019, pelo seu caráter comprometedor. Ao que o Senhor **João Gilberto de**
126 **Carvalho Accioly** expôs que a alteração já foi aprovada, aguardando apenas a sua publicação.
127 A A subsecretária **Janaína Domingos Vieira** seguiu para a discussão da taxa de ocupação
128 máxima. O Senhor **João Gilberto de Carvalho Accioly** afirmou que não está estabelecido
129 um limite para elementos de composição, sugerindo a medida de 50cm. A Subsecretária
130 **Janaína Domingos Vieira** informou que foi discutido com a equipe da CAP, que decidiu
131 sobre a desnecessidade do elemento e seguiu a discussão dos afastamentos mínimos. A



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

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

8ª Reunião da Câmara Técnica de Uso e Ocupação do Solo do Distrito Federal –
LUOS – realizada 10 de março de 2020

132 Senhora **Bianca Ilha Pereira**, representante Companhia Imobiliária de Brasília - Terracap,
133 complementou sobre a questão do afastamento com logradouro público e os possíveis
134 impactos em projeto. A Subsecretária **Janaína Domingos Vieira** informou que é necessário
135 caracterizar a fachada ativa, complementou que não há como diferenciar o lote de esquina em
136 relação ao restante, sendo inseridos apenas os apartamentos de logradouro público.
137 Finalizando a deliberação sobre o texto, informou, quanto a sugestão para a questão do
138 apartamento, a retirada dos incisos e mantendo os afastamentos mínimos de acordo com o
139 Anexo III e Anexo IV, que será discutido com a equipe da CAP. A Secretária Executiva,
140 **Giselle Moll** retornou ao Subitem 1.3. Apreciação e aprovação da Ata da 7ª Reunião da
141 Câmara Técnica, realizada no dia 18/02/2020: Sem modificações, a respectiva ata foi aprovada
142 por unanimidade. Prosseguiu ao Subitem 3. Encerramento: Informou que foi sugerida a
143 intensificação das reuniões, com a aprovação do calendário de três reuniões seguintes, para os
144 dias 17, 24 e 31 do mês de março. Pontuou sobre a proposta da Junta Comercial de trabalhar
145 em conjunto com a Unidade de Tecnologia da Secretaria, para a inserção da LUOS no
146 Geoportal. A Senhora **Amanda Marques**, representante da Junta Comercial, Industrial e
147 Serviços do Distrito Federal - JUCIS/DF, agradeceu o convite, informou que o Presidente da
148 Junta Comercial não compareceu por motivos de viagem institucional, transmitindo seus
149 cumprimentos. Não havendo mais assuntos a tratar, a 8ª Reunião da Câmara Técnica da
150 LUOS, foi encerrada pela Secretária Executiva Senhora Giselle Moll Mascarenhas,
151 agradecendo a presença de todos. Segue anexa lista dos participantes devidamente assinada.

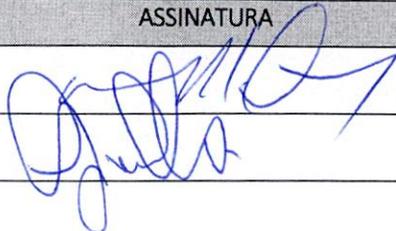
152

**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

8ª Reunião da Câmara Técnica de Uso e Ocupação do Solo – LUOS, instituída na 165ª Reunião Ordinária do CONPLAN

Lista de Presença: 10/03/2020		
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: GUTEMBERG TOSATTE GOMES	
	Suplente: VALTERSON DA SILVA	
4 SECRETARIA DE ESTADO DE RELAÇÕES INSTITUCIONAIS DO DISTRITO FEDERAL - SERINS	Titular: VITOR PAULO ARAUJO DOS SANTOS	
	Suplente: ANTONIO DE PADUA AMORIM ARAUJO	
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 PRESIDENTE DA COMPANHIA IMOBILIÁRIA DE BRASÍLIA – TERRACAP	Titular: IZIDIO SANTOS JUNIOR	
	Suplente: HAMILTON LOURENÇO FILHO	

**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

8ª Reunião da Câmara Técnica de Uso e Ocupação do Solo – LUOS, instituída na 165ª Reunião Ordinária do CONPLAN

8	ASSOCIAÇÃO DAS EMPRESAS DO MERCADO IMOBILIÁRIO DO DISTRITO FEDERAL – ADEMI/DF	Titular: EDUARDO AROEIRA ALMEIDA	
		Suplente: PAULO ROBERTO DE MORAIS MUNIZ	
9	INSTITUTO DE ARQUITETURA DO BRASIL – IAB/DF	Titular: CAROLINA BAIMA CAVALCANTI (MARIANA BOMTEMPO)	Mariana Bomtempo
		Suplente: CAROLINA PESCATORI CANDIDO DA SILVA	
10	FEDERAÇÃO DO COMÉRCIO DE BENS, SERVIÇOS, TURISMO DO DISTRITO FEDERAL - FECOMÉRCIO	Titular: GLAUCO OLIVEIRA SANTANA	
		Suplente: OVIDIO MAIA FILHO	
11	CONSELHO REGIONAL DE ENGENHARIA E AGRONOMIA – CREA/DF	Titular: MARIA DE FÁTIMA RIBEIRO CÓ	
		Suplente: IRVING MARTINS SILVEIRA	IMS
12	SINDICATO DA INDÚSTRIA DA CONSTRUÇÃO CIVIL DO DISTRITO FEDERAL – SINDUSCON/DF	Titular: DIONYZIO ANTONIO MARTINS KLAVDIANOS	
		Suplente: ADALBERTO CLEBER VALADÃO JUNIOR	
13	ASSOCIAÇÃO PROJETO MULHER, INQUILINOS E MORADORES - ASMORAR	Titular: ADEMIR BASÍLIO FERREIRA	
		Suplente: MATHEUS WINICIUS AZEVEDO PRADO BASILIO	
14	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	
15	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

8ª Reunião da Câmara Técnica de Uso e Ocupação do Solo – LUOS, instituída na 165ª Reunião Ordinária do CONPLAN

Assunto: 8ª Reunião CT da LUOS		
Local: SCS, Quadra 06, Bloco A, Lotes 13/14, 2º Andar, Sala de Reuniões	Data: 10/03/2020	Horário: 9h30

Qt	Nome	Cargo	Órgão/Entidade	Telefone	E-mail:
	ROGERZIO KARKIEWICZ		ADEMI	992245536	
	AMANDA MARQUES		JUCI/DF	98103.2988	amanda.marques@juvis.df.gov.br
	Rafael Alencastro Mello		JUCI/DF	98261-2332	rafael.alencastro@juvis.df.gov.br
	ESTELA OTAVI		TERRACAP	3342 2442	estela.lima@terracap.df.gov.br
	BIANCA LUHA PEREIRA		TERRACAP	3342 2354	bianca.pereira@terracap.df.gov.br
	GIULIANO PENATTI		TERRACAP	2354	giuliano.penatti@terracap.df.gov.br
	Janaína Vieira		SEDUH	1341	
	MARCIO FANDA JR		SUDE	991512763	marcio.junior@sede.df.gov.br
	Andréa M. Moura		SUDE		