



Câmara Temática da Lei de Uso e Ocupação do Solo (CT-LUOS)

3ª Reunião Ordinária

Data: 12 de setembro de 2025 (sexta-feira)

Horário: 9h

Local: Auditório da Seduh, localizado no 18º andar do Edifício Number One, SCN Quadra 1, Asa Norte, Brasília – DF

PAUTA

1. Ordem do dia:

- 1.1.** Verificação do quórum;
- 1.2.** Abertura dos trabalhos;
- 1.3.** Apreciação e aprovação da Ata da 2ª Reunião Ordinária, realizada em 22/08/2025;
- 1.4.** Apresentação e deliberação do relatório referente ao Plano de Intervenção Urbana – PIU da Região Administrativa do SIA;
- 1.5.** Indicação e aprovação do(a) relator(a) do estudo de dinamização de usos da Luos na Ceilandia no plenário do Conplan;
- 1.6.** Apresentação do estudo de dinamização de usos da Luos na Ceilandia; e
- 1.7.** Informes.

2. Assuntos Gerais.

3. Encerramento.



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL
Secretaria de Estado de Desenvolvimento Urbano e Habitação do Distrito Federal
Câmara Temática da Lei de Uso e Ocupação do Solo (CT-LUOS)

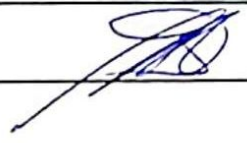

Assunto: 3ª REUNIÃO CT-LUOS

Local: Auditório da Seduh - 18º andar do Edifício Number One - SCN, Quadra 01, Asa Norte - Brasília DF

Data: 12/09/2025

LISTA DE PRESENÇA

COORDENAÇÃO DOS TRABALHOS

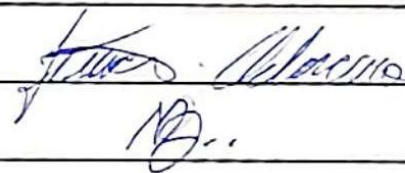

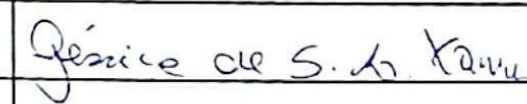

Nº	ÓRGÃOS / ENTIDADES	NOMES	ASSINATURA
	SECRETARIA DE ESTADO DE DESENVOLVIMENTO URBANO E HABITAÇÃO DO DISTRITO FEDERAL – SEDUH	Secretário: MARCELO VAZ MEIRA DA SILVA	
		Secretária Adjunta: TEREZA DA COSTA FERREIRA LODDER	
		Subsecretária SUDEC: LETÍCIA LUZARDO DE SOUSA	

PODER PÚBLICO

Nº	ÓRGÃOS / ENTIDADES	NOMES	ASSINATURA
1	SECRETARIA DE ESTADO DE GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL – SEGOV	Titular: FLÁVIO ARAÚJO DE OLIVEIRA	
		Suplente: JOSÉ RONALDO PERSIANO	
2	CASA CIVIL DO DISTRITO FEDERAL – CACI	Titular: LENY PEREIRA DA SILVA	
		Suplente: LUCAS MENDONÇA TAKAKI	
3	SECRETARIA DE ESTADO DE DESENVOLVIMENTO ECONOMICO, TRABALHO E RENDA – SEDET	Titular: THALES MENDES FERREIRA	
		Suplente: RICARDO NINA E SILVA	
4	SECRETARIA DE ESTADO DE PROTEÇÃO DA ORDEM URBANÍSTICA DO DISTRITO FEDERAL – DF LEGAL	Titular: RÔMULO ANDRADE DE OLIVEIRA	
		Suplente: SIMONE MARIA MEDEIROS COSTA	

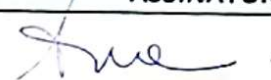



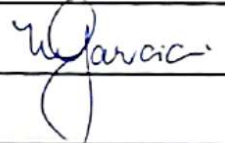


GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL
Secretaria de Estado de Desenvolvimento Urbano e Habitação do Distrito Federal
Câmara Temática da Lei de Uso e Ocupação do Solo (CT-LUOS)

PODER PÚBLICO			
Nº	ÓRGÃOS / ENTIDADES	NOMES	ASSINATURA
5	INSTITUTO DE PESQUISA E ESTATISTICA DO DISTRITO FEDERAL - IPEDF	Titular: LARISSA CARVALHO DE CARVALHO	
		Suplente: JÉSSICA DA ROCHA BRITO OLIVEIRA	
6	COMPANHIA IMOBILIÁRIA DE BRASÍLIA – TERRACAP	Titular: BIANCA ILHA PEREIRA	
		Suplente: GIULLIANO MAGALHÃES PENATTI	
7	COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL DO DISTRITO FEDERAL – CODHAB	Titular: FELIPE GOIS SOUZA	
		Suplente: ISABELA GUIMARÃES MELO	
SOCIEDADE CIVIL			
Nº	ÓRGÃOS / ENTIDADES	NOMES	ASSINATURA
8	CÂMARA DE DIRIGENTES LOJISTAS DO DISTRITO FEDERAL - CDL/DF	Titular: EDUARDO PEREIRA RODRIGUES NETO	
		Suplente: WAGNER GONÇALVES DA SILVEIRA JÚNIOR	
9	CONSELHO REGIONAL DE ENGENHARIA E AGRONOMIA DO DISTRITO FEDERAL – CREA/DF	Titular: GÉSSICA DE SOUZA LIMA XAVIER	
		Suplente: ADRIANA RESENDE DE AVELAR DE OLIVEIRA	
10	UNIÃO DOS CONDOMÍNIOS HORIZONTAIS E ASSOCIAÇÕES DE MORADORES NO DISTRITO FEDERAL – ÚNICA/DF	Titular: DIRSOMAR CHAVES	
		Suplente: MARIA JOSÉ FEITOSA ANDRADE	



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL
Secretaria de Estado de Desenvolvimento Urbano e Habitação do Distrito Federal
Câmara Temática da Lei de Uso e Ocupação do Solo (CT-LUOS)

SOCIEDADE CIVIL			
Nº	ÓRGÃOS / ENTIDADES	NOMES	ASSINATURA
11	ASSOCIAÇÃO DAS EMPRESAS DO MERCADO IMOBILIÁRIO DO DISTRITO FEDERAL- ADEMI/DF	Titular: ANA DE PAULA PINTO ASSIS FONSECA	
		Suplente: ROGÉRIO MARKIEWICZ	
12	SINDICATO DA INDÚSTRIA DA CONSTRUÇÃO CIVIL DO DISTRITO FEDERAL – SINDUSCON/DF	Titular: JOÃO GILBERTO DE CARVALHO ACCIOLY	
		Suplente: JOÃO CARLOS DE SIQUEIRA LOPES	
13	FEDERAÇÃO DOS INQUILINOS DO DISTRITO FEDERAL - FID/DF	Titular: STEFFANIA CARDOSO MENDONÇA	
		Suplente: FRANCISCO DORION DE MORAIS	
14	CONSELHO DE ARQUITETURA E URBANISMO DO DISTRITO FEDERAL – CAU/DF	Titular: PATRÍCIA MELASSO GARCIA	
		Suplente: LUDMILA DE ARAÚJO CORREIA	



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL - GDF
Secretaria de Estado de Desenvolvimento Urbano e Habitação do Distrito Federal - SEDUH
Câmara Temática da Lei de Uso e ocupação do Solo (CT-LUOS)

OUTROS PARTICIPANTES

Assunto: 3ª REUNIÃO CT-LUOS

Local: Auditório da Seduh - 18º andar do Edifício Number One - SCN, Quadra 01, Asa Norte - Brasília DF

Data: 12/09/2025

Nº	NOME	ÓRGÃO/ENTIDADE	TELEFONE OU E-MAIL	ASSINATURA
1	Matheus R. Lemos	SEDUH / SUDEC	matheus.lemos@seduh.df.gov.br	
2	Leila Lúcio de Sousa	SEDUH / SUDEC	leila.lucio@seduh.df.gov.br	
3	BRUNA KRONENBERGER	SEDUH / SUDEC	BRUNA.KRONENBERGER@SEDUH...	BCK
4	NEUSANDRO DE ANDRADE	COGEST	NEUSANDRO.ANDRADE	NEUSANDRO
5	MARCOS BRETTES	INTERESIA DO	MARCOS@EXPANZO.COM.BR	
6				
7				
8				
9				
10				
11				
12				
13				
14				
15				



Governo do Distrito Federal
Secretaria de Estado de Desenvolvimento Urbano e Habitação do Distrito Federal
Gabinete
Assessoria Técnica de Órgãos Colegiados

ATA - SEDUH/GAB/ASCOL

CÂMARA TEMÁTICA DA LEI DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO (CT-LUOS)

ATA DA 3ª REUNIÃO ORDINÁRIA

Às nove horas e quinze minutos do décimo segundo dia do mês de setembro do ano de dois mil e vinte e cinco, no Auditório da Seduh, localizado no 18º andar do Edifício Number One, SCN Quadra 1, Asa Norte, Brasília – DF, foi iniciada a terceira Reunião Ordinária da Câmara Temática da Lei de Uso e Ocupação do Solo (CT-LUOS), instituída no âmbito do Conselho de Planejamento Territorial e Urbano do Distrito federal (Conplan), conforme a Resolução nº 02, de 27 de fevereiro de 2025, publicada no Diário Oficial do Distrito Federal (DODF) pelo Secretário de Estado da Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Habitação (Seduh), Senhor **Marcelo Vaz Meira da Silva**, contando com a presença dos membros relacionados ao final desta Ata, para deliberar sobre os assuntos constantes da pauta a seguir transcrita: 1. Ordem do Dia. 1.1. Verificação de quórum. 1.2. Abertura dos trabalhos. 1.3. Apreciação e aprovação da Ata da 2ª Reunião Ordinária, realizada em 22 de agosto de 2025; 1.4. Apresentação e deliberação do relatório referente ao Plano de Intervenção Urbana – PIU da Região Administrativa do SIA; 1.5. Indicação e aprovação do(a) relator(a) do Estudo de dinamização de usos da Luos na Ceilândia no plenário do Conplan; 1.6. Apresentação do estudo de dinamização de usos da Luos na Ceilândia; e 1.7. Informes; 2. Assuntos Gerais. 3. Encerramento. Iniciando os trabalhos pelo item 1.1. Verificação do quórum: Verificou-se como suficiente tanto para a instalação dos trabalhos quanto para deliberação. Imediatamente, passou-se ao item 1.2. Abertura dos trabalhos: O Senhor **Marcelo Vaz Meira da Silva**, Secretário de Estado da Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Habitação (Seduh), declarou abertos os trabalhos relativos à 3ª Reunião Ordinária da Câmara Temática da Lei de Uso e Ocupação do Solo (CT-LUOS) cumprimentando a todos. Avançou ao Item 1.3. Apreciação e aprovação da Ata da 2ª Reunião Ordinária, realizada em 22 de agosto de 2025: Não havendo manifestações, a Ata foi considerada aprovada pela unanimidade dos presentes. O Senhor **Marcelo Vaz Meira da Silva** informou que seria adotada a mesma dinâmica da reunião anterior. Ainda, que o relatório do Plano de Intervenção Urbana (PIU) do SIA a ser apresentado e deliberado foi elaborado pelo Senhor João Gilberto de Carvalho Accioly, representante do Sinduscon-DF. Registrou desculpas pelo cancelamento da reunião da semana passada, justificando que a medida possibilitou otimizar os trabalhos e incluir, em uma única reunião, também a apresentação relativa à dinamização dos usos da LUOS na Ceilândia. Destacou que seriam tratados, a apresentação do relatório do PIU do SIA; e a indicação e aprovação de relator para a alteração da LUOS na Ceilândia. Pontuou que o estudo da Ceilândia, é uma demanda da Administração Regional, em razão de algumas reclamações de comerciantes, principalmente da região central, que não conseguem desenvolver seus negócios. Comunicou que, após a análise da região, concluíram que existem muitos lotes residenciais utilizados para fins comerciais, razão pela qual é necessária a avaliação de possibilidade da proposta. Acrescentou que tais lotes se encontram voltados a vias de atividades em que a alteração se mostra coerente, aspecto que será detalhado posteriormente. Então, basicamente, o estudo de dinamização de uso da LUOS da Ceilândia foi nesse sentido. Ato seguinte, passou-se ao Item 1.4. Apresentação e deliberação do relatório referente ao Plano de Intervenção Urbana – PIU da Região Administrativa do SIA: Com a palavra, o Senhor **João Gilberto de Carvalho Accioly**, representante do Sindicato da Indústria da Construção Civil do Distrito Federal (SINDUSCON), iniciou a leitura do relatório: “Se tiverem alguma dúvida, a gente depois conversa. Proposta de alteração da LUOS Pio no SIA, R.A. 29. Esse relatório sistematiza as principais propostas de alteração da Lei de Uso e Ocupação do Solo, LUOS, Lei Complementar 948/2019, identificadas nos estudos preliminares elaborados pela equipe técnica da SEDUH para a proposta de minuta do Piu do SIA, RA XXIX. A etapa de propostas do Piu para a região administrativa do SIA baseia-se em duas etapas de levantamento e diagnóstico. As propostas apresentadas foram elaboradas para os itens Sistema Viário, Praças e Espaços Livres de Uso Público, ELUP. E um segundo item, que é Dinamização e Revisão da Lei de Uso e Ocupação do Solo. No primeiro item, para as propostas de Sistema Viário, Praças e ELUP, a gente fez um resumo aqui. A síntese das principais alterações propostas. O relatório propõe intervenções nos seguintes temas, Sistema Cicloviário, Sistema Viários, Vias, Calçadas e Circulação, Estacionamentos Públicos, Praças e Espaços Livres de Uso Público, e basicamente é isso. As propostas consideram estudo prévio, diretrizes e projetos existentes. São, na abreviatura deles aqui, DIV, DIREQ, ETU e o PDL do Guará. E também considerou vistorias e contribuições da população. No Sistema Cicloviário, propõe a criação de malha cicloviária interior a R.A., com prioridade de implantação nos canteiros centrais de vias e conexões com ciclovias do Guará, Scia e Eixo Monumental. Modalidade e detalhamento ficam condicionados a projetos barra diretrizes que ficam a ser desenvolvido a posteriori. No setor a setor, o SOFN, SAA, Sia, SIN, STRC. Indicações específicas de traçado, com alguns exemplos de ciclovias no canteiro central do SOFN, continuidade na marginal da EPTG e no contorno do centro de vivência do STRC. Alguns impactos esperados são maior conectividade modal e integração com praças e elup, implementação condicionada à emissão de DIV e consulta a órgãos rodoviários quando a faixa de domínio for estadual/ federal. No Sistema Viário, são algumas propostas de alterações e regras gerais. Tipificação das vias por setor, no SOFN, SAA, Sia, SIN e STRC, com soluções padrão para cada tipo, implantação ou requalificação de calçadas acessíveis, redução/ redistribuição da caixa viária e delimitação de vagas, criação de retornos com raio para caminhões em eixos principais e implementação de faixa de aceleração em trechos específicos. Os trechos com intervenções específicas. No Sia, trecho 1-4, tem a implantação completa dos componentes da caixa viária em IA1/ IA2/ IA3, recursos nas paradas de ônibus, canteiros centrais com circulação de pedestres, ciclistas e vagas. No SAA, tem a proposta de alargamento de calçadas previstas em projetos, priorização de canteiros centrais para quiosques, ciclovias e estacionamentos. No STRC e SIN, requalificação de canteiros centrais, estreitamento de vias com pontos selecionados e implementação de rotas de fuga e continuidade até a via tipo 1. Observações de implementação. Todas as propostas de modificação viária devem ser precedidas por diretrizes de intervenção viária, as DIV, e quando necessário projetadas como SIV, projetos de sistema viário. Estacionamentos públicos. Princípio e medidas propostas. Metodologia organizada em quatro ações. Requalificação, implantação, supressão e criação de estacionamentos, após avaliação oferta/demanda. Regras de adequação. Regularização de estacionamentos previstos em planta, supressão de estacionamentos irregulares, especialmente não pavimentados ou em faixas de domínio de rodovias e a requalificação de bolsões e canteiros centrais, e a padronização de vagas. Exemplo, demarcações de 90°, onde foi indicado lá na apresentação. Exemplos setoriais. No SOFN tem a readequação e demarcação de vagas, regularização de estacionamentos na EPIA e canteiro central. No SAI-SO tem a criação de área de apoio para veículos de grande porte, barra caminhoneiros, com delimitação e posterior recuperação da área degradada. No SAI/STRC/SIN, tem a supressão de estacionamentos incompatíveis com projetos registrados. Nas STRC URB 026/2012, SIN URB 108/1989. Tem a regularização também quando atendam ao decreto número 38.047/2017. Norma de referência. Todas as implantações e requalificações devem observar o decreto nº 38.047/2017 e seguir procedimentos de apresentação e guia de urbanização. Praças e ELUP. Intervenções processuais, identificação de ELUP e classificação das propostas em requalificação, implantação ou criação, sempre precedidas de diretrizes de paisagismo (DIPA). Propostas concretas. A requalificação da Praça do SOFN, a implantação de 12 ELUP no SIA, conforme Direq 05/23, implantação do SIV 118/2020, no STRC, e urbanização do centro de vivência com calçamento e rotas acessíveis. As propostas de alteração referentes à dinamização da LUOS foram divididas

em adequações, inclusão de parcelamento e alteração da LUOS. Adequação considerando-se que os limites dos lotes LT14, LT14A, LT14B e LT14C do SIM no anexo II estão representados de forma incorreta, incoerente, com seu projeto registrado em cartório, propõe-se sua readequação. Inclusão de parcelamento foi constatada a necessidade de inclusão de parcelamento no SIA, URB/MDE 026/2012. O projeto complementa o setor de transportes rodoviários de carga no STRC trecho 1-AE 1, 2, 3, 7 e conjunto C, centro de vivência, AE 4, 5, 6, 7, 8, 9, 11, 12 e blocos B, C, D, E, I, J, K, L. Alterações da LUOS para a elaboração das propostas constantes deste documento, foram realizadas reuniões com os técnicos da administração regional, bem como reuniões de alinhamento na SEDUH, foi considerado o resultado dos questionários enviados para a população, demandas relativas ao tema da dinamização de uso do solo, encaminhados via processo SEI, e outras demandas identificadas para a diretoria aqui da SEDUH, com base no potencial das áreas em que as unidades imobiliárias estão inseridas. A partir disso, verificou-se que algumas alterações de UOS podem ser feitas, visando a adequação de alguns lotes à situação do seu entorno, atendendo a metodologia da LUOS. Então, na extremidade norte do SAA, há possibilidade de mudança de uso para os lotes 64, 90, 140, 190 e 230 da quadra 5. Esses lotes estão classificados como UOS CSIIInd 2 e foram objeto de demanda do processo SEI 00390-00001960/2023-27. No processo supracitado, o interessado sugere alteração à UOS desse lote para CSII 3, permitindo dessa forma o desenvolvimento de atividades de indústria e comércio que não são permitidas no lotes CSIIInd 2. Essa mudança de uso não traz prejuízo para a área e é compatível com a metodologia utilizada para definição de uso na LUOS. Nesse sentido, os referidos lotes atendem a definição da CSII 3. Identificou-se o potencial de mudança da categoria de uso de alguns lotes no SOFN de CSIIInd 1 para CSIIIndR, mantendo-se os parâmetros anteriores, tendo em vista que o setor está inserido na zona de estratégia de dinamização do PDOT vigente e que já há o referido uso nos lotes voltados para a rodovia, que demanda mais lotes residenciais. Além disso, a possibilidade de reparcelamento para os lotes de grandes proporções, SOFN, AE 1 e SMAN Lt B, conforme descrito abaixo, impulsionará a demanda por mais lotes com uso residencial na região. Propõe-se a nota (7) nos lotes SOFN AE 1 e SMAN Lt B, que ficam permitidos os usos comercial, prestação de serviço institucional, industrial e residencial, condicionados a reparcelamento, vedado o uso residencial na faixa de 100 metros a partir do eixo da EPIA, pois esses lotes de grandes proporções estão inseridos na zona de estratégia de dinamização do PDOT vigente, a fim de impulsionar a dinamização da área. Identificou-se que, para a faixa da Área 2919, os coeficientes de aproveitamento básico de 0,60 e máximo de 1,00 não estão de acordo com o anexo V do PDOT vigente que Estabelece coeficiente máximo de 2 para lote abrangido por essa faixa. Além disso, o parágrafo 6º do art. 42 do PDOT diz que a Lei de Uso e Ocupação do Solo deverá rever os coeficientes de aproveitamento previstos nesse Plano Diretor, garantindo coerência entre os critérios de uso e ocupação do solo estabelecidos nos Instrumentos de Planejamento Territorial e Urbano do Distrito Federal, observados os coeficientes máximos por zona urbana estabelecidos no caput. Dessa forma, foi proposto o aumento do coeficiente básico para 1 e máximo para 2 na faixa de Área 2919, mantendo-se os demais parâmetros. Nos lotes SIA Sudoeste, Lt 24 e 26, verifica-se a possibilidade de alteração de uso de CSIIInd 2 para CSIIInd 3, com o objetivo de se adequar à metodologia da LUOS, tendo em vista a dimensão em metros quadrados e a inserção na malha urbana próximo aos demais lotes com o UOS CSIIInd 3 do setor. Considerações finais, a elaboração de proposta do PIU da RA do SIA abordou aspectos do sistema viário, vias calçadas, dinamização da LUOS, a tipificação das vias e intervenções possibilitou o agrupamento das características e das propostas, além disso, as proposições de alteração do sistema viário devem ser acompanhadas de requalificação dos elementos voltados para o pedestre e precedidas de emissão de diretrizes, assim como a requalificação das áreas públicas, sejam elas para praças ou espaços livres de uso público. Quanto ao sistema cicloviário, foi proposta a criação de uma malha no interior da RA, assim como sua conexão com a malha já existente e adjacente em outras regiões administrativas. Uma metodologia foi desenvolvida definindo a supressão ou requalificação de alguns estacionamentos existentes, além da possibilidade de criação de novas áreas para paradas de carros. Quanto a alteração da LUOS, as propostas tratam de dinamização, adequação ou correções dos seus anexos ou da inclusão de novos parcelamentos no seu corpo. A elaboração de propostas considerou as etapas de levantamento e diagnóstico, compostas também pelas vistorias realizadas pela equipe técnica, pela reunião com os técnicos da administração regional, reuniões da equipe da SEDUH e pelo questionário aplicado à população. A conclusão, este relatório sistematiza as principais propostas de alteração da Lei de LUOS e Ocupação do Solo, identificadas nos estudos preliminares elaborados pela equipe da SEDUH para a proposta do PIU do SIA – RA XXIX, no âmbito do processo SEI 0039-00006269/2025-00. Compreendo a importância para a população do Distrito Federal, em especial do SIA, entendemos satisfatórias e suficientes discussões e produtos desenvolvidos, estamos favoráveis à sua aprovação". O Senhor **Marcelo Vaz Meira da Silva** agradeceu pela apresentação, ressaltando tratar-se de um relatório sintético e relevante, destacando os principais pontos abordados, o que facilitou o entendimento de todos. Em seguida, indagou se algum dos presentes gostaria de se manifestar. Com a palavra, a Senhora **Steffania Cardoso Mendonça**, representante da Federação dos Inquilinos do Distrito Federal (FID/DF), lembrou que, nas faixas 2019, o coeficiente de aproveitamento básico é de 0,60 e o máximo de 1, o que não corresponde ao disposto no Anexo V do PDOT vigente. Informou que, diante disso, está sendo estabelecido coeficiente máximo de 2 para o lote abrangido nessa faixa. Acrescentou, ainda, que surgiu proposta de alteração de CSIIInd 2 para CSIIInd 3, no SIA Sudoeste, lotes 24 e 26, questionando se tais alterações estariam incluídas na aprovação e solicitando esclarecimentos à equipe técnica. O Senhor **Marcelo Vaz Meira da Silva** informou que a matéria não será incorporada previamente às deliberações do Conplan, mas será apresentada como alteração a ser apreciada pelo próprio colegiado. Diante do exposto, a Senhora **Steffania Cardoso Mendonça** questionou se a aprovação aparecerá com as alterações. Foi confirmado. Em seguida, a Senhora **Maria José Feitosa Andrade**, representante da União dos Condomínios Horizontais e Associações de Moradores no Distrito Federal (ÚNICA/DF), indagou se foi analisada a previsão de reparcelamento dos grandes lotes do local. Foi confirmado. Isto posto, a Senhora **Maria José Feitosa Andrade** lembrou que foi discutido que, quando houver o reparcelamento, será aprovado pelo Conplan e, em seguida, retornará para comercialização da Companhia Imobiliária de Brasília (Terracap). O Senhor **Marcelo Vaz Meira da Silva** esclareceu que não é possível afirmar se todos os lotes pertencem à Terracap, considerando a possibilidade de existência de propriedades particulares. Exemplificou com o caso do Guará, onde existem oito lotes em situação semelhante, sendo sete públicos e um particular. Destacou que o fluxo de tramitação é idêntico em todos os casos e que ainda não está definido se a Terracap assumirá o projeto, decisão que compete ao Governo. Ressaltou, contudo, que se trata de um processo de reparcelamento da área, o qual será submetido à aprovação da SEDUH, será apreciado pelo Conplan e sujeito a todas as etapas previstas para esse tipo de procedimento. Em seguida, colocou o relatório técnico em votação, sendo este aprovado por unanimidade, com 11 votos favoráveis, nenhum contrário e nenhuma abstenção. Agradeceu ao Conselheiro **João Accioly** pela explanação, informando que este também será o relator da matéria no Conplan. Por fim, comunicou que a audiência pública sobre a matéria será realizada em 24 de setembro, ocasião em que poderão ser incorporadas alterações decorrentes das manifestações recebidas. Ressaltou, entretanto, que qualquer modificação será submetida ao Conplan e que o relator se atentará a esses aspectos no momento da elaboração de seu relato. Ato seguinte, avançou-se ao Item 1.5. Indicação e aprovação do(a) relator(a) do Estudo de dinamização de usos da Luos na Ceilândia no plenário do Conplan: O Senhor **Marcelo Vaz Meira da Silva** registrou a ausência dos membros da CT-LUOS, que também compõem o Conplan: Thales Mendes (Sedet), Simone Maria Medeiros (DF-Legal), Eduardo (CDL/DF) e Adriana (CREA/DF). Em seguida, sugeriu a indicação da Senhora Ana de Paula Pinto Assis Fonseca, representante da Associação das Empresas do Mercado Imobiliário do Distrito Federal (ADEMI/DF), para atuar como relatora, proposta que foi aceita por ela e pela unanimidade dos presentes. Isto posto, seguiu-se ao Item 1.6. Apresentação do Estudo de dinamização de usos da Luos na Ceilândia: A Senhora **Letícia Luzardo de Sousa**, Subsecretária da Subsecretaria de Desenvolvimento das Cidades (Sudec), iniciou agradecendo a sua equipe e a Administração Regional da Ceilândia que trouxe essa demanda e participou ativamente do trabalho no sentido de trazer o que a população pensa e deseja da cidade. Recordou que participaram de uma reunião com os representantes das associações comerciais da cidade para entender a situação e prosseguir com os trabalhos técnicos. Citou como objetivo: "O presente estudo visa subsidiar revisões na Lei de Uso e Ocupação do Solo do Distrito Federal (LUOS), com o objetivo de promover a dinamização da Região Administrativa de Ceilândia. A revisão dos parâmetros de uso e ocupação do solo resulta da análise urbanística dos parâmetros de uso e ocupação do solo vigentes, com vistas à alteração e complementação da LUOS, considerando as demandas e a dinâmica de ocupação das cidades". Arrazou que as demandas são originadas da Administração Regional, de processos do Sistema Eletrônico de Informações (SEI) e dos projetos aprovados e registrados ainda não incorporados à Lei de Uso e Ocupação

do Solo do Distrito Federal (LUOS). Além disso, informou que são recebidas demandas de ouvidoria sobre a cidade em termos de gestão do território. Complementou que as informações foram sistematizadas e especializadas para identificar as demandas no contexto urbano e mensurar os impactos dos pedidos de alteração de uso e ocupação do solo. Arrazouo que as maiores demandas da Administração Regional incorporadas ao estudo de dinamização foram com uso residencial obrigatório 2 para a UOS requerida e o que foi verificado como passível de alteração foi as classificadas como UOS CSIIR 1 NO, que significa comercial, serviços, institucional, industrial, residencial do tipo 1 não obrigatório. Acrescentou que em alguns lotes classificados como CSIIR 1 NO foram examinadas a possibilidade de dinamização para o residencial obrigatório 2, permitindo mais atividades econômicas. Ademais, noticiou que foi apurado em algumas quadras a possibilidade de alterar de RO 1 para CSIIR 1 NO nos lotes voltados para a via QNP 22, os conjuntos L, K, J, Y, I e QNP24, conjunto A, lotes 12 a 24. Enfatizou que foi disponibilizada uma apresentação contendo todos os endereços analisados. mencionou que, na ADE Centro-Oeste, identificou-se a classificação CSIIND 1, que contemplava domicílios, e foi sugerida a alteração para CRIIndR, a fim de permitir o uso residencial no pavimento superior. Salientou que situações semelhantes foram observadas também no SOF Norte, no SIA. Acrescentou que, em setores destinados a indústrias e materiais de construção, originalmente classificados como CSIInd 2, foi proposta a reclassificação de alguns lotes localizados em esquinas de quadras para CS1, com o objetivo de diversificar os usos. Salientou, nesse sentido, a importância de promover uma cidade mais dinamizada. Explicou que a SUDEC adota um sistema de gestão integrado e análises complementares, no qual cada demanda recebida é georreferenciada e registrada em um painel disponível no Geoportal, o que permite a visualização de todas as solicitações do território. Declarou que, ao analisar esse sistema no âmbito da LUOS, verificou-se a existência de pedidos relacionados à viabilidade de localização de atividades econômicas. E, no estudo de Ceilândia, constatou-se a necessidade de atualização do Anexo I da LUOS, o que está diretamente vinculado à revisão dos CNAEs do IBGE aplicáveis a cada uso existente. Informou que o estudo contemplou todo o Distrito Federal, sendo que a tabela do Anexo I foi elaborada de forma concomitante à revisão da LUOS referente a Ceilândia. Nesse processo, foram identificadas possibilidades de alteração de uso de alguns lotes, como de RO 2 para CSIIR 1 NO e de RO 1 para RO 2 ou CSIIR 1 NO. Para subsidiar essas mudanças, realizaram um levantamento de projetos aprovados por decreto, resultando em uma proposta de revisão baseada no método estabelecido pela LUOS, considerando principalmente a relação do lote demandado com o contexto urbano e o sistema viário. Enfatizou que tais análises tiveram como referências às disposições do artigo 5º da LUOS, bem como suas respectivas memórias técnicas. Por fim, informou que a memória técnica está disponível no site da SEDUH, ressaltando sua relevância para compreender tanto a primeira edição da LUOS, que subsidiou a Lei Complementar nº 948 de 2019, e a Lei Complementar nº 1007 de 2022. Logo após, citou como trecho: *“A adição dos numerais 1, 2 ou 3 ao nome das UOS decorre da constatação da diversidade de situações em que as atividades se mesclam e se efetivam na malha urbana: hierarquia viária; situação no contexto na malha urbana –centralidade ou periferia, por exemplo -; e quantidade e intensidade das atividades permitidas. Existe, também, uma categorização das UOS de uso misto designada pelas letras NO, significando que os usos referidos são admitidos, sem a obrigatoriedade de nenhum deles. Sua adoção visa assegurar a regularidade das atividades já praticadas e estimular o desenvolvimento de áreas urbanas com tendência a maior dinamização, em função de sua localização no espaço urbano (LUOS, Memória Técnica, 2017)”*. Salientou que nesse estudo não estão sendo criados novas nomenclaturas, categorias ou numerais e as soluções têm como objetivo adequar à legislação as dinâmicas da cidade. Ponderou que foram verificados o Cadastro Nacional de Endereços para Fins Estatísticos do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística, que contempla o local e o tipo de domicílio e estabelecimento em todo o país para mensurar as mudanças nas dinâmicas da cidade. Explicou que as áreas destacadas em azul escuro correspondem a lotes com uma única atividade em cada loja comercial e que, à medida que as tonalidades se tornam mais claras, representam a presença de duas, três ou até quatro atividades. Clarificou que, de acordo com dados do IBGE, a Ceilândia, majoritariamente, tem lotes direcionados para o sistema viário que tem entre uma e quatro atividades no mesmo lote. Concluiu, assim, que Ceilândia caracteriza-se como uma cidade dinâmica, marcada por intensa diversidade de atividades comerciais e de subsistência, não apresentando forte dependência do Plano Piloto em relação ao comércio e à prestação de serviços. Posteriormente, apresentou um mapa de propostas. Enfatizou que não é um mapa que integra a lei complementar, mas é utilizado para observar as alterações realizadas para dinamizar o uso da Ceilândia. Indicou que a principal alteração realizada consistiu na reclassificação de RO 2 para CSIIR 1 NO, medida que permite a ampliação do número de atividades econômicas na região. Discorreu que 2.104 lotes foram alterados de RO 2 para CSIIR 1 NO, o que resultou no aumento da quantidade de atividades econômicas e, consequentemente, em maior diversidade de oferta de produtos e serviços. Isto posto, pontuou que foi visualizada uma mudança motivada por demanda da administração regional e análise do entorno imediato de CSIIR 1 NO para CSIIR 2 NO, o que também provoca um aumento na quantidade de atividades econômicas e diversidade de oferta de produtos e serviços. Depois, explanou que os lotes da ADE Centro-Oeste possibilitarão o uso residencial nos pavimentos superiores, prática que já ocorre de forma informal. Adicionou que essa medida contribui para o aumento da densidade populacional, vitalidade urbana e para o fortalecimento da dinâmica econômica local. Declarou, quanto aos lotes das QNRs, que quatro lotes serão alterados de CSII 1 para CSIIR 1 NO, 77 lotes de RO 1 para RO 2 e 126 lotes de RO 2 para CSIIR 1 NO. Acrescentou que 2.104 lotes RO em vias perpendiculares serão alterados, que 35 lotes do Setor de Indústrias e Setor de Material de Construção serão modificados para CSII 1, 21 lotes direcionados a via QNP 22 e QNP 24, conjunto A serão alterados de RO 1 para CSIIR 1 NO, e, os casos das motivações por processo SEI e análise do entorno imediato cinco lotes serão alterados de RO 1 para CSIIR 1 NO e 19 lotes de RO 1 para RO 2. Explicou que, com os dados das atividades existentes, foram efetuados cruzamentos para identificar os lotes e segmentos viários com maior concentração de atividades, para avaliar as transformações da dinâmica socioeconômica. Logo, foi possível reconhecer as condições favoráveis a modificação de categoria e a nomenclatura numeral. Cientificou como considerações: *“A proposta se fundamenta tanto nas normativas aplicáveis quanto nas demandas da população, identificadas por meio da Administração Regional e do Sistema de Gestão, aliadas ao conhecimento técnico sobre a realidade territorial. Com vistas à dinamização da região, foram respeitados critérios relacionados à localidade e à acessibilidade, considerando tanto a proximidade de áreas residenciais quanto a necessidade de inserção dos lotes em vias de maior hierarquia. Também foram analisados potenciais riscos à saúde da população, de modo a evitar usos e atividades que possam comprometer a qualidade de vida. Há ainda casos em que foi identificada a possibilidade e a adequada expansão da alteração para outros lotes que se encontram na mesma condição urbanística”*. Pontuou que nenhum dos usos dinamizados alterados tem atividade econômica com alto potencial poluidor e que foram verificados outros locais que também se adequariam àquela modificação. Em determinados casos, relatou que foi verificado se a alteração solicitada resultaria no efeito oposto ao pretendido, reduzindo as possibilidades de atividades e que, nesse caso, não foi deferido porque a finalidade é a dinamização. Ademais, adicionou que foram identificadas situações em que a solução adequada seria a revisão do Anexo I – Tabela de Usos e Atividades da LUOS, em vez de modificação da UOS. Finalizou notificando que a proposta de revisão das UOS dos lotes de Ceilândia é *“promover a dinamização da região de forma consistente, assegurando a compatibilidade entre o desenvolvimento urbano, o atendimento às demandas locais e o respeito aos critérios vigentes estabelecidos pela LUOS”*. Na sequência, o Senhor **Marcelo Vaz Meira da Silva** explicou que as alterações propostas são pontuais e restritas a locais específicos voltados para vias, abrangendo, em sua maioria, lotes residenciais já ocupados por atividades econômicas de pequeno porte. Esclareceu que se tratam de situações bastante limitadas, ocorridas em áreas residenciais de forma irregular, uma vez que não era possível emitir licença para o exercício da atividade econômica. Ressaltou que a demanda é proveniente da Administração Regional de Ceilândia, em razão de reclamações da população local. Acrescentou que, por meio do estudo, foi identificada a necessidade de promover a dinamização da Tabela de Atividades de todo o Distrito Federal. Destacou que esse processo ocorre simultaneamente à dinamização em curso na Ceilândia, o que implica também na atualização do Anexo I da Tabela de Atividades, válido para todo o DF. Informou que o documento foi disponibilizado em audiência pública para esclarecimento das mudanças, dentre as quais se destaca a modificação de locais sinalizados com a letra “P”, que passam a permitir usos específicos. Explicou que a lei dispõe até o nível de grupo, ficando as classes e subclasses regulamentadas em decreto. mencionou que, nas vias dos Setores M e N Norte, existem lotes com licenças de atividade emitidas em desacordo com a legislação, situação que será regularizada, conforme transcrito: *“Ficam permitidas as atividades listadas abaixo, no Setor M e N Norte, na UOS indicada ao lado”*. Relatou ainda que foi sugerida uma alteração no uso

CSIR 2, não autorizada pela legislação vigente. Justificou, entretanto, que o caso foi tratado como exceção, diante da verificação de sua viabilidade, alertando que tal flexibilização não pode ser generalizada, tendo em vista que atividades atacadistas geram impactos significativos, especialmente relacionados a carga e descarga, e não são compatíveis com qualquer tipo de via. Sugeriu, por fim, a disponibilização do material constante na aba *Audiência Pública* e a realização de reunião para aprofundar a discussão sobre o tema. A proposta foi aprovada por unanimidade. Por último, afirmou que a Senhora Ana de Paula Pinto Assis Fonseca será a relatora dos dois anexos. A senhora **Ana de Paula Pinto Assis Fonseca**, representante da Associação das Empresas do Mercado Imobiliário do Distrito Federal (ADEMI/DF) manifestou concordância quanto à realização da próxima reunião e à apresentação da matéria. Destacou que a proposta deve ser analisada em detalhe no âmbito da dinamização da atividade, considerando a preocupação com eventuais incômodos à vizinhança e a convivência com o uso residencial, ressaltando a tendência de se trazer maior vitalidade para a cidade. Na sequência, questionou o motivo de o PIU não ter contemplado aspectos relacionados à camada de calçadas, paisagismo e ciclovias, sob a ótica da revitalização urbana. O Senhor **Marcelo Vaz Meira da Silva** respondeu que, no caso da Ceilândia, foi realizado apenas o Estudo de Dinamização da LUOS. Acrescentou que o **PIU** possui abrangência mais ampla e detalhada, contudo, em razão da urgência da demanda, foi elaborado somente o estudo. Ressaltou, ainda, que o plano de intervenção da cidade poderá ser desenvolvido em momento posterior, conforme cronograma a ser estabelecido. A Senhora **Letícia Luzardo de Sousa** esclareceu que, em relação à requalificação da cidade, incluindo calçadas e sistema viário, a SUDEC está executando diretrizes de intervenção viária e de paisagismo em paralelo ao estudo realizado para todas as Regiões Administrativas, inclusive aquelas que não estão contempladas no CUB. Informou que, diante de demandas das Administrações Regionais, quando estas identificam locais que necessitam de requalificação, as diretrizes são solicitadas à SUDEC, que as elabora. Posteriormente, a Administração Regional desenvolve o projeto de sistema viário ou de paisagismo e o encaminha ao setor de projetos da SEDUH para aprovação. Concluiu afirmando que a gestão do território, no que se refere à requalificação urbana, está em andamento, com diretrizes já sendo emitidas. Com a palavra o Senhor **Rômulo Andrade de Oliveira**, representante Secretaria de Estado de Proteção da Ordem Urbanística do Distrito Federal (DF-Legal,) afirmou que a apresentação foi esclarecedora e concordou com a discussão sobre a tabela. Ponderou que as vezes a atividade é muito próxima do que é possível e que, na verdade, não é regulamentada, portanto é uma alteração relevante. Ponderou que, quando a administração elaborou a proposta, foi considerado algo muito abrangente, como em alguns casos a mudança de lotes RO 1, em que queriam saber o uso permitido, se era RO 2 ou CSIR 2 NO. Indagou se efetuaram uma leitura diferente, de aumento de uma classe como RO 1 para RO 2 e quando era RO 2 passou para CSIR 1 NO, retirando a obrigatoriedade de uso residencial, como no caso da QNR ou se houve outras questões analisadas pela equipe, como a estrutura da LUOS. A senhora **Letícia Luzardo de Sousa** respondeu que a avaliação referente a mudança de uso foi realizada considerando a metodologia disposta no artigo 5º da LUOS, em que, ao analisar o uso do solo nos lotes e nas projeções é indicado por unidade de uso e ocupação do solo, categoria e subcategorias, com os numerais 1, 2 ou 3, e é considerado o sistema viário. Citou como exemplo os lotes na QNR, em que a UOS vigente estava RO 1, RO 2 e CSIR 1 e foram requeridas CSIR 1 NO, e RO 2 NO, o lote está localizado em área interna, é um núcleo urbano próximo a residências e tem acesso por vias de média hierarquia e geometria, são vias coletoras e essas características atendem aos requisitos das LUOS requeridas. Complementou que a administração recomendou a hierarquia e foi avaliado se a hierarquia viária estava compatível com a UOS proposta. Ressaltou que, a partir disso, forneceram orientações, como em alguns casos em vez de progredir a classificação de RO 1 para outra UOS superior, optaram por classificá-las como RO 2, por se tratar de vias menores. Logo em seguida, o Senhor **Marcelo Vaz Meira da Silva** salientou a importância da atuação do DF Legal no processo de licenciamento de atividades. Informou que a maioria dos estabelecimentos comerciais possui isenção fiscal e, por esse motivo, adota o CNAE de atacadista. Relatou, como exemplo, a existência de um atacadista de relógios e joias no **Shopping Iguatemi**, o qual não gera impactos relevantes, mas, por estar classificado como uso atacadista, encontra impedimentos legais para funcionamento no local, conforme apresentado pelo Administrador do Lago Norte. Ponderou que, em casos semelhantes, é justificável a permissão para o funcionamento de atacadistas de pequeno porte em determinados lotes. Acrescentou que a formalização dessa proposta está sendo conduzida pelo Administrador Regional nesta semana e que sua avaliação poderá ser incorporada como contribuição ao projeto. Argumentou, por fim, que, em algumas situações, é possível viabilizar atividades econômicas que, sob a ótica urbanística, não geram impactos significativos. A Senhora **Maria José Feitosa Andrade** questionou se foi verificada a atuação comercial das áreas, o trajeto, os traçados das vias e se tem algum tipo de comércio irregular atualmente que não será contemplado com essa classificação. A Senhora **Letícia Luzardo de Sousa** negou e justificou que a dinamização aumenta a possibilidade de atividades econômicas e, que caso alguma não esteja contemplada, o artigo nº 85 da LUOS permite a utilização da atividade já licenciada, para sua continuidade. A Senhora **Patrícia Melasso Garcia**, representante Conselho de Arquitetura e Urbanismo do Distrito Federal (CAU/DF), questionou se a aferição dos usos surgiu por meio das licenças de funcionamento que a administração encaminhou ou se foi por um levantamento local. A Senhora **Letícia Luzardo de Sousa** respondeu que a medição de atividades foi executada de acordo com o Cadastro Nacional de Endereços para Fins Estatísticos do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. A Senhora **Patrícia Melasso Garcia** indagou se tem algum levantamento que indique quais regiões administrativas serão impactadas pela alteração de uso, assim como foi realizado na Ceilândia pois, ao efetuar a extensão, será repercutido em outros locais, o que pode ocorrer de forma negativa. Concordou com a ideia de analisar separadamente em um prazo maior para entender como a alteração de uso pode repercutir em outras regiões. O Senhor **Marcelo Vaz Meira da Silva** respondeu que existe essa avaliação, porém, no caso em questão, que envolve o DF inteiro, não é alterado o uso de nenhum lote. Ponderou que existe o estudo de avaliação de impacto, que ele pode ser apresentado, e que ele não tem nada negativo para nenhuma cidade. Ressaltou que a ideia é atender a demandas conforme a possibilidade, o que ressaltou no caso apresentado pelo Administrador do Lago Norte. A Senhora **Letícia Luzardo de Sousa** declarou que, para a revisão do Anexo I da LUOS, foram considerados como fatores os níveis de incomodidade previstos nos PDLs, a geração de ruídos, de resíduos, emissão e influentes poluidores, relativos a riscos de segurança, relativos à circulação, como atração de automóveis e atração de veículos pesados, e outras como visual, cultural, moral, interferências de ondas eletromagnéticas, espaciais também, atividades que apresentam alta intensidade de incomodidade, seja de natureza ambiental, relativa a riscos de segurança, relativa à circulação, ou outras com características especiais de interferência ao meio natural, ou construído, ou de sobrecarga à infraestrutura urbana existente. Complementou que, a partir dos níveis de incomodidade, prosseguiu-se a metodologia de avaliação da alteração do Anexo I da LUOS. Diante do exposto, o Senhor **Marcelo Vaz Meira da Silva** solicitou o envio, no grupo da Câmara Temática, do arquivo contendo a análise dos critérios especificados para a referida alteração. O Senhor **João Gilberto de Carvalho Accioly**, parabenizou o trabalho, ressaltou que, durante a elaboração da LUOS, tiveram a oportunidade de efetuar esses apontamentos. Considerou uma ação positiva que, nesse processo de revisão, foram avaliados muitos apontamentos realizados anteriormente que foram contemplados, possivelmente pelo tempo curto para aprofundamento nos estudos. Salientou a importância da flexibilização de uso e da dinamização para a cidade, pois sentiram falta de ter no texto da LUOS a possibilidade de diversificar mais o uso em função do porte e justificativas que eventualmente os interessados pudessem apresentar. Afirmou que o critério de porte não é muito indicado no CNAE. Ressaltou que a incomodidade é outro ponto crucial e deve ser considerado no processo de revisão das leis de uso e ocupação e PPCUB também. Enfatizou a importância de criar critérios de incomodidade, de tal forma que permita a ampliação máxima do uso e atividades, sendo regulado simplesmente por critérios de incomodidade. Considerou interessante a ideia de ter os usos predominantes ou preponderantes, ou o uso principal em cada setor ou segmento, em que, qualquer outra atividade, uso ou atividade diferente daquele uso preponderante seria tolerada, mediante apresentação de algum critério de incomodidade. Sugeriu refletir nesse tipo de abertura prevista em lei para que isso possa acontecer, mesmo que a título de experiência de teste, com a manutenção das tabelas e classificações, e ter algum dispositivo na lei que permitisse eventuais propostas de inclusão de usos e atividades mediante apresentação e uma consulta da vizinhança imediata. Adicionou que existe flexibilização do uso nas áreas industriais, principalmente para o uso residencial. Argumentou que o uso mais incompatível visualizado é o uso da indústria com residência. Declarou que a incomodidade é muito grande na maioria dos usos industriais, principalmente de médio e grande porte. Complementou que setores industriais como Taguatinga, Ceilândia, Gama, e outros se converteram para os setores residenciais e nos locais existem uma série de atividades industriais acontecendo,

porém, que nos estudos foi avaliada a possibilidade de colocar o uso residencial. Relatou que em alguns casos surgem problemas entre os novos moradores e os usos existentes como industrial, o que foi discutido em reuniões. Asseverou que, aos poucos, o uso residencial está expulsando o uso industrial, sendo necessário criar áreas para o uso industrial mais afastadas. Ponderou que as vezes o setor é dotado de infraestrutura, a localização dele é estratégica, mas parte dele está ocioso com uso definido para ele. Concordeu com a revisão da tabela e sugeriu refletir em um dispositivo na lei que forneça abertura para que a flexibilização de uso aconteça no formato de análise de incomodidade. Salientou que a Ceilândia tem vida própria, absorve bastante e não tem setor de indústria muito desenvolvido. Argumentou que a proposta de ampliar o uso é uma solução e pode ser ampliado. Ponderou que ao analisar mais de 2.000 lotes que alteram de unifamiliar para multifamiliar, por exemplo, tem-se um impacto na densidade, o que pode acarretar em remembramento. Relembrou que está sendo proposta uma alteração na lei pelo PIU do Guarã sobre os remembramentos. Pontuou que a LUOS informa critérios de remembramentos para usos distintos que estão em faixas distintas em que prevalece, em via de regra, o uso do maior lote e as características do maior lote, com exceção do potencial construtivo que fica à média ponderada. Discorreu que a dificuldade existente é que, ao efetuar alguns desses remembramentos, o lote resultante final não tem as linhas e códigos, da tabela. Ponderou que a regra é bem definida, mas as vezes não é bem enquadrada, logo, é necessário encontrar uma solução para esse “desenquadramento”. Acrescentou que não sabe se a proposta de simplesmente revogar uns dispositivos que estão no LUOS é a melhor solução, sendo necessário refletir. O Senhor **Marcelo Vaz Meira da Silva** esclareceu que a revogação da LUOS quanto ao remembramento ocorre porque a Lei de Parcelamento é exaustiva em relação a todas as situações, sem tratamento diferenciado. Ressaltou que a LUOS possuía linguagem distinta da lei de parcelamento, a qual atualizou essas questões, justificando sua revogação. Acrescentou que a própria lei de parcelamento prevê solução quando lotes são remembrados com parâmetros distintos que não se enquadram na faixa diária prevista na LUOS, possibilitando a criação de nova faixa diária e a renovação do projeto. Informou que a Senhora Tereza também está avaliando a situação para verificar a necessidade de ajustes na lei de parcelamento, considerando sua viabilidade. No que tange à diversificação de atividades, afirmou tratar-se de uma ideia ousada, observando que países desenvolvidos adotam essa dinâmica de forma gradual, e que pode funcionar melhor em contextos mais estabilizados. Destacou que incluir na LUOS flexibilização por critério de incomodidade apresenta dois problemas: atualmente não há estudo técnico suficiente para fundamentar essa alteração, embora possa ser analisada futuramente. Por outro lado, salientou que a LUOS de 2019 inovou ao trazer atividades e grupos na lei, permitindo que o decreto especifique classes e subclasses, atendendo essas demandas sem grandes impactos, com acréscimos de itens pequenos. Considerou que, para o nível de maturidade do estudo atual, essa dinâmica é suficiente para a flexibilização. Citou como exemplo o uso de academias, que em alguns locais era inviável, como no SIA, e que situações semelhantes devem ser alteradas em lei. Ponderou que, apesar de existirem propostas importantes de dinamização, ainda é necessário estudo mais aprofundado para maior segurança. Ressaltou o desafio de conciliar o CNAE pelo nome com critérios urbanísticos, justificando a análise conservadora para evitar impactos significativos no Distrito Federal. Destacou que estudos adicionais podem ser enviados e discutidos, se houver disponibilidade. Citou que, em Taguatinga, já estão surgindo novos prédios, sendo necessário proceder à regularização. No caso estudado de dois usos, observou que a altura aumenta de 10,5 m para 12 m, sem impacto relevante, e o coeficiente de aproveitamento sobe de 2,4 para 3 em lote muito pequeno, o que pode ser absorvido pela cidade. O Senhor **João Gilberto de Carvalho Accioly** ponderou que o impacto é pequeno, porém, pode ter casos de uma pessoa adquirir o lote multifamiliar e outros atrás e criar um lote de mil metros quadrados. O Senhor **Marcelo Vaz Meira da Silva** ressaltou que não é permitido. O Senhor **João Gilberto de Carvalho Accioly** destacou que existem situações em que os lotes efetuam divisas com outros lotes, o que pode acarretar em uma situação de remembramento. Além disso, ao aumentar de 400 metros quadrados para 1.200 metros quadrados de obra, podem ser construídos apartamentos, o que pode afetar a dinâmica da cidade. Ponderou que ao ter oferta de habitação regular dentro de cidade, com rua, água, luz, infraestrutura toda, e com abundância, pode se tornar barato, e a pessoa não irá para as ocupações irregulares, o que pode ser considerado dentro de um conjunto de estratégia para a dinâmica, para a cidade minimizar impacto. Concordeu com a proposta, asseverou que terá um impacto pequeno e que a cidade comportaria até mais, mas poderia ser analisado o impacto. O Senhor **Marcelo Vaz Meira da Silva** ressaltou que o plano diretor está elaborando material em termos de estratégia de desenvolvimento. Ponderou que os eixos de dinamização próximos a corredores de transporte estão com esse indicativo de possibilidade de uso multifamiliar e que, a partir do plano diretor, pode ser feito um estudo e promover a dinamização da LUOS com base nesse estudo. O Senhor **Rômulo Andrade de Oliveira** argumentou que incomodidade já foi critério urbanístico. Acrescentou que nos antigos planos diretores locais, eram os critérios para liberar a permissão de uso em diversas cidades, e Taguatinga foi uma das primeiras a usar esse critério. Esclareceu que no Plano Diretor de Taguatinga tinha uma consulta à vizinhança e a secretaria recebeu denúncia de venda de anuência, então o critério que deveria ser técnico era negociado financeiramente. Ponderou que vários planos diretores locais utilizaram o critério de incomodidade e tentaram ajustar, inclusive por porte. Relatou que um dos critérios na época era tentar criar critérios onde a comunidade se manifestasse a todo momento que houvesse uma atividade pudesse causar um risco, logo, deve ser analisado. Refletiu que a existência da Câmara Temática da Lei de Uso e Ocupação do Solo surgiu para um problema, que é a velocidade da alteração da adequação entre o que está proposto em lei e aquilo que efetivamente se consolida nas cidades. Ressaltou que sempre discutirão a incomodidade, por causa dos avanços tecnológicos. Citou como exemplo um comércio atacadista que não funciona com recepção do cliente, pois a dinâmica do comércio digital é mais forte, tem pouca necessidade de vaga e o caso da padaria, em que é inviável para fabricar chá, bolo e doce. Ponderou que a maioria dessas cidades se consolidou com duas residências, o que deve ser considerado. Salientou a importância da criação da câmara, de considerar questões tecnológicas, incomodidade e porte, que tem várias situações diferentes. O Senhor **Marcelo Vaz Meira da Silva** respondeu que a proposta tem que ser avaliada. A Senhora **Patrícia Melasso Garcia** confirmou que tinham critérios de incomodidade para licenciamento 30 anos atrás. Informou que participou de planos diretores de Taguatinga, Samambaia e realmente a anuência se transformou em uma moeda de troca. Recordou que recebiam várias vezes denúncias de fiscalização e pontuou que, quanto mais o poder público puder se despir dessa burocracia, que muitas vezes é inviável, inclusive na fiscalização, e dar à comunidade o poder da autogestão de algumas questões, é necessário realizar testes piloto. Salientou a preocupação do uso aliado a questão estrutural e sobrecarga. Citou caso de academia na 111 com um prédio comercial em que foi criada a academia com o balanço. Argumentou que ao ter a NBR sobre carga e uma extensão de aumento, é importante ter um aval da ART. Acrescentou que ao estender o uso, principalmente na W3, a marquise que era somente de cobertura, se torna uma laje de um piso com a autorização, logo, as alterações de uso podem afetar a estrutura. O Senhor **Marcelo Vaz Meira da Silva** salientou que no licenciamento da atividade econômica, certas atividades precisam de algumas anuências e RT, porém não sabe se é necessário quanto a estrutura, sendo importante analisar. O Senhor **Rômulo Andrade de Oliveira** refletiu que os critérios discutidos podem influenciar em outras legislações, até mesmo no Código de Edificações, o que pode ajudar na revisão do decreto. O Senhor **Marcelo Vaz Meira da Silva** ponderou que será efetuado o levantamento e proposta a alteração, que pode ser verificado não na LUOS, mas na legislação de licença de atividade econômica. A Senhora **Maria José Feitosa Andrade** relembrou que em agosto realizaram o workshop de regularização e que perceberam as alterações do PDOT. Argumentou que a cidade precisa de dinamização, pois tem áreas que precisam crescer. Concluiu, parabenizando a equipe. O Senhor **João Gilberto de Carvalho Accioly** salientou a importância da câmara temática para contribuições e ideias. Pontuou que conhece a realidade de Taguatinga, uma cidade dinâmica, que está sempre buscando regularização e que essa situação poderia ser considerada antes. Declarou que esse modelo de consulta pode existir pós licenciamento, concedendo alvará provisório de funcionamento de um ano de uma determinada atividade e observar os impactos e a manifestação da comunidade. Afirmou que essa situação ocorrerá sempre, mas argumentou que, com a criação de uma condição regular, foge da irregularidade. Podem ser criados critérios, objetivos, práticos, que responsabilizem a pessoa certa pela engenharia correta, e ter um limite de até onde o estado vai e assim a comunidade se autorregular. Ponderou que é inviável o estado controlar tudo, que deve ir até certo ponto e a comunidade, de forma educada, ter um nível de regulação mais alto. A Senhora **Géssica de Souza Lima Xavier**, representante do Conselho de Engenharia e Agronomia do Distrito Federal (CREA/DF), solicitou que o estudo de avaliações de impacto seja enviado antes da próxima reunião e lembrou que a Senhora Larissa, IPEDF, tinha solicitado o número de formulários respondidos no Guarã. A Senhora **Leticia**

Luzardo de Sousa respondeu que foram mais de 800 contribuições. O Senhor **Marcelo Vaz Meira da Silva** explanou que será apresentado o impacto das alterações em vez de estudo de impacto. A Senhora **Steffania Cardoso Mendonça** considerou as discussões enriquecedoras, principalmente para a sociedade civil. O Senhor **Marcelo Vaz Meira da Silva** concordou. A Senhora **Ana de Paula Pinto Assis Fonseca** agradeceu as contribuições. Concordou que Ceilândia tem vida própria, precisa ser incentivada e construída e a dinamização torna isso possível. Acrescentou que é importante analisar o grau de incomodidade, entender que o uso misto conseguirá conviver de forma construtiva com a vida das pessoas e a residência, e será regulamentado, dentro do que hoje é construído e do permitido pela lei. Com relação ao remembramento, questionou se é possível trazer algum “gancho” que possibilitasse que a LUOS liberasse ao menos os que estivessem em mesma faixa, quando a faixa nova 1 fosse criada ou mesmo vislumbrar essas novas faixas. O Senhor **Marcelo Vaz Meira da Silva** solicitou à equipe técnica a avaliação desta questão. Complementou que o ideal é não remembrar com o uso RO 1 atrás e que pode ser efetuada a ressalva específica, o que pode trazer na próxima reunião. Em seguida, transferiu para os 2. Informes Gerais: O Senhor **Marcelo Vaz Meira da Silva** sugeriu se reunir na próxima sexta-feira e informou que disponibilizarão o material da proposta antes da reunião. Sugeriu trazer uma minuta do relatório e na reunião seguinte finalizar o assunto. Todos concordaram. O Senhor **Marcelo Vaz Meira da Silva** comunicou que tentarão elaborar o relatório até quarta-feira para discutir sexta-feira. Informou que a reunião está convocada para o dia 19, e que será convocada também via DODF. Não havendo mais assuntos gerais, passou-se ao item Encerramento: Não havendo mais assuntos a serem abordados, o Secretário de Estado da Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Habitação (SEDUH), Senhor **Marcelo Vaz Meira da Silva**, declarou encerrada a 3ª Reunião Ordinária da Câmara Temática da Lei de Uso e Ocupação do Solo (CT-LUOS) agradecendo e desejando bom dia a todos.

LETÍCIA LUZARDO DE SOUSA, Subsecretária – SUDEC; **FLÁVIO ARAÚJO DE OLIVEIRA**, Titular – SEGOV; **LENY PEREIRA DA SILVA**, Titular – CACI; **RÔMULO ANDRADE DE OLIVEIRA**, Titular – DF Legal; **JÉSSICA DA ROCHA BRITO OLIVEIRA**, Suplente – IPEDF; **BIANCA ILHA PEREIRA**, Titular – TERRACAP; **GÉSSICA DE SOUZA LIMA XAVIER**, Titular – CREA/DF; **MARIA JOSÉ FEITOSA ANDRADE**, Suplente – ÚNICA/DF; **ANA DE PAULA PINTO ASSIS FONSECA**, Titular – ADEMI/DF; **JOÃO GILBERTO DE CARVALHO ACCIOLY**, Titular – SINDUSCON/DF; **JOÃO CARLOS DE SIQUEIRA LOPES**, Suplente – SINDUSCON/DF; **STEFFANIA CARDOSO MENDONÇA**, Titular – FID/DF; **PATRÍCIA MELASSO GARCIA**, Titular – CAU/DF.

MARCELO VAZ MEIRA DA SILVA

Secretário de Estado



Documento assinado eletronicamente por **MARCELO VAZ MEIRA DA SILVA - Matr.0273790-6**, **Secretário(a) de Estado de Desenvolvimento Urbano e Habitação do Distrito Federal**, em 26/09/2025, às 11:10, conforme art. 6º do Decreto nº 36.756, de 16 de setembro de 2015, publicado no Diário Oficial do Distrito Federal nº 180, quinta-feira, 17 de setembro de 2015.



Documento assinado eletronicamente por **FLAVIO ARAUJO DE OLIVEIRA - Matr.1689441-3**, **Assessor(a) Especial**, em 26/09/2025, às 16:14, conforme art. 6º do Decreto nº 36.756, de 16 de setembro de 2015, publicado no Diário Oficial do Distrito Federal nº 180, quinta-feira, 17 de setembro de 2015.



Documento assinado eletronicamente por **LETÍCIA LUZARDO DE SOUSA - Matr.0276406-7**, **Subsecretário(a) de Desenvolvimento das Cidades**, em 26/09/2025, às 17:32, conforme art. 6º do Decreto nº 36.756, de 16 de setembro de 2015, publicado no Diário Oficial do Distrito Federal nº 180, quinta-feira, 17 de setembro de 2015.



Documento assinado eletronicamente por **Steffania Cardoso Mendonça, Usuário Externo**, em 29/09/2025, às 19:14, conforme art. 6º do Decreto nº 36.756, de 16 de setembro de 2015, publicado no Diário Oficial do Distrito Federal nº 180, quinta-feira, 17 de setembro de 2015.



Documento assinado eletronicamente por **RÔMULO ANDRADE DE OLIVEIRA - Matr.0046988-2**, **Auditor de Atividades Urbanas**, em 30/09/2025, às 10:22, conforme art. 6º do Decreto nº 36.756, de 16 de setembro de 2015, publicado no Diário Oficial do Distrito Federal nº 180, quinta-feira, 17 de setembro de 2015.



Documento assinado eletronicamente por **Gessica de Souza Lima Xavier, Usuário Externo**, em 30/09/2025, às 10:34, conforme art. 6º do Decreto nº 36.756, de 16 de setembro de 2015, publicado no Diário Oficial do Distrito Federal nº 180, quinta-feira, 17 de setembro de 2015.



Documento assinado eletronicamente por **Maria José Feitosa de Andrade, Usuário Externo**, em 30/09/2025, às 17:54, conforme art. 6º do Decreto nº 36.756, de 16 de setembro de 2015, publicado no Diário Oficial do Distrito Federal nº 180, quinta-feira, 17 de setembro de 2015.



Documento assinado eletronicamente por **BIANCA ILHA PEREIRA - Matr.0002530-5**, **Gerente de Projetos**, em 02/10/2025, às 10:18, conforme art. 6º do Decreto nº 36.756, de 16 de setembro de 2015, publicado no Diário Oficial do Distrito Federal nº 180, quinta-feira, 17 de setembro de 2015.



Documento assinado eletronicamente por **Ana de Paula Pinto Assis Fonseca, Usuário Externo**, em 07/10/2025, às 16:42, conforme art. 6º do Decreto nº 36.756, de 16 de setembro de 2015, publicado no Diário Oficial do Distrito Federal nº 180, quinta-feira, 17 de setembro de 2015.



Documento assinado eletronicamente por **João Gilberto de Carvalho Accioly, Usuário Externo**, em 08/10/2025, às 15:27, conforme art. 6º do Decreto nº 36.756, de 16 de setembro de 2015, publicado no Diário Oficial do Distrito Federal nº 180, quinta-feira, 17 de setembro de 2015.



Documento assinado eletronicamente por **LENY PEREIRA DA SILVA - Matr.1690078-2, Chefe da Unidade de Contratos Administrativos**, em 08/10/2025, às 16:28, conforme art. 6º do Decreto nº 36.756, de 16 de setembro de 2015, publicado no Diário Oficial do Distrito Federal nº 180, quinta-feira, 17 de setembro de 2015.



Documento assinado eletronicamente por **JÉSSICA DA ROCHA BRITO DE OLIVEIRA - Matr. 3220121-4, Assessor(a) Especial**, em 09/10/2025, às 16:56, conforme art. 6º do Decreto nº 36.756, de 16 de setembro de 2015, publicado no Diário Oficial do Distrito Federal nº 180, quinta-feira, 17 de setembro de 2015.



Documento assinado eletronicamente por **João Carlos de Siqueira Lopes, Usuário Externo**, em 14/10/2025, às 15:01, conforme art. 6º do Decreto nº 36.756, de 16 de setembro de 2015, publicado no Diário Oficial do Distrito Federal nº 180, quinta-feira, 17 de setembro de 2015.



A autenticidade do documento pode ser conferida no site:
[http://sei.df.gov.br/sei/controlador_externo.php?](http://sei.df.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0)
[acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0](http://sei.df.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0)
verificador= **182797821** código CRC= **45F5ED5E**.

"Brasília - Patrimônio Cultural da Humanidade"

Edifício Number One SCN Q 1 - Asa Norte, Brasília - DF - Bairro Asa Norte - CEP 70711-900 - DF
Telefone(s): 3214-4101
Sítio - www.seduh.df.gov.br

00390-00005914/2025-69

Doc. SEI/GDF 182797821



Câmara Temática da Lei de Uso e Ocupação do Solo (CT-LUOS)

4ª Reunião Ordinária

Data: 19 de setembro de 2025 (sexta-feira)
Horário: 9h
Local: Auditório da Seduh, localizado no 18º andar do Edifício Number One, SCN Quadra 1, Asa Norte, Brasília – DF

PAUTA

- 1. Ordem do Dia:**
 - 1.1** Verificação do quórum;
 - 1.2** Abertura dos trabalhos;
 - 1.3** Apreciação e aprovação da Ata da 3ª Reunião Ordinária, realizada em 12/09/2025;
 - 1.4** Contribuições e propostas acerca da continuidade do estudo para a dinamização da Lei de Uso e ocupação do Solo do Distrito Federal na Região Administrativa de Ceilândia e da minuta do projeto de lei Complementar que propõe alterações à Lei Complementar nº 948, de 16 de janeiro de 2019.
 - 1.5** Apresentação e deliberação do relatório referente ao estudo de dinamização de usos da LUOS na Ceilândia; e
 - 1.6** Informes do Presidente.
- 2. Assuntos Gerais.**
- 3. Encerramento.**



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL
Secretaria de Estado de Desenvolvimento Urbano e Habitação do Distrito Federal
Câmara Temática da Lei de Uso e Ocupação do Solo (CT-LUOS)



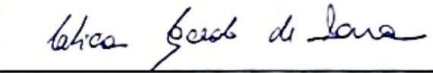
Assunto: 4ª REUNIÃO CT-LUOS

Local: Auditório da Seduh - 18º andar do Edifício Number One - SCN, Quadra 01, Asa Norte - Brasília DF

Data: 19/09/2025

LISTA DE PRESENÇA

COORDENAÇÃO DOS TRABALHOS


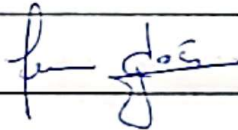
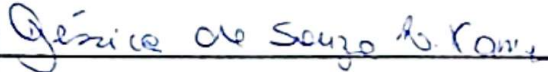

Nº	ÓRGÃOS / ENTIDADES	NOMES	ASSINATURA
	SECRETARIA DE ESTADO DE DESENVOLVIMENTO URBANO E HABITAÇÃO DO DISTRITO FEDERAL – SEDUH	Secretário: MARCELO VAZ MEIRA DA SILVA	
		Secretária Adjunta: TEREZA DA COSTA FERREIRA LODDER	
		Subsecretária SUDEC: LETÍCIA LUZARDO DE SOUSA	

PODER PÚBLICO

Nº	ÓRGÃOS / ENTIDADES	NOMES	ASSINATURA
1	SECRETARIA DE ESTADO DE GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL – SEGOV	Titular: FLÁVIO ARAÚJO DE OLIVEIRA	
		Suplente: JOSÉ RONALDO PERSIANO	
2	CASA CIVIL DO DISTRITO FEDERAL – CACI	Titular: LENY PEREIRA DA SILVA	
		Suplente: LUCAS MENDONÇA TAKAKI	
3	SECRETARIA DE ESTADO DE DESENVOLVIMENTO ECONOMICO, TRABALHO E RENDA – SEDET	Titular: THALES MENDES FERREIRA	
		Suplente: RICARDO NINA E SILVA	
4	SECRETARIA DE ESTADO DE PROTEÇÃO DA ORDEM URBANÍSTICA DO DISTRITO FEDERAL – DF LEGAL	Titular: RÔMULO ANDRADE DE OLIVEIRA	
		Suplente: SIMONE MARIA MEDEIROS COSTA	

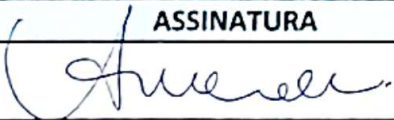




GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL
Secretaria de Estado de Desenvolvimento Urbano e Habitação do Distrito Federal
Câmara Temática da Lei de Uso e Ocupação do Solo (CT-LUOS)

PODER PÚBLICO			
Nº	ÓRGÃOS / ENTIDADES	NOMES	ASSINATURA
5	INSTITUTO DE PESQUISA E ESTATISTICA DO DISTRITO FEDERAL - IPEDF	Titular: LARISSA CARVALHO DE CARVALHO	
		Suplente: JÉSSICA DA ROCHA BRITO OLIVEIRA	
6	COMPANHIA IMOBILIÁRIA DE BRASÍLIA – TERRACAP	Titular: BIANCA ILHA PEREIRA	
		Suplente: GIULLIANO MAGALHÃES PENATTI	
7	COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL DO DISTRITO FEDERAL – CODHAB	Titular: FELIPE GOIS SOUZA	
		Suplente: ISABELA GUIMARÃES MELO	
SOCIEDADE CIVIL			
Nº	ÓRGÃOS / ENTIDADES	NOMES	ASSINATURA
8	CÂMARA DE DIRIGENTES LOJISTAS DO DISTRITO FEDERAL - CDL/DF	Titular: EDUARDO PEREIRA RODRIGUES NETO	
		Suplente: WAGNER GONÇALVES DA SILVEIRA JÚNIOR	
9	CONSELHO REGIONAL DE ENGENHARIA E AGRONOMIA DO DISTRITO FEDERAL – CREA/DF	Titular: GÉSSICA DE SOUZA LIMA XAVIER	
		Suplente: ADRIANA RESENDE DE AVELAR DE OLIVEIRA	
10	UNIÃO DOS CONDOMÍNIOS HORIZONTAIS E ASSOCIAÇÕES DE MORADORES NO DISTRITO FEDERAL – ÚNICA/DF	Titular: DIRSOMAR CHAVES	
		Suplente: MARIA JOSÉ FEITOSA ANDRADE	



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL
Secretaria de Estado de Desenvolvimento Urbano e Habitação do Distrito Federal
Câmara Temática da Lei de Uso e Ocupação do Solo (CT-LUOS)

SOCIEDADE CIVIL			
Nº	ÓRGÃOS / ENTIDADES	NOMES	ASSINATURA
11	ASSOCIAÇÃO DAS EMPRESAS DO MERCADO IMOBILIÁRIO DO DISTRITO FEDERAL - ADEMI/DF	Titular: ANA DE PAULA PINTO ASSIS FONSECA	
		Suplente: ROGÉRIO MARKIEWICZ	
12	SINDICATO DA INDÚSTRIA DA CONSTRUÇÃO CIVIL DO DISTRITO FEDERAL – SINDUSCON/DF	Titular: JOÃO GILBERTO DE CARVALHO ACCIOLY	 
		Suplente: JOÃO CARLOS DE SIQUEIRA LOPES	
13	FEDERAÇÃO DOS INQUILINOS DO DISTRITO FEDERAL - FID/DF	Titular: STEFFANIA CARDOSO MENDONÇA	
		Suplente: FRANCISCO DORION DE MORAIS	
14	CONSELHO DE ARQUITETURA E URBANISMO DO DISTRITO FEDERAL – CAU/DF	Titular: PATRÍCIA MELASSO GARCIA	
		Suplente: LUDMILA DE ARAÚJO CORREIA	



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL - GDF
Secretaria de Estado de Desenvolvimento Urbano e Habitação do Distrito Federal - SEDUH
Câmara Temática da Lei de Uso e ocupação do Solo (CT-LUOS)

OUTROS PARTICIPANTES				
Assunto: 4ª REUNIÃO CT-LUOS				
Local: Auditório da Seduh - 18º andar do Edifício Number One - SCN, Quadra 01, Asa Norte - Brasília DF				Data: 19/09/2025
Nº	NOME	ÓRGÃO/ENTIDADE	TELEFONE OU E-MAIL	ASSINATURA
1	BRUNA KRONENBERGER	SUDECI / SEDUH	-	BCK
2	George G. Maeda	SUDECI / SEDUH	3214 - 4116	George Eduardo Maeda
3	Juliana Celso	Suplan	3214 - 4127	
4	Luiz Flávio	SEGA	985835656	
5	ALEXSANDRO DE ANDRADE	SEDIAH/CELEST	4020	ALEXSANDRO
6	Maria Eduarda Moreira Silva	ADM CEIL	61 9830 23791	M. Eduarda
7	Thays Guellem A. Barbosa	ADM CEIL	61 99924 - 4978	Thays
8	TAMARA NERY	CODHAB/	61 98185 2334	T. Nery
9	Dilson R. Almeida	ADM. CEIL	61 992698893	D. Almeida
10	Carmen Lucile Rocha	ABROR	61 981541 8336	C. Rocha
11				
12				
13				
14				
15				



ATA - SEDUH/GAB/ASCOL

CÂMARA TEMÁTICA DA LEI DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO – CT-LUOS
ATA DA 4ª REUNIÃO ORDINÁRIA

Às nove horas e vinte e nove minutos do décimo nono dia do mês de setembro do ano de dois mil e vinte e cinco, no Auditório da SEDUH, localizado no 18º andar do Edifício Number One, SCN Quadra 1, Asa Norte, Brasília – DF, foi iniciada a Quarta Reunião Ordinária da Câmara Temática da Lei de Uso e Ocupação do Solo (CT-LUOS), instituída no âmbito do Conselho de Planejamento Territorial e Urbano do Distrito federal (Conplan), conforme a Resolução nº 02, de 27 de fevereiro de 2025, publicada no Diário Oficial do Distrito Federal (DODF) pelo Secretário de Estado da Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Habitação (Seduh), Senhor **Marcelo Vaz Meira da Silva**, contando com a presença dos membros relacionados ao final desta Ata, para deliberar sobre os assuntos constantes da pauta a seguir transcrita: 1. Ordem do Dia. 1.1 Verificação do quórum. 1.2 Abertura dos trabalhos. 1.3 Apreciação e aprovação da Ata da 3ª Reunião Ordinária, realizada em 12/09/2025. 1.4 Contribuições e propostas acerca da continuidade do estudo para a dinamização da Lei de Uso e ocupação do Solo do Distrito Federal na Região Administrativa de Ceilândia e da minuta do projeto de lei Complementar que propõe alterações à Lei Complementar nº 948, de 16 de janeiro de 2019. 1.5 Apresentação e deliberação do relatório referente ao estudo de dinamização de usos da LUOS na Ceilândia. 1.6 Informes do Presidente. 2. Assuntos Gerais. 3. Encerramento. Iniciando os trabalhos pelo item 1.1. Verificação do quórum: Verificou-se como suficiente tanto para a instalação dos trabalhos quanto para deliberação. Imediatamente, passou-se ao item 1.2 Abertura dos trabalhos: O Senhor **Marcelo Vaz Meira da Silva**, Secretário de Estado da Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Habitação (Seduh), declarou abertos os trabalhos relativos à 4ª Reunião Ordinária da Câmara Temática da Lei de Uso e Ocupação do Solo (CT-LUOS) cumprimentando a todos. Também registrou agradecimento especial pela presença do Administrador Regional da Ceilândia, senhor **Dilson Resende de Almeida**, destacando a importância de sua participação, uma vez que seriam discutidas questões relacionadas à cidade, e nada mais adequado do que contar com o próprio administrador para auxiliar nos trabalhos. Seguidamente, avançou-se ao item 1.3 Apreciação e aprovação da Ata da 3ª Reunião Ordinária, realizada em 12/09/2025: O Senhor **Marcelo Vaz Meira da Silva** esclareceu que a ata em referência não havia ficado pronta a tempo de ser deliberada durante a reunião. Diante disso, propôs que as atas da 3ª e 4ª Reuniões da CT-LUOS fossem encaminhadas aos membros por meio do grupo de WhatsApp, para manifestação quanto à aprovação, considerando que a Resolução da Câmara Temática não exige que tal procedimento ocorra necessariamente em reunião. Não havendo manifestações em contrário por parte dos conselheiros presentes, a proposta foi acatada. Adiante, passou-se ao item 1.4 Contribuições e propostas acerca da continuidade do estudo para a dinamização da Lei de Uso e ocupação do Solo do Distrito Federal na Região Administrativa de Ceilândia e da minuta do projeto de lei Complementar que propõe alterações à Lei Complementar nº 948, de 16 de janeiro de 2019: Com uso da palavra, o Senhor **Dilson Resende de Almeida**, Administrador Regional da Ceilândia, agradeceu a oportunidade de participação, ressaltando que sua presença atendia a uma determinação do Governador Ibaneis Rocha, em razão de demandas apresentadas por empresários da cidade. Acrescentou que já havia encaminhado à SEDUH solicitações relacionadas às dificuldades enfrentadas na área de licenciamento. Enfatizou que Ceilândia é a maior cidade de Brasília, com economia robusta e um dos maiores PIBs de serviços do Distrito Federal. Nesse sentido, ponderou que a região encontra-se bastante travada, em razão de que, no processo de transição do PDL para a LUOS, diversas atividades foram suprimidas. Explicou que a demanda atual decorre de atividades já consolidadas no território, em setores que, embora não tenham sido tecnicamente planejados para tais usos, encontram-se em pleno funcionamento. Por fim, solicitou que os conselheiros se sensibilizassem quanto à relevância de avançar na revisão da Lei de Uso e Ocupação do Solo, em benefício do crescimento e desenvolvimento da Ceilândia, destacando a

necessidade de fortalecimento da economia local para promover a descentralização das atividades e, consequentemente, contribuir para a melhoria da mobilidade e do trânsito na região. Posteriormente, o Senhor **Marcelo Vaz Meira da Silva** recordou que, na última reunião, havia sido tratado o tema relativo à instalação de atacadistas nas Avenidas Centrais M e N Norte, inicialmente não permitida, mas com a ressalva da possibilidade de desenvolvimento dessas atividades especificamente nos dois setores da cidade de Ceilândia. Finalizou ponderando que a solicitação apresentada visava estender a autorização para outros CNAEs definidos em Decreto e, nesse contexto, questionou se a redação atual da Lei contempla tal pedido, de modo a possibilitar sua análise pela Câmara Temática. Em resposta, a Senhora **Maria Eduarda**, arquiteta da RA de Ceilândia, considerou que a redação atual não atende à demanda, uma vez que foi incluído apenas o grupo 469 para os referidos lotes. Ressaltou que a intenção é possibilitar a extensão para outros grupos de atividades, como 464, 465 e 467, considerando a existência de outras demandas na região. Em seguida, o Senhor **Marcelo Vaz Meira da Silva** pontuou que não vê impedimento na inclusão de todos os atacadistas nos referidos lotes (CSIR II, restrito às Avenidas M e N Norte), uma vez que já foram contemplados aqueles de maior impacto. Dessa forma, os de menor impacto, como Comércio Atacadista de Equipamentos de Informática, Comércio Atacadista de Componentes Eletrônicos e Comércio Atacadista de Material Elétrico, entre outros, não deverão causar transtornos. Em complementação, a Senhora **Letícia Luzardo de Sousa**, Subsecretária da Subsecretaria de Desenvolvimento das Cidades (Sudec/Seduh), agradeceu pelas contribuições e informações apresentadas, e ressaltou que elas serão debatidas após o final da reunião, observando os grupos para além do que trata o Comércio Atacadista com predominância para produtos alimentícios. Na sequência, o Senhor **Dilson Resende de Almeida**, Administrador Regional da Ceilândia, considerou que sua maior preocupação diz respeito às cabeças de entrequadras, pois originalmente elas foram definidas como área comercial da cidade de Ceilândia. Sendo assim, toda entrequadra possui uma frente virada para a avenida de cima e abaixo; local onde os comércios se desenvolvem, inclusive os atacados. Ponderou que não é possível fechar os olhos para a realidade que está apresentada, pois assim são criados subterfúgios para resolver. Ato contínuo, a Senhora **Maria Eduarda** solicitou que pudesse ser verificada a possibilidade de flexibilizar a instalação de atacados nos lotes que são classificados como CSIR II NO. Em resposta, o Senhor **Marcelo Vaz Meira da Silva** pontuou que será necessário realizar uma análise mais detalhada e cautelosa, uma vez que o impacto seria significativamente maior nas entrequadras, devido ao tamanho reduzido dos lotes e à maior ocupação exigida pelos atacadistas. Esclareceu que a SEDUH não irá aprovar nem reprovar a solicitação de imediato, mas que a situação será discutida. Nesse sentido, solicitou que a Administração da Ceilândia formalizasse a demanda, que será recebida como contribuição da Audiência Pública, avaliada conjuntamente com os debates realizados na Câmara Técnica, e posteriormente encaminhada para deliberação no CONPLAN. Logo após, o Senhor **Rômulo Andrade de Oliveira**, representante da Secretaria de Estado de Proteção da Ordem Urbanística do Distrito Federal (DF Legal), ressaltou a preocupação quanto ao porte dos estabelecimentos, considerando tratar-se de questão complexa, em que, em alguns casos, há ausência de autores em determinadas comissões. Ponderou que, ao tratar da questão dos atacadistas, provavelmente haverá intensa fiscalização de campo, realizada por órgãos como DF Legal, Secretaria de Agricultura, Vigilância Sanitária e Detran. Nesse contexto, sugeriu que o Secretário promovesse um diálogo abrangente, buscando incorporar ao máximo a demanda apresentada pelo Administrador Regional da Ceilândia, adotando critérios que considerem não apenas o porte, mas também a característica da atividade econômica. Propôs ainda que, na avaliação, fossem considerados critérios de corte por característica do estabelecimento, observando, por exemplo, que o MEI pode atuar em diversas situações na cidade, e que tais medidas poderiam reduzir ou resolver eventuais problemas identificados. O Senhor **Marcelo Vaz Meira da Silva** reforçou sobre as demandas que têm sido recebidas pela SEDUH acerca do benefício fiscal para os atacadistas, e considerou que essa talvez seja uma solução para a referida questão. Ressaltou que, atualmente, as pessoas solicitam a abertura de atacados, mesmo que não sejam propriamente para aquela atividade fim, e isso acaba desvirtuando a ideia original. Então, pode ser realizada essa dinâmica para incentivar o desenvolvimento econômico e estender o benefício também para algumas atividades de varejo, pois alterar o uso do lote pode gerar um impacto no Distrito Federal inteiro, o que muda a configuração de várias cidades. Finalizou considerando que pode ser uma proposta a ser encaminhada para a Secretaria de Economia. Adiante, a Senhora **Ana de Paula Pinto Assis Fonseca**, representante da Associação das Empresas do Mercado Imobiliário do Distrito Federal (ADEMI/DF), inferiu que nessa situação o estabelecimento possui o CNAE de atacadista, mas opera como varejo. Como ele precisa apenas do CNAE para funcionar, acaba ficando no guarda-chuva do atacadista para os fins fiscais, porém na operação ele não gera impacto do porte porque é contido, do ponto de vista

da carga e descarga, transtornos de acesso e ruídos. Subsequentemente, o Senhor **Marcelo Vaz Meira da Silva** complementou que, caso a medida seja aplicada atualmente, talvez não haja impacto significativo na cidade de Ceilândia; contudo, em outras cidades com usos semelhantes, poderia ocorrer a instalação de atacadistas, gerando problemas, uma vez que nem todas as cidades possuem estrutura adequada para receber esse tipo de atividade, considerando seu caráter restrito. Finalizou sugerindo que a SEGOV possa capitanear essa demanda, que envolve diversas Administrações Regionais, de modo a levá-la à Secretaria de Economia, em conjunto com a SEDUH, e avaliar a possibilidade de alteração legal para resolver a situação apresentada. Adiante, o Senhor **Rômulo Andrade de Oliveira** reforçou sobre as questões relacionadas ao remembramento de lote, pois é um fator que se torna complexo. Talvez em alguns casos específicos seja necessário fazer uma avaliação por parte da secretaria, observando o limite de remembramento possível em algumas situações. O Senhor **Marcelo Vaz Meira da Silva** ressaltou a importância de estudar a Lei de Parcelamento e as diversas restrições aplicáveis ao remembramento, especialmente no que se refere ao uso do solo. Observou que, durante a última reunião, foram identificadas situações em que imóveis com uso residencial unifamiliar estão sendo utilizados como multifamiliar, e que, caso ocorra o remembramento desses lotes, poderia haver a construção de prédios. Finalizou destacando que as avaliações e considerações apresentadas serão discutidas nos próximos dias, até a realização da Audiência Pública da cidade de Ceilândia. Em complementação, o Senhor **Rômulo Andrade de Oliveira** sugeriu que a secretaria avalie a possibilidade de que o remembramento seja realizado de acordo com as faixas de tamanho de lote já estabelecidas na LUOS, de modo a definir previamente o tamanho dos lotes e seus respectivos percentuais, evitando construções desordenadas. Em seguida, a Senhora **Maria Eduarda** observou, acerca da questão dos atacadistas, que seria importante rever os lotes da Via M e N, do Setor O, onde os lotes que estão sendo comercializados pela Terracap, possuem tamanhos maiores e também não é permitida a atividade de atacadistas. Ato contínuo, o Senhor **Dilson Resende de Almeida**, ressaltou que essa seria uma questão da Terracap, pois os referidos lotes que eles colocaram à venda, foram comprados por um valor acima da expectativa e hoje estão sendo implantados atacadistas na região. Inferiu também nas vias M1, M3 e M2, que anteriormente eram consideradas residenciais, a questão relacionada aos atacados nessas regiões não gera impacto, pois são estabelecimentos que não possuem estoque. Em seguida, foi debatida a tabela de atividades do Distrito Federal. Com uso da palavra, o Senhor **João Gilberto de Carvalho Accioly**, representante do Sindicato da Indústria da Construção Civil do Distrito Federal (SINDUSCON-DF), questionou acerca das áreas de CS-IND 3, pois nela não podem ser realizadas uma infinidade de atividades que são permitidas nas áreas de CS-IND 1 e 2. Em resposta, a Senhora **Letícia Luzardo de Sousa** inferiu que o CS-IND 3 ocorre em áreas muito específicas do Distrito Federal, principalmente próximo ao Setor de Inflamáveis, pois são lotes que abrigam as atividades mais perigosas da tabela do CNAE. Então, acaba por ser mais restritivo, tendo em vista que próximo desses lotes não podem existir atividades que sejam incompatíveis com o grau de risco especificado. Também considerou que a sigla para a definição CS-IND 3 precisa de alteração. Reforçou que essa alteração é uma questão da gênese da Lei de Uso e Ocupação do Solo, pois quando foi elaborada tinha o objetivo de compatibilizar todas as normas existentes em PR's e NGB's em apenas uma. Considerou também que a Câmara Técnica pode começar a pensar se vai continuar seguindo a mesma metodologia ou será implantada uma nova forma de fazer a LUOS. Ato contínuo, o Senhor **João Gilberto de Carvalho Accioly**, elogiou a metodologia, pois resolveu várias questões no passado, porém é sabido que o CNAE tem algumas limitações, não somente na questão do porte, de incomodidade e alguns outros aspectos. Sendo assim, pontuou que seria oportuno manter a metodologia e trabalhar em seu aperfeiçoamento. O Senhor **Marcelo Vaz Meira da Silva** ressaltou que, considerando que serão realizadas discussões sobre a LUOS, seria possível que, a cada revisão, fossem realizadas alterações no texto legal, desde que essas mudanças não deixem margem para interpretações equivocadas, mantendo-se dentro dos critérios estabelecidos pela lei. Após, o Senhor **Rômulo Andrade de Oliveira** sugeriu que a secretaria reflita sobre a questão, uma vez que, dentro do Plano Diretor, é admitida a lógica da agricultura urbana, o que não está contemplado na tabela do CNAE. Propôs que se avalie a possibilidade de viabilizar essa prática dentro dos lotes, em casos específicos, considerando que o Plano Diretor já incorpora essa lógica, e que seja repensado o impacto e a aplicação prática. Reforçou, ainda, que tais questões, embora pareçam pequenas, têm relevância e agregam valor à cidade, como no caso da produção de flores. Seguidamente, o Senhor **Dilson Resende de Almeida** pontuou que a lógica da agricultura urbana, em termos de agricultura, foi introduzida pela gestão de 1999, tendo sido à época criticada pelo Secretário por não acreditar no tema, assim como na agricultura orgânica. Ressaltou que, atualmente, trata-se de uma prática reconhecida mundialmente, presente não apenas em lotes, mas também em áreas públicas, sendo, portanto, um tema

relevante e fundamental a ser abordado. Em resposta, o Senhor **Marcelo Vaz Meira da Silva** ressaltou que essa pode ser uma questão a ser avaliada já para inclusão imediata, definindo os CNAE's. O Senhor **Rômulo Andrade de Oliveira** considerou que para a obra, segundo o código, não há problemas ou restrições, mas pontuou que o produto derivado de uma horta ou floricultura pessoal ser utilizado para venda não é autorizado. Também questionou acerca do item 10.9 (classificações de produtos alimentícios) e reforçou sua preocupação sobre uma alteração na proposta e solicitou esclarecimentos. Pontuou que não está angustiado com as questões sobre ganho de porte, mas com os pequenos produtores. Adiante, o Senhor **Marcelo Vaz Meira da Silva** informou que solicitou a inclusão de todo o arquivo para demonstrar a lei vigente, destacando que as restrições existentes decorrem do decreto, e que não estavam sendo realizadas alterações nas questões mencionadas. Posteriormente, o Senhor **Rômulo Andrade de Oliveira**, considerou que gostaria de compreender o motivo pelo qual não foi colocado, no decreto, a fabricação de bebidas não alcoólicas (item 11.2). Reforçou que compreende que as bebidas alcoólicas possuem algumas restrições por questão de segurança, porte, entre outros, mas ponderou que isso pode atrapalhar os pequenos empreendedores. Em resposta, o Senhor **Marcelo Vaz Meira da Silva** informou que existem algumas restrições no decreto, acerca desse item, tendo como exemplo a fabricação de produtos de panificação industrial, que não são autorizados nos RO's 1, 2 e 3. Então, se a pessoa fizer bolo em casa para comercialização, ela não poderá vender. Em seguida, o Senhor **Dilson Resende de Almeida** pontuou que a Lei de Produtos Artesanais de Origem Animal e Vegetal foi de sua autoria, quando atuava como assessor parlamentar da Deputada Eurides Brito. Ressaltou que trabalhou intensamente com a EMATER, EMBRAPA e UnB para elaborar a legislação e que, posteriormente, tentou atualizá-la enquanto secretário, sem sucesso. Considerou que o objetivo da lei é viabilizar que, de forma artesanal, as pessoas possam obter uma renda auxiliar para a família, em suas próprias residências, flexibilizando questões relacionadas à fiscalização. Finalizou ponderando que é importante observar o conceito de agricultura, que é amplo, lembrando que muitas pessoas acreditam se tratar apenas de plantas, mas que atividades como criação de galinhas ou porcos no quintal também fazem parte da agricultura, e atualmente não são permitidas. Ato contínuo, acerca da fabricação de bebidas não alcoólicas, o Senhor **Marcelo Vaz Meira da Silva** informou que dentro dos RO's 1, 2 e 3 não é permitido. Após, o Senhor **Rômulo Andrade de Oliveira** pontuou que fez o questionamento porque, atualmente, várias pessoas no Distrito Federal estão fazendo opções de menor custo e mais controlado por meio do MEI, então existe a possibilidade da produção dessas bebidas não alcoólicas. Considerou também que o DIPOV é muito criterioso, e para esses produtores não é possível obter a liberação de alvará e licenciamento para essas atividades. Em resposta, o Senhor **Marcelo Vaz Meira da Silva** pontuou que o tema deve ser colocado em debate na **Câmara Temática**, observando que nenhuma das duas situações apresentadas é permitida nas RO 1, 2 e 3, e que a restrição é adequada quando a atividade é desenvolvida apenas por MEI, a fim de evitar situações sem controle. O Senhor **Rômulo Andrade de Oliveira** reforçou que essa é uma colocação necessária, sempre restringindo por meio do MEI, para que seja garantido o porte pela secretaria. O Senhor **Dilson Resende de Almeida**, também reforçou que essas ponderações são garantidas na lei, pois se a pessoa deseja crescer em sua produção, deve procurar um local adequado para realização das atividades. Seguidamente, a Senhora **Steffania Cardoso Mendonça**, representante da Federação dos Inquilinos do Distrito Federal (FID/DF), observou que, normalmente, as ROs estão localizadas em avenidas que deixaram de ser residenciais e passaram a abrigar comércio, sendo necessário, portanto, que essas atividades contem com permissão para uso. Concordeu com o Senhor **Rômulo Andrade de Oliveira** sobre a necessidade de considerar os produtores de pequeno porte, muitas vezes enquadrados como MEI. Destacou os itens 59.1, 59.2, 60.1 e 60.2, chamando atenção para o fato de que permitem produções de rádio, mas não de televisão no RO2, enquanto o item anterior trata de atividades cinematográficas e produção de vídeo, sem permitir gravação de som e música. Nesse sentido, ponderou que seria oportuno realizar ajustes, permitindo gravação de vídeo mesmo em casos em que a atividade televisiva não é autorizada. Adiante, o Senhor **Rômulo Andrade de Oliveira** inferiu que talvez um dos motivos seja a questão relacionada ao incômodo auditivo, porém o IBRAM acaba colocando uma multa muito alta, baseada na questão relacionada aos decibéis. Então, é bem complicado uma pessoa estar realizando esse tipo de atividade e que esteja provocando um incômodo, e em uma fiscalização conseguir permanecer, pois será multada, efetivamente. Em resposta, o Senhor **Marcelo Vaz Meira da Silva** pontuou que no item 59, existe uma lógica para o que está posto, pois a gravação de som tem barulho. Sendo assim, em uso residencial existe incomodidade. Quanto ao uso cinematográfico as gravações são realizadas em estúdio, então existe o isolamento. Considerou que o que não possui lógica é a atividade de rádio poder estar em RO2 e não poder em RO3, por exemplo. Ou não é possível em nenhum ou deve ser liberado nos três itens (RO1, 2 e 3), então é

necessário fazer uma avaliação sobre a questão. Em complementação, a Senhora **Letícia Luzardo de Sousa** informou que, pelo art. 5º da LUOS, o uso do RO3 é obrigatório na categoria de habitação multifamiliar de casas ou bifamiliar na tipologia de casas sobrepostas em lotes criados por programas habitacionais ou projetos urbanísticos de regularização de Aris, Arine ou PIU, sendo facultado, simultaneamente, o uso residencial com atividade econômica realizada no âmbito doméstico, não sendo autorizado o acesso independente para atividade comercial. Reforçou que o RO3 foi acrescido na primeira revisão da LUOS que culminou na Lei complementar nº 1007/2022, então possui algumas lacunas que vão acontecer em RO3 por essa característica, sendo para fins de regularização, permitindo a categoria multifamiliar. Finalizou considerando a diferença entre o RO1, 2 e 3. RO1 e RO3 são similares, sua diferença está nas áreas de regularização em RO3; já em RO1 não existe a autorização para acesso independente, apenas em RO2. Então, o RO3 não é mais que RO2, e não faria sentido uma atividade tendo o RO2 e não tendo o RO3, pois a dinâmica não segue uma lógica de sequência de quem pode mais ou menos. Logo após, o Senhor **Rômulo Andrade de Oliveira** sugeriu que a secretaria possa avaliar a questão relacionada ao item 10.13.9 - Produtos de carne, lembrando sobre a fabricação de carne, especificamente, e manipulação de carne e outras especificações, pois pode ser produção artesanal. Ressaltou que entende que a restrição ocorre pensando na questão do abate e volume de produção. Em seguida, o Senhor **Marcelo Vaz Meira da Silva** pontuou que está anotando todas as considerações e que posteriormente serão avaliadas pela secretaria, realizando um debate sobre o ponto enfatizado acerca dos pequenos produtos que foram citados. Em complementação, o Senhor **Dilson Resende de Almeida** inferiu que houve uma atualização da Lei nº 7.710, de 12 de junho de 2025, com questões mais modernas e que foi aprovada na Câmara Legislativa e é de autoria do Poder Executivo. Finalizadas as discussões, o Senhor **Marcelo Vaz Meira da Silva** questionou se poderia ser realizada a leitura do voto da relatoria. 1.5 Apresentação e deliberação do relatório referente ao estudo de dinamização de usos da LUOS na Ceilândia. Com uso da palavra, a Senhora **Ana de Paula Pinto Assis Fonseca** ressaltou que seria pertinente fazer a aprovação do relatório com algumas ressalvas, a partir das conclusões que foram apresentadas, onde pondera a questão da incomodidade e da valorização do MEI dentro da produção das residências; e sobre a cidade de Ceilândia, serão avaliadas as atividades nas cabeças de quadra. Seguidamente, foi realizada a leitura do voto na íntegra, que segue: *“Este relato contempla a síntese dos estudos realizados pela SUDEC/SEDUH e entendo que as discussões ocorridas, bem como o produto desenvolvido, mostram-se satisfatórios e suficientes. Compreendendo a importância para a população do Distrito Federal e em especial da Ceilândia voto favoravelmente à sua aprovação”*. Em complementação, o Senhor **Marcelo Vaz Meira da Silva** propôs a seguinte redação: *“com a necessária avaliação de todos os apontamentos lançados, não só pelos membros, mas pela administração da Ceilândia na reunião hoje ocorrida”*. Em seguida, colocou o relatório técnico em votação, sendo este aprovado por unanimidade, com 10 votos favoráveis, nenhum contrário e nenhuma abstenção. O Senhor **Marcelo Vaz Meira da Silva** agradeceu à relatora pela apresentação antecipada do relatório e observou que, com a aprovação do mesmo, não se faz necessária a realização de uma nova reunião para tratar do assunto. Ressaltou que, caso surjam novos estudos, uma nova discussão poderá ser convocada. Adiante, o Senhor **Rômulo Andrade de Oliveira** questionou sobre a possibilidade de encaminhar à secretaria algumas contribuições de outros colegas do DF Legal, considerando-as pertinentes, uma vez que são profissionais que atuam diretamente em campo na área de atividade econômica. Destacou que algumas dessas contribuições se referem a itens da Lei de Uso e Ocupação do Solo e podem auxiliar na resolução de questões existentes. Em resposta, o Senhor **Marcelo Vaz Meira da Silva** considerou que não há impedimentos para o encaminhamento das contribuições à secretaria, que realizará uma análise prévia e apresentará para discussão apenas o resultado do que foi avaliado. Ressaltou que tais contribuições serão debatidas em momento posterior, uma vez que não será possível concluir a análise até o dia 6 de outubro, data da Audiência Pública da cidade de Ceilândia, salvo se forem encaminhadas com antecedência adequada. Seguidamente, a Senhora **Steffania Cardoso Mendonça** fez uma observação ao Senhor Rômulo Andrade de Oliveira, que fará o recolhimento das demandas, que poderá verificar as questões relacionadas aos pontos de abastecimento para carros elétricos, observando se há estudo ou licenciamento para essas atividades. Em resposta, o Senhor **Marcelo Vaz Meira da Silva** pontuou que a demanda não se refere às questões que estão sob sua competência, mas, por se tratar de mobiliário urbano, deve ser encaminhada à Secretaria de Mobilidade, uma vez que, pela lógica, não se configura como atividade econômica. Em seguida, a Senhora **Steffania Cardoso Mendonça** ponderou que, atualmente, observa-se a presença de pequenos comércios ou ruas residenciais com pontos de recarga elétrica. Destacou a importância de definir claramente onde tais instalações são viáveis ou não, considerando os impactos na rede elétrica e o tipo de uso do lote. Finalizou informando

que se trata de uma atividade econômica, uma vez que há cobrança pela realização da recarga. O Senhor **João Gilberto de Carvalho Accioly** observou que se trata de um debate intenso, ressaltando que a questão não se refere ao carro elétrico, mas sim às restrições aplicáveis aos pontos de recarga, destacando que os condicionantes pretendidos para as edificações são bastante rigorosos. Diante do exposto, o Senhor **Marcelo Vaz Meira da Silva** inferiu que devem ser convocados o DETRAN e a SEMOB para promover uma discussão acerca do tema, especialmente em razão de sua sensibilidade. Em complementação, a Senhora **Letícia Luzardo de Sousa** informou que no Decreto nº 43.374, que é o regulamento do anexo 1 da LUOS, o CNAE 35.14-0, trata da distribuição de energia elétrica, sendo permitido em lotes CS1, CS2, CS3 e institucional. Considerou também que não existe no decreto em si a descrição do que pode ou não, relacionado ao tema em discussão. Ressaltou que no site do IBGE Concla (Comissão Nacional de Classificação de Atividades Econômicas) existe o que é cada subclasse de atividade e de CNAE que compreende ou não. Sendo assim, a subclasse que consta no decreto como distribuição de energia elétrica, pelas explicações do IBGE, em suas notas explicativas, quanto da formulação de atividades, infere na descrição: Estações de carregamento (recarga para veículos elétricos ou estações de carregamento). Não havendo assuntos gerais, passou-se ao item 3. **Encerramento**: Não havendo mais assuntos a serem abordados e deliberados, o Secretário de Estado da Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Habitação (Seduh), Senhor **Marcelo Vaz Meira da Silva**, declarou encerrada a 4ª Reunião Ordinária da Câmara Temática da Lei de Uso e Ocupação do Solo (CT-LUOS), agradecendo a presença e participação de todos.

TEREZA DA COSTA FERREIRA LODDER, Secretária Adjunta – SEDUH; **LETÍCIA LUZARDO DE SOUSA**, Subsecretária – SUDEC; **FLÁVIO ARAÚJO DE OLIVEIRA**, Titular – SEGOV; **LENY PEREIRA DA SILVA**, Titular – CACI; **RÔMULO ANDRADE DE OLIVEIRA**, Titular – DF Legal; **BIANCA ILHA PERERIRA**, Titular – TERRACAP; **FELIPE GOIS SOUZA**, Titular – CODHAB; **GÉSSICA DE SOUZA LIMA XAVIER**, Titular – CREA/DF; **MARIA JOSÉ FEITOSA ANDRADE**, Suplente – ÚNICA/DF; **ANA DE PAULA PINTO ASSIS FONSECA**, Titular – ADEMI/DF; **JOÃO GILBERTO DE CARVALHO ACCIOLY**, Titular – SINDUSCON/DF; **JOÃO CARLOS DE SIQUEIRA LOPES**, Suplente – SINDUSCON/DF; **STEFFANIA CARDOSO MENDONÇA**, Titular – FID/DF.

MARCELO VAZ MEIRA DA SILVA

Secretário de Estado



Documento assinado eletronicamente por **MARCELO VAZ MEIRA DA SILVA - Matr.0273790-6**, Secretário(a) de Estado de Desenvolvimento Urbano e Habitação do Distrito Federal, em 26/09/2025, às 11:10, conforme art. 6º do Decreto nº 36.756, de 16 de setembro de 2015, publicado no Diário Oficial do Distrito Federal nº 180, quinta-feira, 17 de setembro de 2015.



Documento assinado eletronicamente por **TEREZA DA COSTA FERREIRA LODDER - Matr.0126972-0**, Secretário(a) Adjunto(a) de Desenvolvimento Urbano e Habitação, em 26/09/2025, às 13:15, conforme art. 6º do Decreto nº 36.756, de 16 de setembro de 2015, publicado no Diário Oficial do Distrito Federal nº 180, quinta-feira, 17 de setembro de 2015.



Documento assinado eletronicamente por **FLAVIO ARAUJO DE OLIVEIRA - Matr.1689441-3**, Assessor(a) Especial, em 26/09/2025, às 16:14, conforme art. 6º do Decreto nº 36.756, de 16 de setembro de 2015, publicado no Diário Oficial do Distrito Federal nº 180, quinta-feira, 17 de setembro de 2015.



Documento assinado eletronicamente por **LETÍCIA LUZARDO DE SOUSA - Matr.0276406-7**, Subsecretário(a) de Desenvolvimento das Cidades, em 26/09/2025, às 17:34, conforme art. 6º do Decreto nº 36.756, de 16 de setembro de 2015, publicado no Diário Oficial do Distrito Federal nº 180, quinta-feira, 17 de setembro de 2015.



Documento assinado eletronicamente por **FELIPE GÓIS SOUZA - Matr.0001201-7, Gerente de Planejamento Habitacional**, em 29/09/2025, às 14:58, conforme art. 6º do Decreto nº 36.756, de 16 de setembro de 2015, publicado no Diário Oficial do Distrito Federal nº 180, quinta-feira, 17 de setembro de 2015.



Documento assinado eletronicamente por **Steffania Cardoso Mendonça, Usuário Externo**, em 29/09/2025, às 19:14, conforme art. 6º do Decreto nº 36.756, de 16 de setembro de 2015, publicado no Diário Oficial do Distrito Federal nº 180, quinta-feira, 17 de setembro de 2015.



Documento assinado eletronicamente por **RÔMULO ANDRADE DE OLIVEIRA - Matr.0046988-2, Auditor de Atividades Urbanas**, em 30/09/2025, às 10:22, conforme art. 6º do Decreto nº 36.756, de 16 de setembro de 2015, publicado no Diário Oficial do Distrito Federal nº 180, quinta-feira, 17 de setembro de 2015.



Documento assinado eletronicamente por **Gessica de Souza Lima Xavier, Usuário Externo**, em 30/09/2025, às 10:34, conforme art. 6º do Decreto nº 36.756, de 16 de setembro de 2015, publicado no Diário Oficial do Distrito Federal nº 180, quinta-feira, 17 de setembro de 2015.



Documento assinado eletronicamente por **Maria José Feitosa de Andrade, Usuário Externo**, em 30/09/2025, às 17:53, conforme art. 6º do Decreto nº 36.756, de 16 de setembro de 2015, publicado no Diário Oficial do Distrito Federal nº 180, quinta-feira, 17 de setembro de 2015.



Documento assinado eletronicamente por **BIANCA ILHA PEREIRA - Matr.0002530-5, Gerente de Projetos**, em 02/10/2025, às 10:19, conforme art. 6º do Decreto nº 36.756, de 16 de setembro de 2015, publicado no Diário Oficial do Distrito Federal nº 180, quinta-feira, 17 de setembro de 2015.



Documento assinado eletronicamente por **Ana de Paula Pinto Assis Fonseca, Usuário Externo**, em 07/10/2025, às 16:42, conforme art. 6º do Decreto nº 36.756, de 16 de setembro de 2015, publicado no Diário Oficial do Distrito Federal nº 180, quinta-feira, 17 de setembro de 2015.



Documento assinado eletronicamente por **João Gilberto de Carvalho Accioly, Usuário Externo**, em 08/10/2025, às 15:27, conforme art. 6º do Decreto nº 36.756, de 16 de setembro de 2015, publicado no Diário Oficial do Distrito Federal nº 180, quinta-feira, 17 de setembro de 2015.



Documento assinado eletronicamente por **LENY PEREIRA DA SILVA - Matr.1690078-2, Chefe da Unidade de Contratos Administrativos**, em 08/10/2025, às 16:28, conforme art. 6º do Decreto nº 36.756, de 16 de setembro de 2015, publicado no Diário Oficial do Distrito Federal nº 180, quinta-feira, 17 de setembro de 2015.



Documento assinado eletronicamente por **João Carlos de Siqueira Lopes, Usuário Externo**, em 14/10/2025, às 15:02, conforme art. 6º do Decreto nº 36.756, de 16 de setembro de 2015, publicado no Diário Oficial do Distrito Federal nº 180, quinta-feira, 17 de setembro de 2015.



A autenticidade do documento pode ser conferida no site:
[http://sei.df.gov.br/sei/controlador_externo.php?](http://sei.df.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0&verificador=182799898)
[acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0](http://sei.df.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0&verificador=182799898)
[verificador= 182799898](http://sei.df.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0&verificador=182799898) código CRC= **66548B3B**.



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

234ª REUNIÃO ORDINÁRIA

Data: 6 de novembro de 2025 (quinta-feira)
Horário: 9h
Local: Auditório da Seduh, localizado no 18º andar do Edifício Number One, SCN Quadra 1, Asa Norte, Brasília – DF

PAUTA

1. Ordem do Dia:

- 1.1 Verificação do quórum;
- 1.2 Abertura dos Trabalhos;
- 1.3 Apreciação e aprovação da Ata da 233ª Reunião Ordinária, realizada em 23/10/2025; e
- 1.4 Informes do Presidente.

2. Processos para Deliberação:

2.1 Processo nº : 00390-00006649/2025-36

Interessado: Secretaria de Estado de Desenvolvimento Urbano e Habitação (Seduh)
Assunto: Estudo para Dinamização da Lei de Uso e Ocupação do Solo do Distrito Federal e da Minuta do Projeto de Lei Complementar que propõe alterações à Lei Complementar nº 948, de 16 de janeiro de 2019.
Relatoria: ADEMI/DF
Apresentação: Suplan/Seduh

2.2 Processo nº : 00390-00000307/2025-11

Interessado: Fidelity Investimentos e Participações Imobiliárias Ltda
Assunto: Desdobro no Setor de Múltiplas Atividades Sul - SMAS, Trecho 4, Lote 6/10, localizado na Região Administrativa do Plano Piloto (RA I).
Relatoria: DF-LEGAL
Apresentação: Luisa Sabino (Reis Arquitetura)

2.3 Processo nº : 0429-000156/2016

Interessado: Urbanizadora Paranoazinho S.A
Assunto: Parcelamento do solo urbano denominado Urbitá – Etapa 3/4, localizado na Região Administrativa de Sobradinho II (RA XXVI).
Relatoria: UNICA-DF
Apresentação: Lahys Miranda (UP Urbanizadora Paranoazinho)

2.4 Processo nº : 00390-00005139/2025-41

Interessado: PO 805 Empreendimentos Imobiliários Ltda

Assunto: Remembramento dos lotes A, B e C da SHCNW – CRNW 706, Setor Noroeste, localizado na Região Administrativa do Plano Piloto (RA I)

Relatoria: TERRACAP

Apresentação: Flávia de Carvalho (Ferme)

2.5 Processo nº : 00390-00007204/2024-92

Interessado: Quattro Participações Ltda

Assunto: Remembramento de lotes nº 30, 40 e 50, Setor de Garagens Oficiais (SGO), Quadra 03, localizado na Região Administrativa do Plano Piloto (RA I)

Relatoria: FAU/UnB

Apresentação: Tayna Aguiar Serafim

3. Processo para Distribuição EXTRAPAUTA:

3.1 Processo nº: 00390-00005231/2020-05

Interessado: Urbanizadora Paranoazinho S/A (UP)

Assunto: Parcelamento do solo urbano, denominado Urbitá - Etapa 2, localizado na Região Administrativa de Sobradinho II (RA XXVI)

4. Assuntos Gerais.

5. Encerramento.



ESTUDO PARA DINAMIZAÇÃO DA LEI DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO DO DISTRITO FEDERAL

REGIÃO ADMINISTRATIVA DE CEILÂNDIA (RA IX)

ELABORAÇÃO

George Eduardo Maeda

Diretor – DIOEST/COGEST/SUDEC/SEADUH/SEDUH

Giovanna Marinho de Souza Almeida

Assessora – DIOEST/COGEST/SUDEC/SEADUH/SEDUH

Maria Elisa Pimenta Santos

Assessora – DIOEST/COGEST/SUDEC/SEADUH/SEDUH

Thiago Araújo Possidônio

Assessor – DIOEST/COGEST/SUDEC/SEADUH/SEDUH

COORDENAÇÃO

Alecsandro Alves de Andrade Júnior

Coordenador – COGEST/SUDEC/SEADUH/SEDUH

COLABORAÇÃO

Bruna da Cunha Kronenberger

Assessora Especial – SUDEC/SEADUH/SEDUH

SUPERVISÃO

Letícia Luzardo de Sousa

Subsecretária – SUDEC/SEADUH/SEDUH

Tereza da Costa Ferreira Lodder

Secretária Adjunta – SEADUH/SEDUH

OBJETIVO

O presente estudo visa subsidiar revisões na Lei de Uso e Ocupação do Solo do Distrito Federal (LUOS), com o objetivo de promover a dinamização da Região Administrativa de Ceilândia. A revisão dos parâmetros de uso e ocupação do solo resulta da análise urbanística dos parâmetros de uso e ocupação do solo vigentes, com vistas à alteração e complementação da LUOS, considerando as demandas e a dinâmica de ocupação das cidades.



LUOS ATUAL

As demandas consideradas neste estudo são originárias da Administração Regional, dos processos do Sistema Eletrônico de Informações (SEI), e dos projetos aprovados e registrados, ainda não incorporados à LUOS.

As informações foram sistematizadas e espacializadas, de maneira a identificar as demandas em seu contexto urbano e mensurar os impactos favoráveis ou não dos pedidos de alteração de uso e ocupação do solo.



Estudo para Dinamização da Lei de Uso e Ocupação do Solo para a Região Administrativa de Ceilândia (RA IX)

Demandas da Administração Regional incorporadas ao estudo de dinamização

ENDEREÇO	UOS VIGENTE	UOS REQUERIDA	AValiação
QNP 13 CJ O LT 48 e 50, SETOR P NORTE QNP 13 CJ O LT 50	RO 2	CSIIR 1 NO	O lote está localizado no interior da área urbana, próximo às residências e acessado por via de menor hierarquia e geometria (coletora). Essas características atendem os requisitos da UOS requerida, que exige acesso por vias de maior hierarquia e geometria (coletora ou maior). Sugere-se alteração para CSIIR 1 NO.
QNP 5, Conjunto Z, Lote 4	CSIIR 1 NO	CSIIR 2 NO	O lote está localizado no interior da área urbana, próximo às residências e acessado por via de maior hierarquia e geometria (arterial). Essas características atendem os requisitos da UOS CSIIR 2 NO requerida, que exige acesso por vias de maior hierarquia e geometria (arteriais). Sugere-se alteração para CSIIR 2 NO.
QNR 01 CJ A LT 1 e 2	RO 1	RO 2 ou CSIIR 2 NO	O lote está localizado no interior da área urbana, onde o uso do entorno é predominantemente residencial e acessado por via de menor hierarquia e geometria (coletora). Essas características atendem os requisitos da UOS RO 2 requerida, que exige acesso por vias de maior hierarquia e geometria (coletora ou maior). Sugere-se alteração para RO 2.
QNR 01 CJ B LT 1 e 3	RO 1	RO 2 ou CSIIR 2 NO	O lote está localizado no interior da área urbana, onde o uso do entorno é predominantemente residencial e acessado por via de menor hierarquia e geometria (coletora). Essas características atendem os requisitos da UOS RO 2 requerida, que exige acesso por vias de maior hierarquia e geometria (coletora ou maior). Sugere-se alteração para RO 2.
Lotes na ADE Centro Norte	CSIIInd 1	CSIIR 2 NO, CSIIInd 3, CSIIR 2 NO e CSIIR 3	Identificou-se que alguns lotes possuem domicílios conforme o CNEFE. Sugere-se a alteração para CSIIIndR.
Lotes QNRs	RO 1, RO 2 e CSII 1	CSIIR 1 NO e CSIIR 2 NO	O lote está localizado em área interna ao núcleo urbano, próximo às residências e acesso por vias de média hierarquia e geometria (coletora). Essas características atendem os requisitos das UOS requeridas. Sugere-se a alteração dos lotes RO 1 para RO 2, dos lotes RO 2 para CSIIR 1 NO. Sugere-se a manutenção dos lotes CSII 1.
Lotes Setor de Indústrias e Setor de Material de Construção	CSIIInd 2	CSIIR 2 NO, CSIIInd 3, CSIIR 2 NO e CSIIR 3	Os lotes localizam-se no interior do núcleo urbano e acessíveis por via de menor hierarquia e geometria (coletora). Essas características atendem os requisitos de CSII 1 de acesso. Sugere-se a alteração para CSII 1.
Lotes voltados para a via na QNP 22 CJ L, K, J, I e QNP 24, CJ A e lotes 12 a 24	RO 1	CSIIR 1 NO	Os lotes localizam-se no interior do núcleo urbano e acessíveis por via de maior hierarquia e geometria (coletora). Essas características atendem os requisitos de CSII 1 de acesso. Sugere-se a alteração para CSIIR 1 NO.

Estudo para Dinamização da Lei de Uso e Ocupação do Solo para a **Região Administrativa de Ceilândia (RA IX)**

Demandas do Sistema de Gestão e análises complementares

ENDEREÇO	UOS ATUAL	UOS REQUERIDA	AVALIAÇÃO	UOS PROPOSTA
Viabilidade de CNAE na UOS.	PAC 1	5611-2/01, 5611-2/03	A CNAE 5611-2/01 não pode ocorrer na UOS PAC 1. Entretanto, considerando o contexto urbano, há a possibilidade de alterara a UOS para PAC 2, pois é acessado por via de maior hierarquia e geometria (arterial).	PAC 2
Viabilidade de CNAE na UOS.	RO 2	9609-2/08	A CNAE 9609-2/08 é permitida na UOS. Abrangido pela demanda “Lotes RO 2 em vias perpendiculares às vias de maior porte”.	CSIIR 1 NO
Lotes RO 2 em vias perpendiculares às vias de maior porte.	RO 2	CSIIR 1 NO	O lote está localizado no interior do núcleo urbano, próximo às residências e acessíveis por via de média hierarquia e geometria (coletora). O lote atende os critérios da UOS CSIIR 1 NO de localização e acessibilidade.	CSIIR 1 NO
Motivado por demanda próxima da Administração Regional e análise do entorno imediato.	CSIIR 1 NO	Sem UOS requerida	O lote está localizado em áreas de maior acessibilidade em via de maior hierarquia e geometria (arterial). Essas características atendem os requisitos da UOS CSIIR 2 NO requerida, que exige acesso por vias de maior hierarquia e geometria (arteriais).	CSIIR 2 NO
Motivado por processo SEI e análise do entorno imediato.	RO 1	RO 2 e CSIIR 1 NO	O lote está localizado no interior da área urbana, onde o uso do entorno é predominantemente residencial ou misto e acessado por via de menor hierarquia e geometria (coletora). Essas características atendem os requisitos para UOS de maior diversidade de atividades econômicas.	RO 2 ou CSIIR 1 NO

Estudo para Dinamização da Lei de Uso e Ocupação do Solo para a Região Administrativa de Ceilândia (RA IX)

**Projetos
aprovados por
decreto.**

PROJETO	ENDEREÇO DO LOTE	UOS PROPOSTA	QUANTIDADE DE LOTES
CST PR 191/1	SETOR M NORTE EQNM 2/4 BL B LT 1	CSIIR 1	1
CST PR 837/1	SETOR N NORTE CNN 2 BL A LT 1	UE 1	1
URB 007/2004	AVENIDA MN-3 QNM 10 CJ I AE 2	Inst EP	1
URB 007/2004	AVENIDA MN-3 QNN 25 CJ I AE 1 e 2	Inst EP	2
URB 007/2004	AVENIDA MN-3 QNM 10 CJ I LT 1 e 2	CSIIR 2	2
URB 007/2004	AVENIDA MN-3 QNN 25 CJ I LT 1, 2, 3, 4, 5, 6 e 7	CSIIR 2	7
URB 007/2004	AVENIDA MN-3 QNN 26 CJ I LT 1, 2, 3, 4, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20 e 21	CSIIR 2	16
URB 007/2004	AVENIDA MN-3 QNN 9 CJ I AE 1	Inst EP	1
URB 007/2004	AVENIDA MN-3 QNN 9 CJ I LT 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 e 8	CSIIR 2	8
URB 007/2004	AVENIDA MN-3 QNO 1 CJ I AE 2	Inst EP	1
URB 007/2004	AVENIDA MN-3 QNO 1 CJ I LT 1, 2, 3, 4 e 5	CSIIR 2	5
URB 007/2004	AVENIDA MN-3 QNO 2 CJ H AE 1	Inst EP	1
URB 007/2004	AVENIDA MN-3 QNO 2 CJ H LT 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 e 8	CSIIR 2	8
URB 007/2004	AVENIDA MN-3 QNN 26 CJ I LT 5, 6, 7, 8 e 9	CSIIR 2	5
URB 045/2001	SETOR O NORTE QNO 15 CJ A LT 24A	RO 1	1
URB 045/2001	SETOR O NORTE QNO 13 CJ G 20A	RO 1	1
URB 045/2001	SETOR O NORTE QNO 13 CJ E LT 28A	RO 1	1
URB 045/2001	SETOR O NORTE QNO 13 CJ G LT 27A	RO 1	1
URB 045/2001	SETOR O NORTE QNO 13 CJ I LT 19A	RO 1	1
URB 045/2001	SETOR O NORTE QNO 13 CJ A LT 19A	CSIIR 2 NO	1
URB 045/2001	SETOR O NORTE QNO 15 CJ B LT 23A	RO 1	1
URB 047/2019	SETOR O NORTE QNO 4 CJ N LT 13, 15, 17, 19, 21, 23, 25, 27, 29, 31, 33, 35, 37 e 39	RO 1	14
URB 076/2021	SETOR M NORTE EQNM 18/20 BL C LT 6	Inst EP	1
URB 076/2021	SETOR M NORTE EQNM 18/20 BL B LT 6	Inst EP	1

PROPOSTA DE REVISÃO

As análises foram realizadas com base no método adotado pela LUOS, considerando principalmente a relação do lote demandado com o contexto urbano e com o sistema viário. Para tanto, foram tomadas como referência as descrições das UOS constantes no Art.5º da Lei Complementar n. 948, de 16 de janeiro de 2019, bem como nas memórias técnicas (2017;2021).

Destacam-se, nesse sentido, trechos da memória técnica de 2017 que orientaram as análises deste estudo:

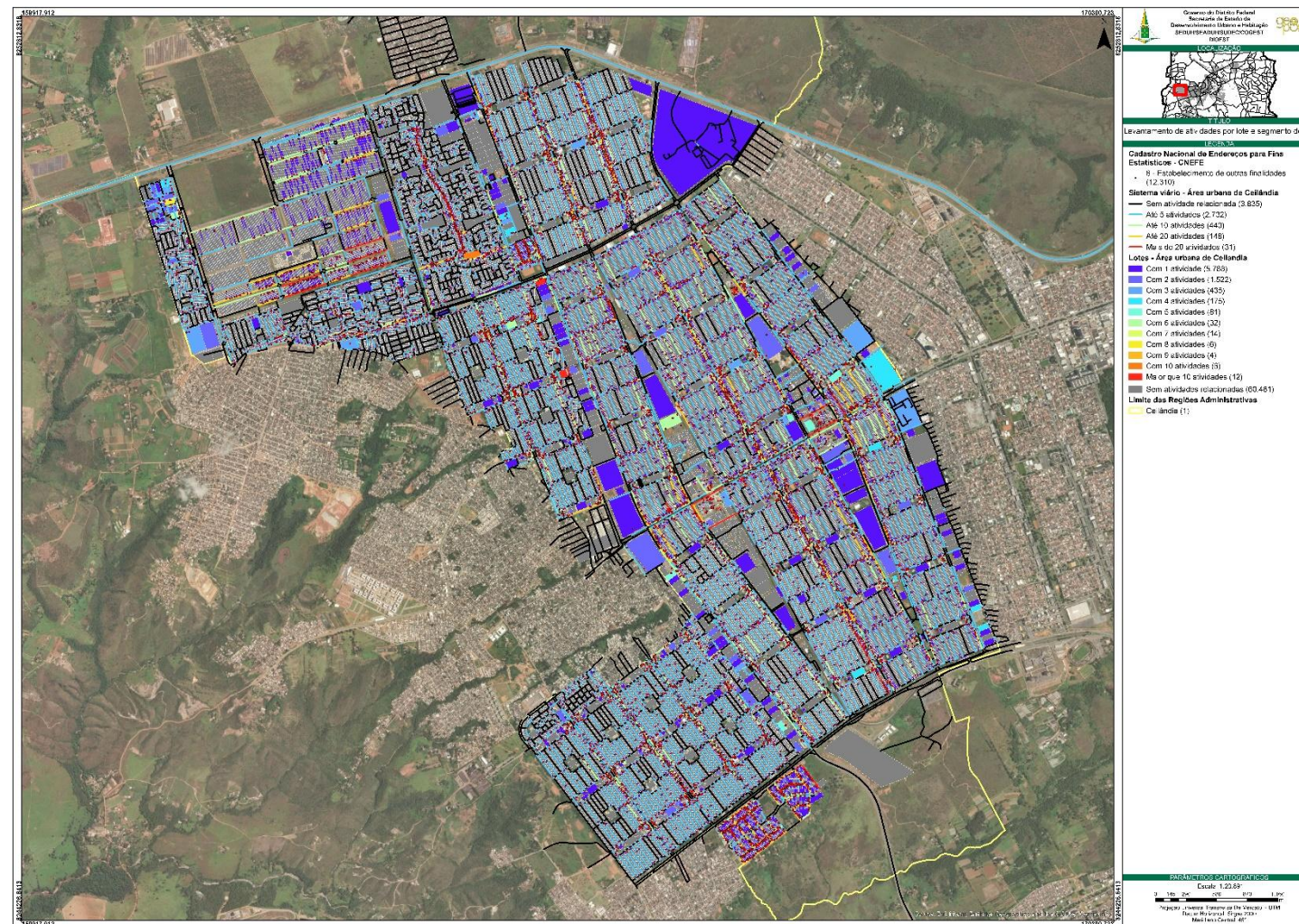
A adição dos numerais 1, 2 ou 3 ao nome das UOS decorre da constatação da diversidade de situações em que as atividades se mesclam e se efetivam na malha urbana: hierarquia viária; situação no contexto na malha urbana – centralidade ou periferia, por exemplo -; e quantidade e intensidade das atividades permitidas.

Existe, também, uma categorização das UOS de uso misto designada pelas letras NO, significando que os usos referidos são admitidos, sem a obrigatoriedade de nenhum deles. Sua adoção visa assegurar a regularidade das atividades já praticadas e estimular o desenvolvimento de áreas urbanas com tendência a maior dinamização, em função de sua localização no espaço urbano (LUOS, Memória Técnica, 2017).

Importa ressaltar que este estudo não propõe a criação de novas nomenclaturas, categoriais ou numerais, tampouco a alteração das definições existentes. As soluções propostas têm como objetivo adequar a legislação às dinâmicas da cidade.

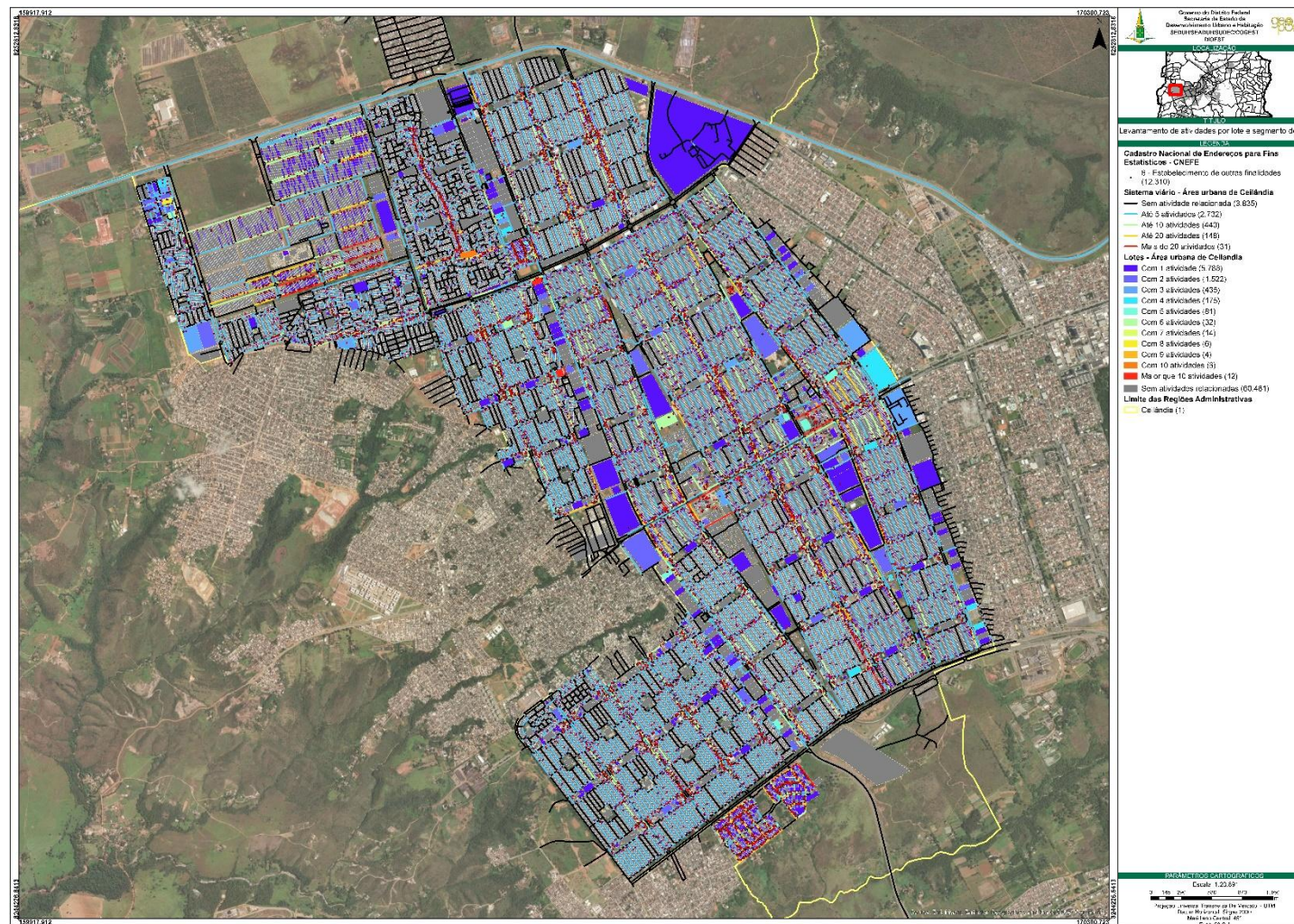
Atividades existentes

Para mensurar as mudanças nas dinâmicas na cidade, foram utilizados os dados do Cadastro Nacional de Endereços para Fins Estatísticos (**CNEFE**), base georreferenciada do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (**IBGE**), que contempla o local e o tipo de domicílio e estabelecimento em todo o país.




Atividades existentes


A partir desses dados, foram realizados cruzamentos para identificar os lotes e segmentos viários com maior concentração de atividades, a fim de avaliar as transformações da dinâmica socioeconômica. Dessa forma, foi possível identificar aquelas condições favoráveis à alteração de categoria, nomenclatura ou numeral.

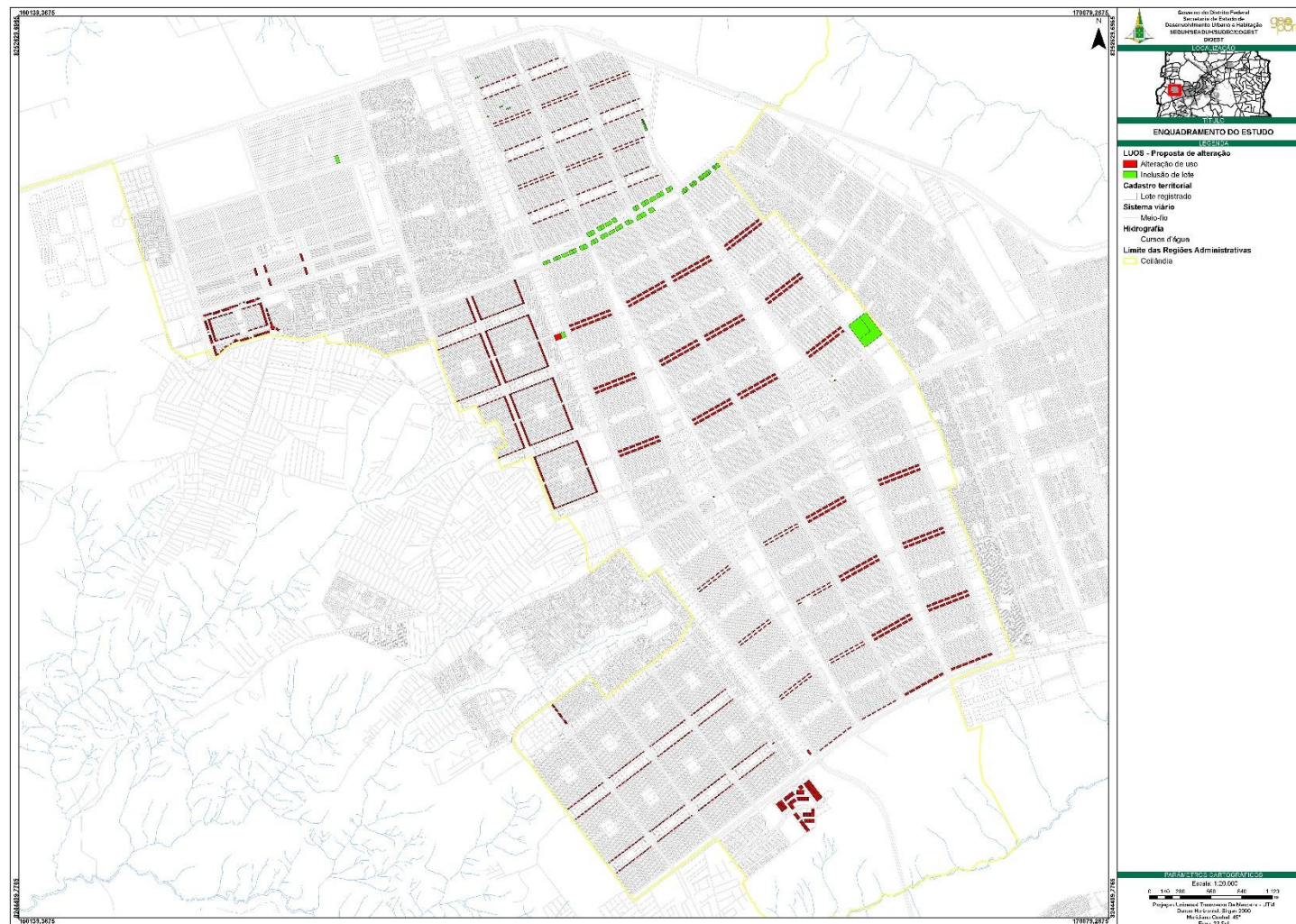


Lotes a serem alterados

Os lotes alterados podem ser divididos em dois grupos:

 Lotes que foram alterados: São lotes já registrados e categorizados pela LUOS e que tiveram suas categorias alteradas. (3.131 lotes alterados)

 Lotes que foram incluídos: São lotes criados por projetos registrados em cartório após a última revisão da LUOS, incluem remembramentos e desdobros. (86 lotes incluídos)



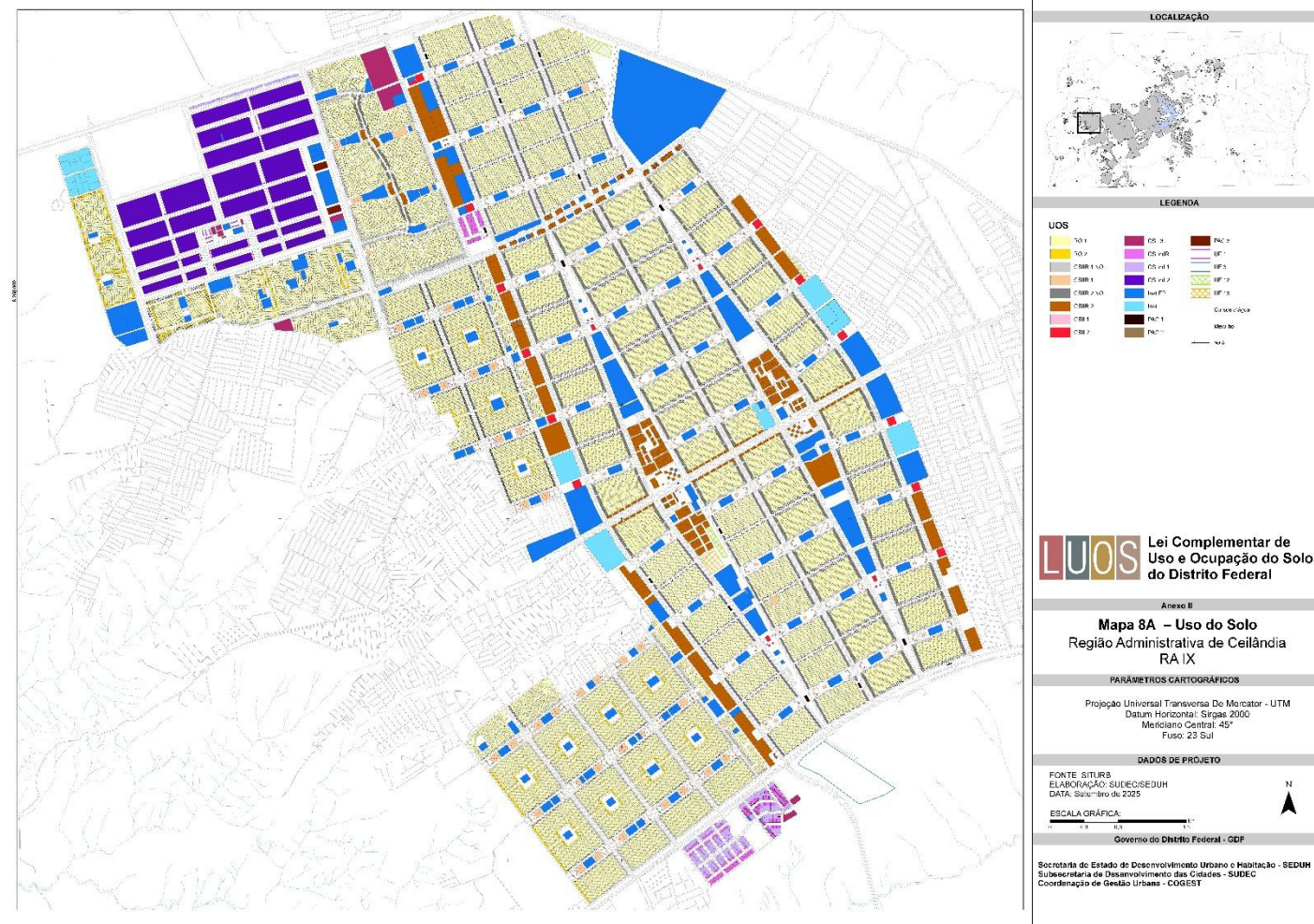
LUOS PROPOSTA

DEMANDA	UOS ATUAL	UOS PROPOSTA	AValiação	QUANTIDADE DE LOTES ALTERADOS
Lotes na ADE Centro Norte	CSIIInd 1	CSIIIndR	Possibilidade de uso residencial, onde já existe o uso de forma informal, resultando no aumento da densidade de moradores, da vitalidade urbana e da dinâmica econômica (consumo).	142
Lotes QNRs	CSII 1	CSIIR 1 NO	Aumento de atividades (CNAES) possíveis e retirada da obrigatoriedade dos usos e maior possibilidade de combinações entre atividades, resultando em maior diversidade de oferta de produtos e serviços.	4
	RO 1	RO 2	Aumento na quantidade de CNAES, resultando em maior diversidade de oferta de produtos e serviços.	77
	RO 2	CSIIR 1 NO	Aumento na quantidade de CNAES, resultando em maior diversidade de oferta de produtos e serviços.	126
Lotes RO 2 em vias perpendiculares às vias de maior porte.	RO 2	CSIIR 1 NO	Aumento na quantidade de CNAES, resultando em maior diversidade de oferta de produtos e serviços.	2.104
Lotes Setor de Indústrias e Setor de Material de Construção	CSIIInd 2	CSII 1	Aumento na diversidade de atividades (CNAES) para a região, permitindo atividades complementares às atividades industriais.	35
Lotes voltados para a via na QNP 22 CJ L, K, J, I e QNP 24, CJ A e lotes 12 a 24	RO 1	CSIIR 1 NO	Aumento na quantidade de CNAES, resultando em maior diversidade de oferta de produtos e serviços.	21
Motivado por demanda próxima da Administração Regional e análise do entorno imediato.	CSIIR 1 NO	CSIIR 2 NO	Aumento na quantidade de CNAES, resultando em maior diversidade de oferta de produtos e serviços.	509
Motivado por processo SEI e análise do entorno imediato.	RO 1	CSIIR 1 NO	Aumento na quantidade de CNAES, resultando em maior diversidade de oferta de produtos e serviços.	5
	RO 1	RO 2	Aumento na quantidade de CNAES, resultando em maior diversidade de oferta de produtos e serviços.	16

LUOS PROPOSTA E CONSIDERAÇÕES

A proposta se fundamenta tanto nas normativas aplicáveis quanto nas demandas da população, identificadas por meio da Administração Regional e do Sistema de Gestão, aliadas ao conhecimento técnico sobre a realidade territorial.

Com vistas à dinamização da região, foram respeitados critérios relacionados à localidade e à acessibilidade, considerando tanto a proximidade de áreas residenciais quanto a necessidade de inserção dos lotes em vias de maior hierarquia. Também foram analisados potenciais riscos à saúde da população, de modo a evitar usos e atividades que possam comprometer a qualidade de vida. Há ainda casos em que foi identificado a possibilidade de alteração para outros lotes que se encontram na mesma condição urbanística.



CONSIDERAÇÕES

Ressalta-se que, em determinados casos, foi verificado que a alteração solicitada resultaria no efeito oposto pretendido, reduzindo as possibilidades de atividades, consequentemente, reduzindo o dinamismo. Ademais, foram identificadas situações em que a solução mais adequada não seria a alteração da UOS, mas a revisão do **ANEXO I – Tabela de Usos e Atividades da LUOS**, também em processo de atualização.

A proposta de revisão das UOS dos lotes de Ceilândia, tem como objetivo, portanto, promover a dinamização da região de forma consistente, assegurando a compatibilidade entre o desenvolvimento urbano, o atendimento às demandas locais e o respeito aos critérios vigentes estabelecidos pela LUOS.

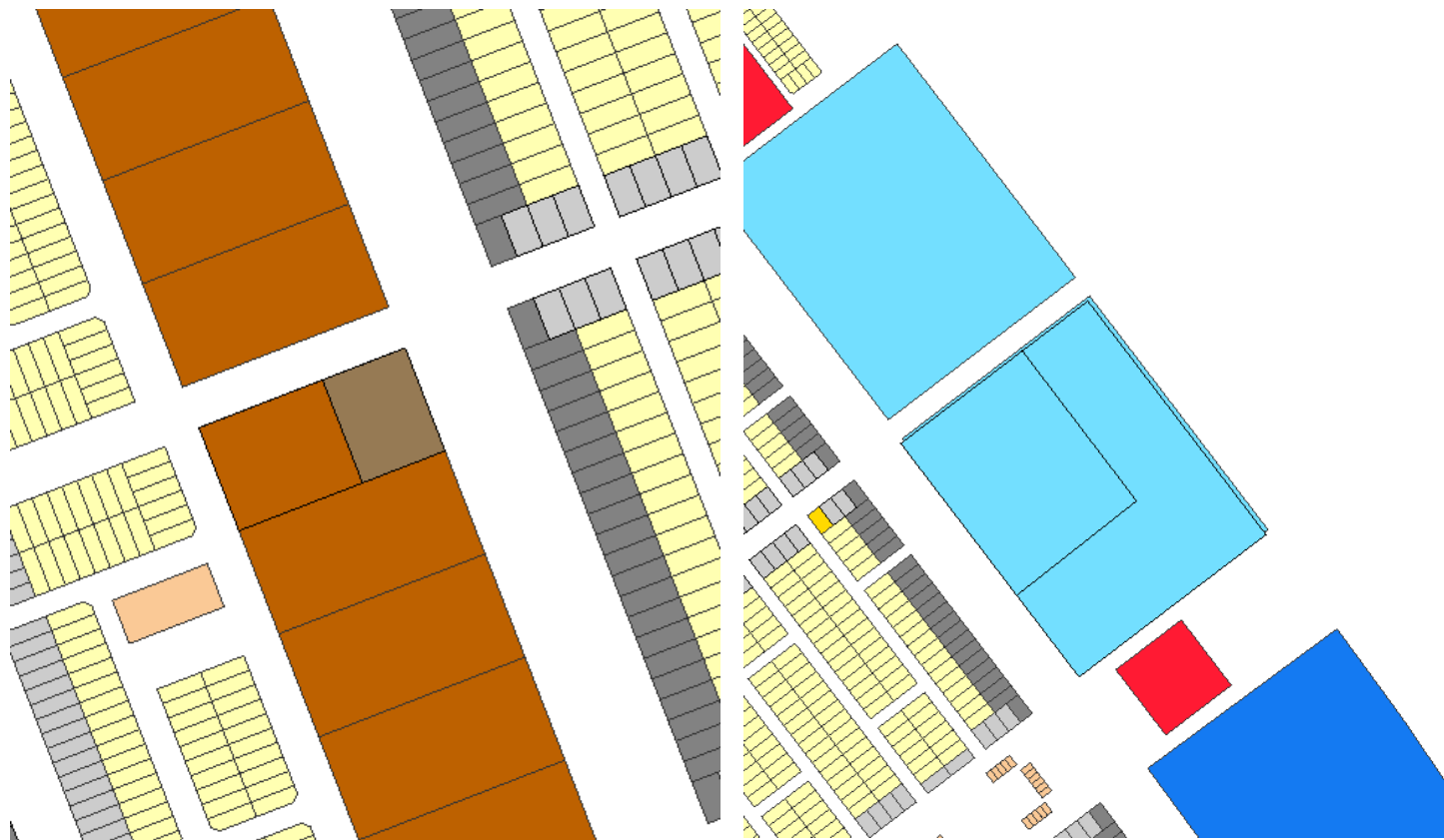
ENDEREÇO	UOS VIGENTE	UOS REQUERIDA	AVALIAÇÃO
Lotes na QNO 9 CJ A e B	CSIIR 2 NO	CSII 1	O lote localiza-se de maneira a atender todos os requisitos das UOS tanto CSIIR 2 NO (original) quanto CSII 2 (requerida), entretanto, a alteração reduz o dinamismo, pois a UOS original permite que as atividades econômicas e o uso residencial aconteçam juntas ou de forma independente. Pede-se a CNAE 45.2 - Manutenção e reparação de veículos automotores para CSIIR 2 NO, portanto sugere-se verificar o ANEXO I.



AUDIÊNCIA PÚBLICA

No dia 6 de outubro de 2025, segunda-feira, às 19h (horário de Brasília) no Anfiteatro da Casa do Cantador, localizado na QNN, Quadra 32, S/N, Área Especial G, Ceilândia Sul, CEP: 72.220-327, ocorreu a audiência pública destinada à apresentação do Estudo para Dinamização da Lei de Uso e Ocupação do Solo do Distrito Federal na Região Administrativa de Ceilândia e da minuta do Projeto de Lei Complementar que propõe alterações à Lei Complementar nº 948, de 16 de janeiro de 2019.

A audiência pública permitiu à Seduh ouvir as contribuições da sociedade que foram avaliadas e implementadas conforme cada caso individualmente.



Endereço	Solicitação	Avaliação	Justificativa
SETOR N NORTE QNN 31 AE F/2	Alteração de PAC 2 para CSIIR 2	Deferido	Condizente com o método da LUOS
SETOR P NORTE QNP 5 CJ Z LT 4	Alteração de CSIIR 1 NO para CSIIR 2 NO	Deferido	Contemplado no estudo

AUDIÊNCIA PÚBLICA

Solicitante	Endereço	Solicitação	Avaliação	Justificativa
Inscrito 1	SETOR N NORTE QNN 31 AE F/2	Alteração de PAC 2 para CSIIR 2	Deferido	Condizente com o método da LUOS
Inscrito 2	SETOR P NORTE QNP 5 CJ Z LT 4	Alteração de CSIIR 1 NO para CSIIR 2 NO	Deferido	Contemplado no estudo
Inscrito 3	Vários lugares de Ceilândia	Pedido de estacionamento em diversas áreas	Fora do escopo	Fora do escopo
Inscrito 4	EXPANSÃO DO SETOR O QNO 16 CJ G	Transformar lotes não ocupados em um Bosque	Indeferido	Tratado no processo 00138-00005096/2023-23
Inscrito 5	Não definido	Pedido de grandes áreas para grandes empresas	Fora do escopo	Fora do escopo
Inscrito 6	Não definido	Vincular a viabilidade da atividade com a sustentabilidade	Fora do escopo	Fora do escopo
Inscrito 7	Não definido	Estudo de impacto para alteração das UOS	Indeferido	Explicado no método do estudo
Inscrito 8	Vários lugares de Ceilândia	Permitir mais atividades incômodas; revisar afastamentos	Indeferido	Explicado no método do estudo
Inscrito 9	SETOR N NORTE QNN 9 CJ D LT 1	Alteração de CSIIR 1 NO para CSIIR 2 NO	Indeferido	Explicado no método do estudo
Inscrito 10	Vários lugares de Ceilândia	Pedidos de regularização	Fora do escopo	Fora do escopo
Inscrito 11	Não definido	Agradecimento	-	Sem necessidade de manifestação
Inscrito 12	Não definido	Agradecimento	-	Sem necessidade de manifestação



Anexo I

JUSTIFICATIVA

O Anexo I da LUOS é o documento em que é possível consultar as atividades que são passíveis de serem desenvolvidas por Unidade de Uso e Ocupação do Solo – UOS, nos termos do Art. 6º da Lei Complementar nº 948/2019, tendo em vista a aplicação deste documento, assim como a aplicação do Anexo I do Decreto nº 43.374 de 2022.

A Subsecretaria de Desenvolvimento das Cidades – Sudec, por meio do processo 00390-00003929/2022-40, solicitou a elaboração de uma metodologia de estudo com a finalidade de revisão do Anexo I da LUOS e do Anexo I do Decreto nº 43.374 de 2022, para que as Diretorias possam realizar os estudos necessários, sob a coordenação desta Cogest, tendo em vista os requerimentos referentes à viabilidade de localização, de revisão do Anexo I da LUOS e do referido Decreto; bem como em virtude da proposta de dinamização da Lei de Uso e Ocupação do Solo.

Anexo I

ANEXO I - Tabela de Usos e Atividades - LUOS DF
USO COMERCIAL

CLASSIFICAÇÃO CNAE		DENOMINAÇÃO	UNIDADES DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO - UOS																					
ATIVIDADE	GRUPO		RE 1	RE 2	RE 3	RO 1	RO 2	RO 3	CSiR 1 NO	CSiR 2 NO	CSiR 3	CSiI 1	CSiI 2	CSiI 3	CSiIIndR	CSiIInd 1	CSiIInd 2	CSiIInd 3	Inst	PAC 1	PAC 2	PAC 3	RRur	
46-G		COMÉRCIO POR ATACADO, EXCETO VEÍCULOS AUTOMOTORES E MOTOCICLETAS																						
	46.1	Representantes comerciais e agentes do comércio, exceto de veículos automotores e motocicletas																						
	46.2	Comércio atacadista de matérias-primas agrícolas e animais vivos												P				P						
	46.3	Comércio atacadista especializado em produtos alimentícios, bebidas e fumo																						
	46.4	Comércio atacadista de produtos de consumo não-alimentar											P											
	46.5	Comércio atacadista de equipamentos e produtos de tecnologias de informação e comunicação																						
	46.6	Comércio atacadista de máquinas, aparelhos e equipamentos, exceto de tecnologias de informação e comunicação																						
	46.7	Comércio atacadista de madeira, ferragens, ferramentas, material elétrico e material de construção																						
	46.8	Comércio atacadista especializado em outros produtos																						
	46.9	Comércio atacadista não-especializado (vide Nota 1)									P													
EXCEÇÕES:																								
1- Ficam permitidas as atividades (subclasses) listadas abaixo no Setor M Norte e no Setor N Norte na Ceilândia na UOS indicada ao lado.																								
46.9	Comércio atacadista não-especializado									P														
	Comércio atacadista de mercadorias em geral, com predominância de produtos alimentícios																							
	Comércio atacadista de mercadorias em geral, com predominância de produtos alimentícios (vide Nota 1)									P														

ANEXO I - Tabela de Usos e Atividades - LUOS DF
USO COMERCIAL

CLASSIFICAÇÃO CNAE		DENOMINAÇÃO	UNIDADES DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO - UOS																									
ATIVIDADE	GRUPO		RE 1	RE 2	RE 3	RO 1	RO 2	RO 3	CSIR 1 NO	CSIR 1	CSIR 2 NO	CSIR 2	CSIR 3	CSII 1	CSII 2	CSII 3	CSlindR	CSlind 1	CSlind 2	CSlind 3	Inst	PAC 1	PAC 2	PAC 3	RRur			
47-G		COMÉRCIO VAREJISTA																										
	47.1	Comércio varejista não-especializado																										
	47.2	Comércio varejista de produtos alimentícios, bebidas e fumo																										
	47.3	Comércio varejista de combustíveis para veículos automotores																										
	47.4	Comércio varejista de material de construção					P																					
	47.5	Comércio varejista de equipamentos de informática e comunicação; equipamentos e artigos de uso doméstico																										
	47.6	Comércio varejista de artigos culturais, recreativos e esportivos																										
	47.7	Comércio varejista de produtos farmacêuticos, perfumaria e cosméticos e artigos médicos, ópticos e ortopédicos																										
	47.8	Comércio varejista de produtos novos não especificados anteriormente e de produtos usados																										

Anexo I

ANEXO I - Tabela de Usos e Atividades - LUOS DF
USO INDUSTRIAL

CLASSIFICAÇÃO CNAE		DENOMINAÇÃO	UNIDADES DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO - UOS															
ATIVIDADE	GRUPO		RE 1	RE 2	RE 3	RO 1	RO 2	RO 3	CSIR 1 NO	CSIR 2 NO	CSIR 3	CSII 1	CSII 2	CSII 3	CSIndR	CSInd 1	CSInd 2	CSInd 3
10-C		FABRICAÇÃO DE PRODUTOS ALIMENTÍCIOS																
	10.1	Abate e fabricação de produtos de carne (vide Nota 1)																
	10.2	Preservação do pescado e fabricação de produtos do pescado															P	
	10.3	Fabricação de conservas de frutas, legumes e outros vegetais																
	10.4	Fabricação de óleos e gorduras vegetais e animais																
	10.5	Laticínios																
	10.6	Moagem, fabricação de produtos amiláceos e de alimentos para animais												P			P	
	10.7	Fabricação e refino de açúcar												P		P		
	10.8	Torrefação e moagem de café												P				
	10.9	Fabricação de outros produtos alimentícios																

EXCEÇÕES:
1- Fica permitida a atividade listada abaixo no **Recanto das Emas** na UOS indicada ao lado.

10-C		FABRICAÇÃO DE PRODUTOS ALIMENTÍCIOS																
	10.1	Abate e fabricação de produtos de carne															P	
		Abate de suínos, aves e outros pequenos animais																
		Abate de aves															P	

Anexo I

ANEXO I - Tabela de Usos e Atividades - LUOS DF USO INDUSTRIAL

CLASSIFICAÇÃO CNAE		DENOMINAÇÃO	UNIDADES DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO - UOS																					
ATIVIDADE	GRUPO		RE 1	RE 2	RE 3	RO 1	RO 2	RO 3	CSIR 1 NO	CSIR 1	CSIR 2 NO	CSIR 2	CSIR 3	CSIR 1	CSIR 2	CSIR 3	CSlndr	CSlnd 1	CSlnd 2	CSlnd 3	Inst	PAC 1	PAC 2	PAC 3
12-C		FABRICAÇÃO DE PRODUTOS DO FUMO																						
	12.1	Processamento industrial do fumo																						
	12.2	Fabricação de produtos do fumo																						
13-C		FABRICAÇÃO DE PRODUTOS TÊXTEIS																						
	13.1	Preparação e fiação de fibras têxteis																						
	13.2	Tecelagem, exceto malha																						
	13.3	Fabricação de tecidos de malha																						
	13.4	Acabamentos em fios, tecidos e artefatos têxteis																						
	13.5	Fabricação de artefatos têxteis, exceto vestuário																						
14-C		CONFECÇÃO DE ARTIGOS DO VESTUÁRIO E ACESSÓRIOS																						
	14.1	Confecção de artigos do vestuário e acessórios																						
	14.2	Fabricação de artigos de malharia e tricotagem																						
15-C		PREPARAÇÃO DE COURO E FABRICAÇÃO DE ARTEFATOS DE COURO, ARTIGOS PARA VIAGEM E CALÇADOS																						
	15.1	Curtimento e outras preparações de couro																						
	15.2	Fabricação de artigos para viagem e de artefatos diversos de couro																						
	15.3	Fabricação de calçados																						
	15.4	Fabricação de partes para calçados, de qualquer material																						
16-C		FABRICAÇÃO DE PRODUTOS DE MADEIRA																						
	16.1	Desdobramento de madeira																						

ANEXO I - Tabela de Usos e Atividades - LUOS DF
USO INDUSTRIAL

CLASSIFICAÇÃO CNAE		DENOMINAÇÃO	UNIDADES DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO - UOS															
ATIVIDADE	GRUPO		RE 1	RE 2	RE 3	RO 1	RO 2	RO 3	CSIR 1 NO	CSIR 1	CSIR 2 NO	CSIR 2	CSIR 3	CSII 1	CSII 2	CSII 3	CSIndR	CSInd 1
																	CSInd 2	CSInd 3
																	Inst	PAC 1
																	PAC 2	PAC 3
																	RRur	
17-C		FABRICAÇÃO DE CELULOSE, PAPEL E PRODUTOS DE PAPEL																
	17.1	Fabricação de celulose e outras pastas para a fabricação de papel													P			
	17.2	Fabricação de papel, cartolina e papel-cartão													P			
	17.3	Fabricação de embalagens de papel, cartolina, papel-cartão e papelão ondulado																
	17.4	Fabricação de produtos diversos de papel, cartolina, papel-cartão e papelão ondulado																
18-C		IMPRESSÃO E REPRODUÇÃO DE GRAVAÇÕES																
	18.1	Atividade de impressão																
	18.2	Serviços de pré-impressão e acabamentos gráficos				P												
	18.3	Reprodução de materiais gravados em qualquer suporte																
22-C		FABRICAÇÃO DE PRODUTOS DE BORRACHA E DE MATERIAL PLÁSTICO																
	22.1	Fabricação de produtos de borracha													P			
	22.2	Fabricação de produtos de material plástico																

ANEXO I - Tabela de Usos e Atividades - LUOS DF
USO INDUSTRIAL

CLASSIFICAÇÃO CNAE		DENOMINAÇÃO	UNIDADES DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO - UOS																						
ATIVIDADE	GRUPO		RE 1	RE 2	RE 3	RO 1	RO 2	RO 3	CSiIR 1 NO	CSiIR 1	CSiIR 2 NO	CSiIR 2	CSiIR 3	CSiI 1	CSiI 2	CSiI 3	CSiIIndR	CSiIInd 1	CSiIInd 2	CSiIInd 3	Inst	PAC 1	PAC 2	PAC 3	Rrur
25-C		FABRICAÇÃO DE PRODUTOS DE METAL, EXCETO MÁQUINAS E EQUIPAMENTOS																							
	25.1	Fabricação de estruturas metálicas e obras de caldeiraria pesada																							
	25.2	Fabricação de tanques, reservatórios metálicos e caldeiras																							
	25.3	Forjaria, estamparia, metalurgia do pó e serviços de tratamento de metais																							
	25.4	Fabricação de artigos de cutelaria, de serralheria e ferramentas																							
	25.5	Fabricação de equipamento bélico pesado, armas e munições																							
	25.9	Fabricação de produtos de metal não especificados anteriormente									P											P			

ANEXO I - Tabela de Usos e Atividades - LUOS DF
USO INDUSTRIAL

CLASSIFICAÇÃO CNAE		DENOMINAÇÃO	UNIDADES DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO - UOS																	
ATIVIDADE	GRUPO		RE 1	RE 2	RE 3	RO 1	RO 2	RO 3	CSiIR 1 NO	CSiIR 1	CSiIR 2 NO	CSiIR 2	CSiIR 3	CSiI 1	CSiI 2	CSiI 3	CSiIndR	CSiInd 1	CSiInd 2	CSiInd 3
31-C		FABRICAÇÃO DE MÓVEIS																		
	31.0	Fabricação de móveis							P	P				P						
32-C		FABRICAÇÃO DE PRODUTOS DIVERSOS																		
	32.1	Fabricação de artigos de joalheria, bijuteria e semelhantes																		
	32.2	Fabricação de instrumentos musicais					P													
	32.3	Fabricação de artefatos para pesca e esporte					P													
	32.4	Fabricação de brinquedos e jogos recreativos																		
	32.5	Fabricação de instrumentos e materiais para uso médico e odontológico e de artigos ópticos																		
	32.9	Fabricação de produtos diversos																		

ANEXO I - Tabela de Usos e Atividades - LUOS DF
USO INSTITUCIONAL

CLASSIFICAÇÃO CNAE		DENOMINAÇÃO	UNIDADES DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO - UOS																
ATIVIDADE	GRUPO		RE 1	RE 2	RE 3	RO 1	RO 2	RO 3	CSIR 1 NO	CSIR 1	CSIR 2 NO	CSIR 2	CSIR 3	CSII 1	CSII 2	CSII 3	CSIndR	CSInd 1	CSInd 2
38-E		COLETA, TRATAMENTO E DISPOSIÇÃO DE RESÍDUOS; RECUPERAÇÃO DE MATERIAIS																	
	38.1	Coleta de resíduos							R	R	R			R					
	38.2	Tratamento e disposição de resíduos																	
60-J		ATIVIDADES DE RÁDIO E DE TELEVISÃO																	
	60.1	Atividades de rádio																P	
	60.2	Atividades de televisão																P	
85-P		EDUCAÇÃO																	
	85.1	Educação infantil e ensino fundamental																	
	85.2	Ensino médio																	
	85.3	Educação superior																	
	85.4	Educação profissional de nível técnico e tecnológico																	
	85.5	Atividades de apoio à educação															P	P	P
	85.9	Outras atividades de ensino																	

ANEXO I - Tabela de Usos e Atividades - LUOS DF
USO INSTITUCIONAL

CLASSIFICAÇÃO CNAE		DENOMINAÇÃO	UNIDADES DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO - UOS															
ATIVIDADE	GRUPO		RE 1	RE 2	RE 3	RO 1	RO 2	RO 3	CSIR 1 NO	CSIR 1	CSIR 2 NO	CSIR 2	CSIR 3	CSII 1	CSII 2	CSII 3	CSIndR	CSInd 1
																		CSInd 2
																		CSInd 3
																		Inst
																		PAC 1
																		PAC 2
																		PAC 3
																		RRur
86-Q		ATIVIDADES DE ATENÇÃO À SAÚDE HUMANA																
	86.1	Atividades de atendimento hospitalar								P	P							
	86.2	Serviços móveis de atendimento a urgências e de remoção de pacientes																
	86.3	Atividades de atenção ambulatorial executadas por médicos e odontólogos																
	86.4	Atividades de serviços de complementação diagnóstica e terapêutica																
	86.5	Atividades de profissionais da área de saúde, exceto médicos e odontólogos																
	86.6	Atividades de apoio à gestão de saúde																
	86.9	Atividades de atenção à saúde humana não especificadas anteriormente																

Anexo I

ANEXO I - Tabela de Usos e Atividades - LUOS DF
USO INSTITUCIONAL

CLASSIFICAÇÃO CNAE		DENOMINAÇÃO	UNIDADES DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO - UOS																								
ATIVIDADE	GRUPO		RE 1	RE 2	RE 3	RO 1	RO 2	RO 3	CSIR 1 NO	CSIR 1	CSIR 2 NO	CSIR 2	CSIR 3	CSII 1	CSII 2	CSII 3	CSIIIndR	CSIIInd 1	CSIIInd 2	CSIIInd 3	Inst	PAC 1	PAC 2	PAC 3	RRur		
87-Q		ATIVIDADES DE ATENÇÃO À SAÚDE HUMANA INTEGRADAS COM ASSISTÊNCIA SOCIAL, PRESTADAS EM RESIDÊNCIAS COLETIVAS E PARTICULARES																									
	87.1	Atividades de assistência a idosos, deficientes físicos, imunodeprimidos e convalescentes, e de infra-estrutura e apoio a pacientes prestadas em residências coletivas e particulares																									
	87.2	Atividades de assistência psicossocial e à saúde a portadores de distúrbios psíquicos, deficiência mental e dependência química																									
	87.3	Atividades de assistência social prestadas em residências coletivas e particulares																									
88-Q		SERVIÇOS DE ASSISTÊNCIA SOCIAL SEM ALOJAMENTO																									
	88.0	Serviços de assistência social sem alojamento																									
90-R		ATIVIDADES ARTÍSTICAS, CRIATIVAS E DE ESPETÁCULOS																									
	90.0	Atividades artísticas, criativas e de espetáculos																									

ANEXO I - Tabela de Usos e Atividades - LUOS DF
USO INSTITUCIONAL

CLASSIFICAÇÃO CNAE		DENOMINAÇÃO	UNIDADES DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO - UOS																
ATIVIDADE	GRUPO		RE 1	RE 2	RE 3	RO 1	RO 2	RO 3	CSIR 1 NO	CSIR 1	CSIR 2 NO	CSIR 2	CSIR 3	CSII 1	CSII 2	CSII 3	CSIndR	CSInd 1	CSInd 2
90-R		ATIVIDADES ARTÍSTICAS, CRIATIVAS E DE ESPETÁCULOS																	
	90.0	Atividades artísticas, criativas e de espetáculos																P	
91-R		ATIVIDADES LIGADAS AO PATRIMÔNIO CULTURAL E AMBIENTAL																	
	91.0	Atividades ligadas ao patrimônio cultural e ambiental																P	
93-R		ATIVIDADES ESPORTIVAS E DE RECREAÇÃO E LAZER																	
	93.1	Atividades esportivas																P	P

Anexo I

ANEXO I - Tabela de Usos e Atividades - LUOS DF
USO INSTITUCIONAL

CLASSIFICAÇÃO CNAE		DENOMINAÇÃO	UNIDADES DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO - UOS																	
ATIVIDADE	GRUPO		RE 1	RE 2	RE 3	RO 1	RO 2	RO 3	CSIR 1 NO	CSIR 1	CSIR 2 NO	CSIR 2	CSIR 3	CSIL 1	CSIL 2	CSIL 3	CSIndR	CSInd 1	CSInd 2	CSInd 3
94-S		ATIVIDADES DE ORGANIZAÇÕES ASSOCIATIVAS																		
	94.1	Atividades de organizações associativas patronais, empresariais e profissionais																		
99-U		ORGANISMOS INTERNACIONAIS E OUTRAS INSTITUIÇÕES EXTRATERRITORIAIS																		
	99.0	Organismos internacionais e outras instituições extraterritoriais (vide Nota 1)	P	P																
2- Fica permitida a atividade listada abaixo no Lago Sul nas UOS indicadas ao lado:																				
99-U		ORGANISMOS INTERNACIONAIS E OUTRAS INSTITUIÇÕES EXTRATERRITORIAIS																		
	99.0	Organismos internacionais e outras instituições extraterritoriais																		
		Organismos internacionais e outras instituições extraterritoriais																		
		Organismos internacionais e outras instituições extraterritoriais (chancelarias, consulados, BID, BIRD, ONU, FMI, OPEP, OCDE, ...)																		

Anexo I

ANEXO I - Tabela de Usos e Atividades - LUOS DF
USO PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS

CLASSIFICAÇÃO CNAE		DENOMINAÇÃO	UNIDADES DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO - UOS																	
ATIVIDADE	GRUPO		RE 1	RE 2	RE 3	RO 1	RO 2	RO 3	CSIR 1 NO	CSIR 2 NO	CSIR 3	CSII 1	CSII 2	CSII 3	CSIndR	CSInd 1	CSInd 2	CSInd 3	Inst	PAC 1
29-C		FABRICAÇÃO DE VEÍCULOS AUTOMOTORES, REBOQUES E CARROCERIAS																		
	29.5	Recondicionamento e recuperação de motores para veículos automotores								P	P	P								
33-C		MANUTENÇÃO, REPARAÇÃO E INSTALAÇÃO DE MÁQUINAS E EQUIPAMENTOS																		
	33.1	Manutenção e reparação de máquinas e equipamentos																	P	
	33.2	Instalação de máquinas e equipamentos																		
45-G		COMÉRCIO, REPARAÇÃO DE VEÍCULOS AUTOMOTORES E MOTOCICLETAS																		
	45.2	Manutenção e reparação de veículos automotores								P	P	P							P	
	45.4	Comércio, manutenção e reparação de motocicletas, peças e acessórios								P	P	P							P	
49-H		TRANSPORTE TERRESTRE																		
	49.1	Transporte ferroviário e metroferroviário																	P	
1 - Ficam permitidas as atividades (subclasses) listadas abaixo no SIA na UOS indicada ao lado:																				
49-H		TRANSPORTE TERRESTRE																		
	49.1	Transporte ferroviário e metroferroviário																	P	
		Transporte ferroviário de carga																		
		Transporte ferroviário de carga																	P	

Anexo I

ANEXO I - Tabela de Usos e Atividades - LUOS DF
USO PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS

CLASSIFICAÇÃO CNAE		DENOMINAÇÃO	UNIDADES DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO - UOS																
ATIVIDADE	GRUPO		RE 1	RE 2	RE 3	RO 1	RO 2	RO 3	CSIR 1 NO	CSIR 2 NO	CSIR 3	CSII 1	CSII 2	CSII 3	CSIndr	CSInd 1	CSInd 2	CSInd 3	Inst
52-H		ARMAZENAMENTO E ATIVIDADES AUXILIARES DOS TRANSPORTES																	
	52.1	Armazenamento, carga e descarga (vide Nota 1)									P								
61-J		TELECOMUNICAÇÕES																	
	61.1	Telecomunicações por fio														P			
	61.2	Telecomunicações sem fio														P			
	61.3	Telecomunicações por satélite														P	P		
	61.4	Operadoras de televisão por assinatura														P	P		
	61.9	Operadoras de televisão por assinatura														P	P		
63-J		ATIVIDADES DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS DE INFORMAÇÃO																	
	63.1	Tratamento de dados, hospedagem na internet e outras atividades relacionadas														P	P		
	63.9	Outras atividades de prestação de serviços de informação														P	P		

2 - Ficam permitidas as atividades (subclasses) listadas abaixo no **Setor M Norte** e no **Setor N Norte da Ceilândia** na UOS indicada ao lado:

52-H		ARMAZENAMENTO E ATIVIDADES AUXILIARES DOS TRANSPORTES																	
	52.1	Armazenamento, carga e descarga									P								
		Carga e descarga																	
		Carga e descarga (locação de veículos para movimentação da carga)									P								

Anexo I

ANEXO I - Tabela de Usos e Atividades - LUOS DF
USO PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS

CLASSIFICAÇÃO CNAE		DENOMINAÇÃO	UNIDADES DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO - UOS																						
ATIVIDADE	GRUPO		RE 1	RE 2	RE 3	RO 1	RO 2	RO 3	CSIR 1 NO	CSIR 2 NO	CSIR 3	CSII 1	CSII 2	CSII 3	CSIndR	CSInd 1	CSInd 2	CSInd 3	Inst	PAC 1	PAC 2	PAC 3	RRur		
64-K		ATIVIDADES DE SERVIÇOS FINANCEIROS																							
	64.2	Intermediação monetária - depósitos à vista																							
	64.3	Intermediação não-monetária - outros instrumentos de captação																							
	64.4	Arrendamento mercantil																							
	64.5	Sociedades de capitalização																							
	64.6	Atividades de sociedades de participação																							
	64.7	Fundos de investimento																							
	64.9	Atividades de serviços financeiros não especificadas anteriormente																							
65-K		SEGUROS, RESSEGUROS, PREVIDÊNCIA COMPLEMENTAR E PLANOS DE SAÚDE																							
	65.1	Seguros de vida e não-vida																							
	65.2	Seguros-saúde																							
	65.3	Resseguros																							
	65.4	Previdência complementar																							
	65.5	Planos de saúde																							

Anexo I

ANEXO I - Tabela de Usos e Atividades - LUOS DF USO PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS

CLASSIFICAÇÃO CNAE		DENOMINAÇÃO	UNIDADES DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO - UOS																						
ATIVIDADE	GRUPO		RE 1	RE 2	RE 3	RO 1	RO 2	RO 3	CSII R 1 NO	CSII R 2 NO	CSII R 3	CSII 1	CSII 2	CSII 3	CSIndR	CSInd 1	CSInd 2	CSInd 3	Inst	PAC 1	PAC 2	PAC 3	RRur		
66-K		ATIVIDADES AUXILIARES DOS SERVIÇOS FINANCEIROS, SEGUROS, PREVIDÊNCIA COMPLEMENTAR E PLANOS DE SAÚDE																							
	66.1	Atividades auxiliares dos serviços financeiros																							
	66.2	Atividades auxiliares dos seguros, da previdência complementar e dos planos de saúde																P							
	66.3	Atividades de administração de fundos por contrato ou comissão																P							
68-L		ATIVIDADES IMOBILIÁRIAS																							
	68.1	Atividades imobiliárias de imóveis próprios																							
	68.2	Atividades imobiliárias por contrato ou comissão																							
69-M		ATIVIDADES JURÍDICAS, DE CONTABILIDADE E DE AUDITORIA																							
	69.1	Atividades jurídicas																P	P						
	69.2	Atividades de contabilidade, consultoria e auditoria contábil e tributária																							
70-M		ATIVIDADES DE SEDES DE EMPRESAS E DE CONSULTORIA EM GESTÃO EMPRESARIAL																							
	70.2	Atividades de empresas e unidades administrativas locais																P							

Anexo I

ANEXO I - Tabela de Usos e Atividades - LUOS DF
USO PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS

CLASSIFICAÇÃO CNAE		DENOMINAÇÃO	UNIDADES DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO - UOS															
ATIVIDADE	GRUPO		RE 1	RE 2	RE 3	RO 1	RO 2	RO 3	CSIR 1 NO	CSIR 2 NO	CSIR 3	CSII 1	CSII 2	CSII 3	CSIndR	CSInd 1	CSInd 2	CSInd 3
71-M		SERVIÇOS DE ARQUITETURA E ENGENHARIA; TESTES E ANÁLISES TÉCNICAS																
	71.1	Serviços de arquitetura e engenharia e atividades técnicas relacionadas														P		
	71.2	Testes a análises técnicas														P		
72-M		PESQUISA E DESENVOLVIMENTO CIENTÍFICO																
	72.1	Pesquisa e desenvolvimento experimental em ciências físicas e naturais														P		
	72.2	Pesquisa e desenvolvimento experimental em ciências sociais e humanas														P		
73-M		PUBLICIDADE E PESQUISA DE MERCADO																
	73.1	Publicidade														P		
	73.2	Pesquisas de mercado e de opinião pública														P		
74-M		OUTRAS ATIVIDADES PROFISSIONAIS, CIENTÍFICAS E TÉCNICAS																
	74.1	Design e decoração de interiores														P		
	74.2	Atividades fotográficas e similares																
	74.9	Atividades profissionais, científicas e técnicas não especificadas anteriormente														P		
75-M		ATIVIDADES VETERINÁRIAS																
	75.0	Atividades veterinárias														P	P	

Anexo I

ANEXO I - Tabela de Usos e Atividades - LUOS DF
USO PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS

CLASSIFICAÇÃO CNAE		DENOMINAÇÃO	UNIDADES DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO - UOS																
ATIVIDADE	GRUPO		RE 1	RE 2	RE 3	RO 1	RO 2	RO 3	CSIR 1 NO	CSIR 2 NO	CSIR 3	CSII 1	CSII 2	CSII 3	CSIndR	CSInd 1	CSInd 2	CSInd 3	Inst
81-N		SERVIÇOS PARA EDIFÍCIOS E ATIVIDADES PAISAGÍSTICAS																	
	81.1	Serviços combinados para apoio a edifícios														P	P		
	81.2	Atividades de limpeza																	
	81.3	Atividades paisagísticas															P		
92-R		ATIVIDADES DE EXPLORAÇÃO DE JOGOS DE AZAR E APOSTAS																	
	92.0	Atividades de exploração de jogos de azar e apostas															P		
93-R		ATIVIDADES ESPORTIVAS E DE RECREAÇÃO E LAZER																	
	93.2	Atividades de recreação e lazer																	
95-S		REPARAÇÃO E MANUTENÇÃO DE EQUIPAMENTOS DE INFORMÁTICA E COMUNICAÇÃO E DE OBJETOS PESSOAIS E DOMÉSTICOS																	
	95.1	Reparação e manutenção de equipamentos de informática e comunicação															P		
	95.2	Reparação e manutenção de objetos e equipamentos pessoais e domésticos															P		
96-S		OUTRAS ATIVIDADES DE SERVIÇOS PESSOAIS																	
	96.0	Outras atividades de serviços pessoais															P		



REGIÃO ADMINISTRATIVA DE CEILÂNDIA (RA IX)

OBRIGADA!

CONSELHO DE PLANEJAMENTO TERRITORIAL E URBANO DO DISTRITO FEDERAL

RELATÓRIO

REFERÊNCIA: PROCESSO SEI nº 00390-00006649/2025-36.

INTERESSADO: Secretaria de Estado de Desenvolvimento Urbano e Habitação do Distrito Federal.

ASSUNTO: Estudo para Dinamização da Lei de Uso e Ocupação do Solo do Distrito Federal e da Minuta do Projeto de Lei Complementar que propõe alterações à Lei Complementar nº 948, de 16 de janeiro de 2019.

RELATORA: Ana de Paula Pinto Assis Fonseca, ADEMI - DF

CONTEXTO GERAL

Submete-se à deliberação do Conselho de Planejamento Territorial e Urbano do Distrito Federal – CONPLAN as propostas de alteração da Lei de Uso e Ocupação do Solo (Luos - Lei Complementar nº 948/2019), republicação do Anexo I da Tabela de Usos e Atividades (vigência para o DF) e Anexos II e III para a RA IX Região Administrativa de Ceilândia.

Para a avaliação, foram verificados os documentos :

Estudo Urbanístico - SEDUH Dinamização - LUOS - Ceilândia (180849389);

Estudo Urbanístico - SEDUH Dinamização - LUOS - Ceilândia - propostas (180892328);

Estudo Urbanístico - SEDUH Dinamização - LUOS - Ceilândia - Anexo I (180908249);

Projeto de Lei Complementar - Minuta (180893321);

Projeto de Lei Complementar - Minuta - Anexo I (180908418);

Projeto de Lei Complementar - Minuta - Anexo II (180849627);

Projeto de Lei Complementar - Minuta - Anexo III (180849650).

O estudos para Dinamização da Lei de Uso e Ocupação do Solo do Distrito Federal na Região Administrativa de Ceilândia e da Minuta do Projeto de Lei Complementar que propõe alterações à Lei Complementar nº 948, de 16 de janeiro de 2019 foram objeto de audiência pública, conforme publicações em 1º Aviso de Convocação DODF nº 84-A_de 05.09.2025 ([180964982](#)) e 2º Aviso de

Convocação no DODF nº 178_de 19.09.2025 ([182192476](#)). A audiência foi realizada em 06 de outubro de 2025, às 19h, em sessão pública presencial, no Anfiteatro da Casa do Cantador, localizado na QNN, Quadra 32, S/N, Área Especial G, Ceilândia Sul, Brasília/DF - CEP: 72.220-327, na Região Administrativa de Ceilândia. A audiência foi registrada com fotos, lista de presença que registrou 52 presentes, apresentações técnicas e com as inscrições de fala ([183759992](#)).

CONTEXTO DO ESTUDO URBANÍSTICO DA DINAMIZAÇÃO DA LUOS – CEILÂNDIA

Considerando que cabe à SEDUH propor legislação referente aos instrumentos de política urbana do DF foi apresentando Estudo para Dinamização da Lei de Uso e Ocupação do Solo para a Região Administrativa de Ceilândia, RA IX elaborado com base nos artigos 3º e 4º da LUOS que estabelecem os princípios estruturadores e objetivos da lei. Dentre eles estão a transparência e a equidade no tratamento do solo urbano, o respeito às características urbanas e morfológicas que conferem identidade a cada núcleo urbano do Distrito Federal, a otimização do aproveitamento da infraestrutura urbana, propiciar a descentralização da oferta de emprego e serviços, de habitação e dos equipamentos de educação, saúde e lazer, e **aumentar a diversidade de usos e atividades** para promover a dinâmica urbana e a redução de deslocamentos.

O estudo apresenta análises que demonstram a independência de Ceilândia em relação ao Plano Piloto, o que reforça a importância no cuidado por sua dinamização. A proposta demonstra em suas fontes que Ceilândia é a RA mais populosa do Distrito Federal (DF), com 287.113 habitantes (PDAD-A, 2024), representando quase 10% da população da capital federal. Seu comércio, feiras populares e setor informal desempenham papel relevante na economia local e regional. A Pesquisa Distrital por Amostra de Domicílio (PDAD-A, 2024) aponta que é a terceira RA com maior concentração de postos de trabalho, atrás apenas do Plano Piloto e de Taguatinga. Dentre seus desafios a proposta demonstra como é fundamental o incentivo à economia procurando ampliar a oferta de comércio e serviços. A maioria da sua população trabalha na própria região (39,0%), desta forma ela não depende tanto do Plano Piloto como as demais Ras.

CONSIDERAÇÕES E BASE PARA A PROPOSTA DO ESTUDO URBANÍSTICO DA DINAMIZAÇÃO DA LUOS E DA ADEQUAÇÃO DO ANEXO I – TABELA DE USO E ATIVIDADE

A proposta demonstra que as adequações decorreram da constatação da diversidade de situações em que as atividades se mesclam e se efetivam na malha urbana conforme realidade já consolidada na região. As demandas das adequações foram coletadas com base em registros obtidos pela Administração Regional e pelo Sistema de Gestão.

Para a proposta foram utilizados também os dados do Cadastro Nacional de Endereços para Fins Estatísticos (CNEFE), base georreferenciada do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), que contempla o local e o tipo das atividades exercidas. O registro dos dados relacionou o

a quantidade de atividades de um determinado tipo com os lotes e trechos de via, assim identificando os locais onde lotes e vias apresentam maior quantidade de atividades econômicas.

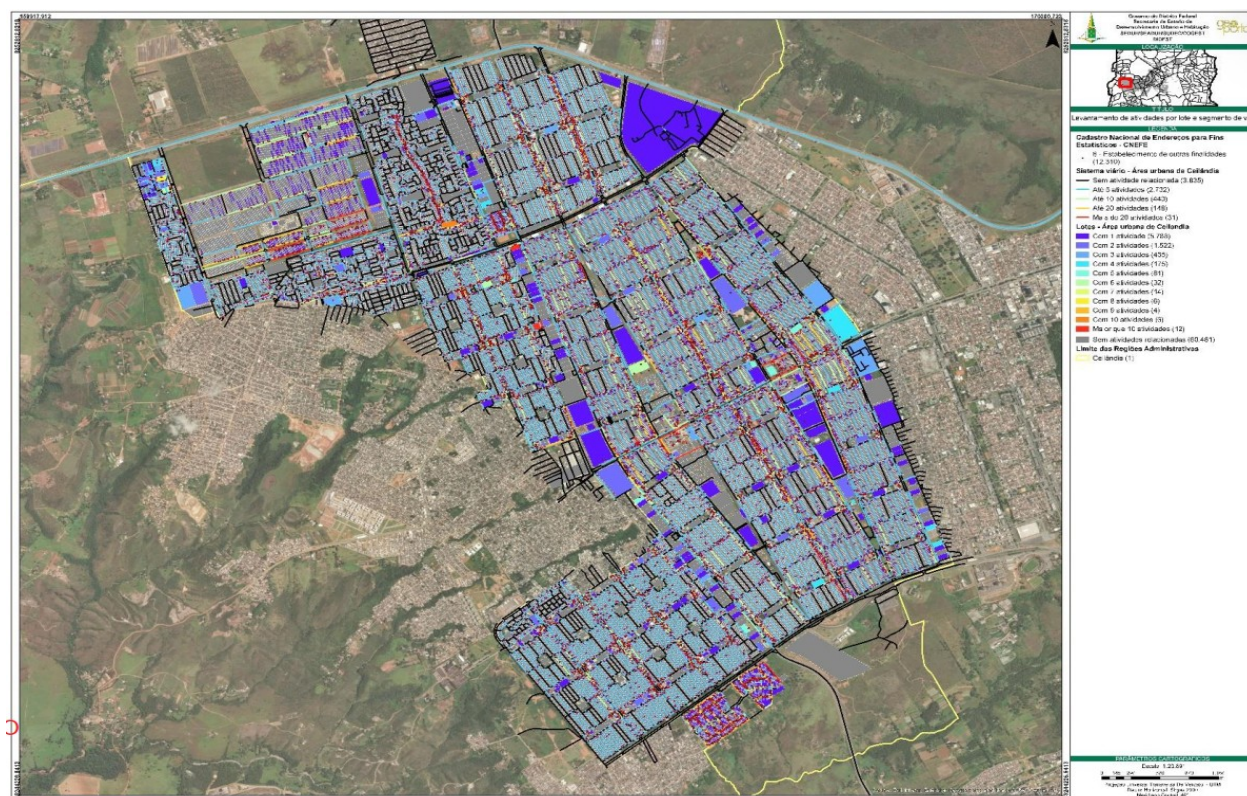


Figura 1: Mapa que registra Cadastro Nacional de Endereços para Fins Estatísticos (CNEFE), base do IBGE, fonte SEDUH. Cores frias: menos atividades / cores quentes: mais atividades.

Para a adequação proposta foram considerados também parâmetros como hierarquia viária; situação no contexto na malha urbana (centralidade ou periferia), quantidade e intensidade das atividades permitidas. Este diagnóstico trouxe a necessidade de abrir o leque de possibilidades para os lotes que possuem características análogas em relação à morfologia e sua situação na malha urbana.

CONTEXTO RELACIONADO AO PDOT

Ceilândia é contemplada no PDOT proposto em 2025 como macrozona urbana composta por faixas de densidade alta e média. Seu eixo longitudinal conformado pela – Via MN2 garante a circulação no sentido norte/sul e é apontado pelo PDOT como região objeto de “estratégias de dinamização”.

O PDOT, que está em aprovação junto à CLDF, ampliou sua estratégia de dinamização para que eixos paralelos ao principal também sejam contemplados, além de orientar que a dinamização ocorra também ao longo da Av Hélio Prates, eixo transversal que conecta Ceilândia à Taguatinga.

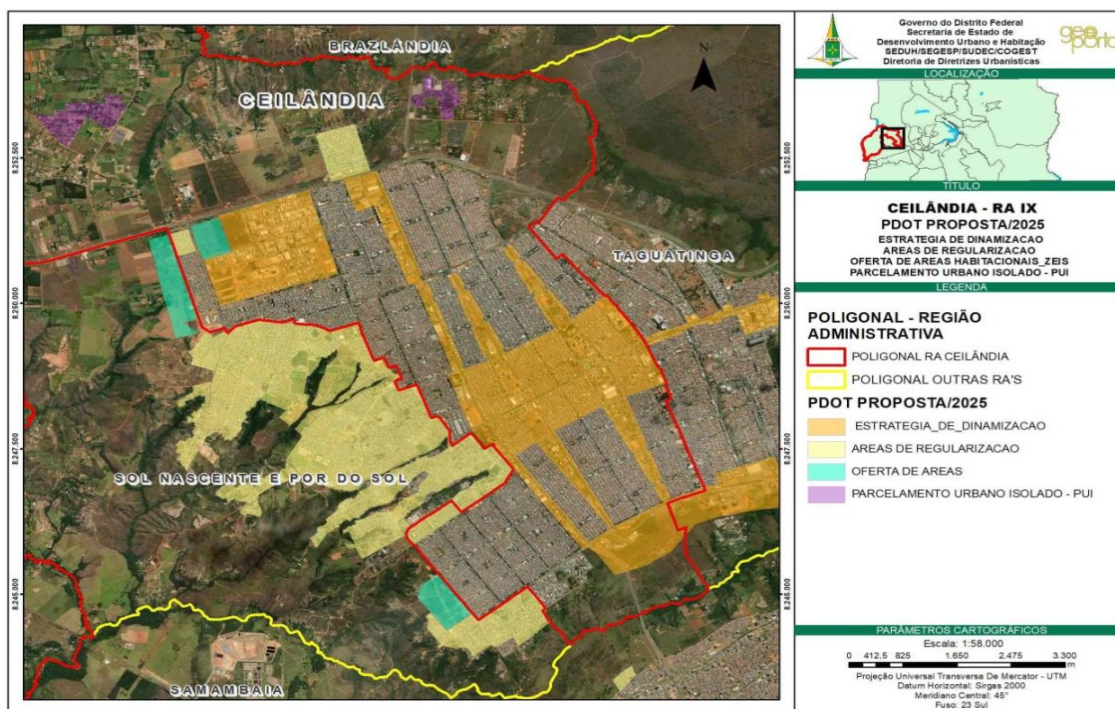


Figura 2: Estratégias de Dinamização de Áreas Urbanas, de Provisão Habitacional e de Regularização Fundiária da proposta do PDOT que se encontra em análise na CLDF. Fonte: SEDUH, 2025.

A proposta analisada neste relato tem a notória intenção de melhorar o desenvolvimento econômico da região e é consonante com o estímulo à novas centralidades presente na proposta do PDOT que se encontra da Câmara.

ADEQUAÇÃO DO ANEXO I - Tabela de Usos e Atividades da LUOS da Lei de Uso e Ocupação do Solo – LUOS , com vigência para o DF

O estudo considerou que além de promover à adequações dos UOS é fundamental a revisão também no Anexo I - Tabela de Usos e Atividades - LUOS para todo o DF no intuito de regularizar uma série de atividades já instaladas. Novas permissões para atividades foram incluídas para os usos comercial, institucional e prestação de serviços. A preocupação para que o leque de atividades fosse ampliado foi baseada na garantia que o grau de incomodidade do UOS permanecesse o mesmo, de forma a garantir que a dinamização das atividades não traga prejuízo ao uso residencial e à vizinhança inseridos no contexto. É importante ressaltar que o licenciamento de atividades envolve também outras aprovações tais como Vigilância Sanitária e Defesa Civil, as quais possuem critérios próprios.

As atualizações que foram publicadas para cada uma das tabelas de usos comercial, prestação de serviços, industrial e institucional ([180908418](#)) foram feitas considerando a metodologia estabelecida, a complementaridade e a similaridade com as demais subclasses que já eram

considerando se tratar de um dos principais eixos de transporte do Distrito Federal.

Nesse sentido, recomenda-se a inserção de exceção no Anexo I, com a seguinte redação:

EXCEÇÕES:

1 – Ficam permitidas as atividades (subclasses) listadas abaixo no eixo de dinamização da EPIA, nos lotes localizados nas margens da rodovia nas Regiões Administrativas do SIA e do Núcleo Bandeirante, na UOS indicada ao lado.

5510-8/01

5510-8/02

5510-8/03

Por fim, desta feita para correção de equívoco constante no texto vigente da Luos, recomenda-se a alteração de redação do art. 41, onde constam os usos nos quais é admitida, mediante pagamento de outorga onerosa de alteração de uso – Onalt, a implantação de atividade de comércio varejista de combustíveis e lubrificantes, atualmente com a seguinte redação;

Art. 41. É admitida a implantação da atividade de comércio varejista de combustíveis e lubrificantes em lote das UOS CSII 2, CSII 3, CSIIInd 1, CSIIInd 2 e CSIIInd 3, desde que em funcionamento simultâneo com:

- I - supermercados;
- II - hipermercados;
- III - shopping centers,
- IV - uso industrial;
- V - concessionária de veículos;
- VI - terminal de transporte;
- VII - garagem de ônibus;
- VIII - clubes sociais e esportivos;
- IX - armazenamento.

§ 1º A implantação de atividade de comércio varejista de combustíveis e lubrificantes prevista no caput é condicionada à aplicação:

- I - da Outorga Onerosa de Alteração de Uso - Onalt;
- II - de outros instrumentos urbanísticos, ambientais, de trânsito e de segurança, exigidos em legislação específica.

§ 2º Na situação admitida no caput, devem ser obedecidos os parâmetros de ocupação estabelecidos para a UOS referente ao lote.

§ 3º Não é devida a outorga onerosa de alteração de uso no caso de a atividade de armazenamento e suprimento de combustíveis caracterizar-se

como atividade auxiliar exclusiva à atividade principal licenciada, nos termos definidos nesta Lei Complementar, exclusivamente para as atividades IV, V, VI, VII, VIII e IX listadas no caput, quando, vedada a comercialização de tais produtos, o abastecimento se der para equipamentos móveis, veículos automotores terrestres, aeronaves, embarcações ou locomotivas do detentor das instalações.

Como se vê, e aparentemente sem a devida justificativa técnica, a redação exclui do rol de possibilidades a UOS CSII 1, permitindo, porém, o exercício da atividade em todos os outros lotes que admitem o uso comercial, à exceção (e nesse caso, justificada), daqueles que também permitem o uso residencial, não se configurando, portanto, coerente a exclusão.

Nesse sentido, recomenda-se a alteração da redação do caput do art. 41, mantendo-se inalterados os incisos e parágrafos, para os seguintes termos:

Art. 41. É admitida a implantação da atividade de comércio varejista de combustíveis e lubrificantes em lote das UOS **CSII 1**, CSII 2, CSII 3, CSI-Ind 1, CSIInd 2 e CSIInd 3, desde que em funcionamento simultâneo com:

(...)

ADEQUAÇÃO DO ANEXO II - Mapa de uso do solo 8A – Região Administrativa de Ceilândia – RA IX

A proposta traz a adequação de uso para aproximadamente 3.000 lotes que estão majoritariamente mapeados ao longo dos eixos transversais, paralelos à Av Hélio Prates, tendo em vista que os situados no eixo longitudinal principal já estão contemplados com maiores possibilidades de uso ([180892328](#)).

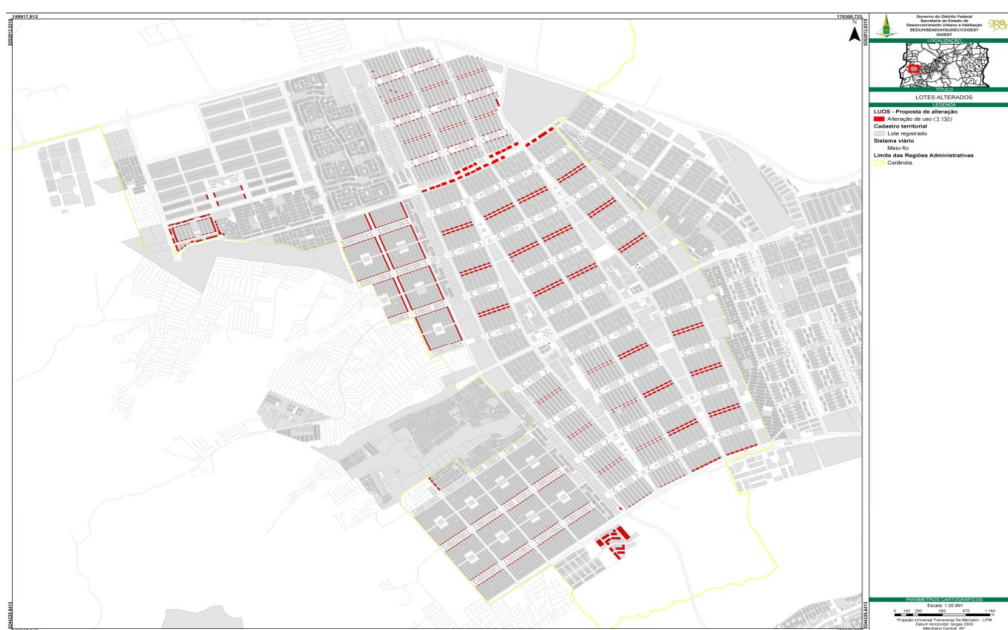


Figura 3 : mapa dos lotes que são objeto de dinamização de uso, fonte SEDUH.

A área de estudo do trabalho contempla a análise global de mais de 68.000 lotes. Em um primeiro momento foram registrados os pedidos da Administração Regional que englobaram aproximadamente 10.000 lotes. Na sequência foram incluídos também demandas provenientes do sistema de gestão que somam 38 pedidos de adequação. Foram também considerados alguns lotes registrados que não haviam sido representados na revisão anterior da LUOS, bem como aqueles aprovados e registrados posteriormente. Essa organização assegurou que não houvesse perda de informações relativas às demandas específicas.

Nos lotes aos quais foram incluídos o uso residencial foi observado o cuidado em mantê-lo no pavimento superior. O uso residencial foi adequado segundo análise de registros da região com a apropriação pela população de imóveis comerciais para o uso de moradia.

Dentre os usos adequados, segue a definição da LUOS vigente para as respectivas categorias citadas nesta proposta:

Os lotes relatados se referem aos que sofreram a adequação.

- Em 142 lotes da ADE Centro Norte o uso atual CSIIInd 1 passa a ser CSIIIndR. Neste caso foi dada a possibilidade de uso residencial, onde já existe o uso de forma informal.
- Em 4 lotes das QNRs o uso atual CSII1 passa a ser CSIIR1 NO. Foram contemplados aumento de atividades (CNAES) e retirada da obrigatoriedade dos usos.
- Em 77 lotes das QNRs o uso atual RO1 passa a ser RO2. Foram contemplados aumento de atividades (CNAES).
- Em 126 lotes das QNRs o uso atual RO2 passa a ser CSIIR 1 NO. Foram contemplados aumento de atividades (CNAES).
- Em 2.104 lotes perpendiculares às vias de maior porte o uso atual RO2 passa a ser CSIIR 1 NO. Foram contemplados aumento de atividades (CNAES).
- Em 35 lotes do Setor de Indústrias e Setor de Material de Construção o uso atual CSIIInd 2 passa a ser CSII 1. Foram contemplados aumento de atividades (CNAES).
- Em 21 lotes voltados para a via na QNP 22 CJ L, K, J, I e QNP 24, CJ A e lotes 12 a 24 o uso atual RO1 passa a ser CSIIR 1 NO. Foram contemplados aumento de atividades (CNAES).
- 509 lotes motivados por demanda próxima da Administração Regional e análise do entorno imediato, cujo uso atual CSIIR 1 NO passa a ser CSIIR 2 NO. Foram contemplados aumento de atividades (CNAES).
- 5 lotes motivados por processo SEI e análise do entorno imediato, cujo uso atual RO1 NO passa a ser CSIIR 1 NO. Foram contemplados aumento de atividades (CNAES).

- 16 lotes motivados por processo SEI e análise do entorno imediato, cujo uso atual RO1 passa a ser RO2. Foram contemplados aumento de atividades (CNAES).

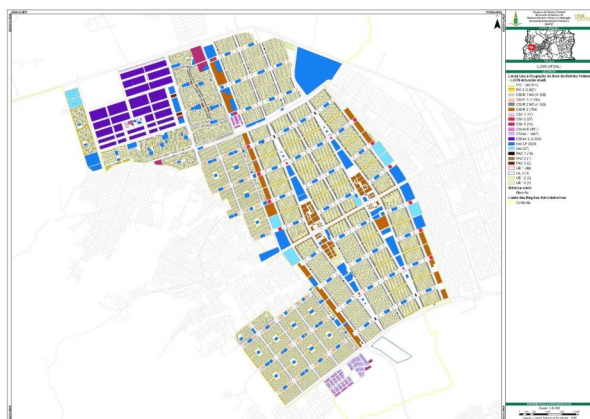


Figura 4: LUOS atual

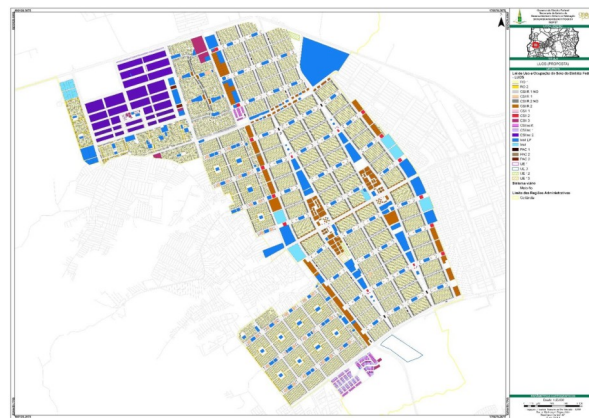


Figura 5: LUOS proposta, fonte SEDUH

Importante destacar que proposta não propõe a criação de novas nomenclaturas, categoriais ou numerais, conforme demonstrado no Anexo II ([180849627](#)).

ADEQUAÇÃO ANEXO III - Quadro 8A - Parâmetros de Ocupação do Solo / Ceilândia

Neste anexo foram incluídas novas faixas em função da nova faixa de área (em m²) dos lotes, de forma que os parâmetros urbanísticos tais como coeficiente básico e máximo, taxa de permeabilidade, altura máxima dentre outros foram mantidos em relação à faixa original ([180849650](#)).

Anexo III - Quadro 8A - Parâmetros de Ocupação do Solo / Ceilândia															
CÓDIGO	UOS	FAIXA ÁREA(m²)	CFA B	CFA M	TX OCUP (%)	TX PERM (%)	ALT MAX	AFR	AFU	AF LAT	AF OBS	MARQUISE	GALERIA	COTA SOLEIRA	SUBSOLO
901	RO 1	as300	2,00	2,00	100	-	10,50	-	-	-	-	proibida	-	ponto médio da testada frontal	permitido-tipo 1
902	RO 1	500<as2200	2,00	2,00	80	10	10,50	-	-	-	-	proibida	-	ponto médio da testada frontal	permitido-tipo 1
903	RO 2	as300	2,40	2,40	100	-	10,50	-	-	-	-	proibida	-	ponto médio da testada frontal	permitido-tipo 1
904	CSIIIR 1 NO	as2000	2,00	3,00	100	-	12,00	-	-	-	-	-	-	ponto médio da testada frontal	permitido-tipo 1
905	CSIIIR 1 ⁽¹⁾	as125	2,00	4,00	100	-	15,50	-	-	-	-	obrigatória	-	ponto médio da testada frontal	permitido-tipo 1
906	CSIIIR 1	250<as800	2,00	4,00	100	-	15,50	-	-	-	-	-	-	ponto médio da testada frontal	permitido-tipo 1
907	CSIIIR 1	1000<as4500	2,00	4,00	80	10	19,00	-	-	-	-	-	-	ponto médio da testada frontal	permitido-tipo 2
908	CSIIIR 1	4500<as7500	2,00	2,50	70	20	15,50	-	-	-	-	-	-	ponto médio da testada frontal	permitido-tipo 2
909	CSIIIR 1 - QNN 35, 37 a 40	900<as1100	2,00	3,00	80	10	29,50	-	-	-	-	-	-	ponto médio da testada frontal	permitido-tipo 2
910	CSIIIR 2 NO	as750	2,00	4,00	100	-	22,50	-	-	-	-	-	-	ponto médio da testada frontal	permitido-tipo 1
911	CSIIIR 2	as500	2,00	5,00	100	-	22,50	-	-	-	-	-	-	ponto médio da testada frontal	permitido-tipo 1
912	CSIIIR 2	500<as2400	2,00	6,00	80	10	64,50	-	-	-	-	-	-	ponto médio da testada frontal	permitido-tipo 2
913	CSIIIR 2	2400<as5500	2,00	3,00	70	20	54,00	-	-	-	-	-	-	ponto médio da testada frontal	permitido-tipo 2
914	CSIIIR 2	17000<as50000	2,00	3,00	50	30	54,00	-	-	-	-	-	-	ponto médio da edificação	permitido-tipo 1
915	CSIIIR 2 - Tipo A ⁽²⁾	600<as800	2,00	4,00	100	-	36,50	-	-	-	-	-	-	ponto médio da testada frontal	permitido-tipo 1
916	CSII 1	as125	2,00	2,00	100	-	12,00	-	-	-	-	-	-	ponto médio da testada frontal	permitido-tipo 1
934	CSII 1	125<as200	2,00	2,00	100	-	12,00	-	-	-	-	-	-	ponto médio da testada frontal	permitido-tipo 1
917	CSII 2	as2500	2,00	4,00	100	-	22,50	-	-	-	-	-	-	ponto médio da testada frontal	permitido-tipo 1
918	CSII 2	2500<as5000	2,00	2,00	70	20	22,50	-	-	-	-	-	-	ponto médio da testada frontal	permitido-tipo 2
919	CSII 3	450<as2500	2,00	2,00	80	10	15,50	-	-	-	-	-	-	ponto médio da testada frontal	permitido-tipo 2
920	CSII 3	4000<as6500	2,00	2,00	70	20	12,00	-	-	-	-	-	-	ponto médio da edificação	permitido-tipo 2
921	CSII 3	9000<as80000	0,50	0,50	50	30	12,00	-	-	-	-	-	-	ponto médio da edificação	permitido-tipo 1
922	CSIIIndR	as450	2,00	2,00	100	-	12,00	-	-	-	-	-	-	ponto médio da testada frontal	permitido-tipo 1
923	CSIIInd 1	as650	2,00	2,00	100	-	12,00	-	-	-	-	-	-	ponto médio da testada frontal	permitido-tipo 1
924	CSIIInd 1	650<as4500	2,00	2,00	80	10	15,50	-	-	-	-	-	-	ponto médio da testada frontal	permitido-tipo 2
925	CSIIInd 2	as350	1,50	1,50	100	-	12,00	-	-	-	-	-	-	ponto médio da testada frontal	permitido-tipo 1
926	CSIIInd 2	650<as1200	2,00	2,00	80	10	15,50	-	-	-	-	-	-	ponto médio da testada frontal	permitido-tipo 2
927	Inst	800<as3500	2,40	2,40	80	10	12,00	-	-	-	-	-	-	ponto médio da testada frontal	permitido-tipo 2
928	Inst	3500<as7500	2,00	2,00	70	20	12,00	-	-	-	-	-	-	ponto médio da testada frontal	permitido-tipo 2
929	Inst	15000<as75000	2,00	2,00	50	30	15,50	-	-	-	-	-	-	ponto médio da edificação	permitido-tipo 1
930	PAC 1 ^{(3) (4)}	as1500	0,25	0,25	25	-	8,50	-	-	-	-	proibida	-	ponto médio da testada frontal	permitido-tipo 1
935	PAC 2 ⁽⁵⁾	900<as4500	0,50	0,50	50	-	8,50	-	-	-	-	proibida	-	ponto médio da testada frontal	permitido-tipo 1
931	PAC 2 ⁽⁶⁾	4500<as5000	0,50	0,50	50	-	8,50	-	-	-	-	proibida	-	ponto médio da testada frontal	permitido-tipo 1
932	PAC 2- Tipo A ^{(6) (5)}	1500as5000	0,25	0,50	50	-	8,50	-	-	-	-	proibida	-	ponto médio da testada frontal	permitido-tipo 1

Anexo III com destaque das adequações propostas, fonte SEDUH.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

Conforme apresentado, a Lei Complementar nº 948, de 16 de janeiro de 2019, que aprova a Lei de Uso e Ocupação do Solo do Distrito Federal – LUOS será portanto alterada e contará com dispositivo de transitoriedade estabelecido o prazo de 1 ano a contar da publicação da lei ([180893321](#)). As adequações para o DF constam no Anexo I - Tabela de Usos e Atividades da LUOS e as adequações sobre Ceilândia constam nos Anexos II e III - mapa de uso do solo 8A e quadro de parâmetros de ocupação do solo 8A, respectivamente.

CONCLUSÃO

Dessa forma, à luz dos dispositivos legais e das informações técnicas obtidas, conclui-se que o Estudo para Dinamização da Lei de Uso e Ocupação do Solo do Distrito Federal (Anexos I , II e III) e da Minuta do Projeto de Lei Complementar que propõe alterações à Lei Complementar nº 948, de 16 de janeiro de 2019 encontram-se em conformidade com os instrumentos de planejamento e gestão do território vigentes, não havendo impedimentos para sua aprovação.

Considerando que a dinamização do solo e das atividades exercidas é um pilar da legislação vigente, conforme artigos 3º e 4º da LUOS, o estudo comprova sua importância para Ceilândia que terá a dinamização do solo pretendida e para a população do Distrito Federal que será atendida com a adequação do Anexo I - Tabela de Usos e Atividades. Relato que os estudos realizados pela SUDEC / SEDUH no âmbito do Processo nº 00390-00006649/2025-36, que contemplam as discussões ocorridas e o produto desenvolvido, mostram-se satisfatórios e suficientes, sendo assim voto favoravelmente para sua aprovação, com as recomendações apontadas no tópico “ADEQUAÇÃO DO ANEXO I” do presente relato.

Atenciosamente,

Brasília-DF, 13 de outubro de 2025

Ana de Paula Pinto Assis Fonseca

Conselheira

famílias que estavam na lista de espera por habitação. Perguntou se a área estava nas estratégias de zoneamento de interesse social e qual seria a quantidade destinada. O Senhor Marcelo Vaz Meira da Silva esclareceu que uma parcela dos lotes seria destinada à Codhab, enquanto outros permaneceriam com a Terracap, porém afirmou que a política de transferência seria debatida adiante, fala endossada pelo Senhor Hamilton Lourenço Filho, representante da Terracap. A Senhora Roxane Delgado Almeida reforçou que os terrenos de interesse social, por lei, recebem subsídios que são definidos no momento do empreendimento. O Senhor Rôney Tanios Nemer reforçou a existência de um acordo para destinação dos lotes para habitações de interesse social e registrou os agradecimentos ao Conselho do Meio Ambiente do Distrito Federal (CONAM). O Senhor Hamilton Lourenço Filho também agradeceu a aprovação do CONAM. Ainda, o Senhor André Junio Tavares Barbosa questionou se a área poderia ser incluída como de interesse social no PDOT que estava pendente de aprovação pela Câmara Legislativa do DF. O Senhor Marcelo Vaz Meira da Silva respondeu que a área já era de interesse social no PDOT vigente. Por fim, o Senhor Antônio Gutemberg Gomes de Souza relatou os trabalhos acerca do projeto no CONAM, garantindo que as questões ambientais tinham sido consideradas. Não havendo mais manifestações, o Senhor Marcelo Vaz Meira da Silva encaminhou para o regime de votação acerca do processo. A Conselheira Ivelise Maria Longhi Pereira da Silva (Codese/DF), o Conselheiro Rôney Tanios Nemer (Ibram) e o Conselheiro Francisco Dorion de Moraes (FID/DF) manifestaram seus votos favoráveis oralmente. O Conselheiro Fernando Rodrigues Ferreira Leite (Novacap), o Conselheiro Zeno José Andrade Gonçalves (Semob), o Conselheiro José Antônio Goulart (Fibra), o Conselheiro Thales Mendes Ferreira (Sedet), o Conselheiro Rafael Borges Bueno (SEAGRI), o Conselheiro Jairo Lopes Cordeiro Oliveira (Segov) e a Conselheira Adriana Resende Avelar De Oliveira (CREA/DF) manifestaram seus votos favoráveis por escrito. O Conselheiro Benny Schvarsberg (Andar a Pé – O Movimento da Gente) registrou sua abstenção por escrito. Encerrada a votação, o Senhor Marcelo Vaz Meira da Silva proclamou o resultado da APROVAÇÃO do Processo nº 0111-000042/2016, por maioria. Interessada: Companhia Imobiliária de Brasília (Terracap). Assunto: Parcelamento do solo urbano denominado Residencial Sobradinho (Quadras 1 a 4), inserido na gleba inscrita sob a Matrícula nº 22.987 do 7º Ofício de Registro de Imóveis do DF, com área de 97,893 ha, localizado na Região Administrativa de Sobradinho (RA V) por 21 votos favoráveis registrados eletronicamente, sete votos favoráveis registrados por escrito e três votos favoráveis registrados oralmente, totalizando-se 31 votos favoráveis e uma abstenção, na forma do relato e voto do Conselheiro Relator do IBRAM. Ato seguinte, avançou-se ao Item 2.3. Processo nº: 0110-000211/2013. Interessado: SEDUH e SODF. Assunto: Projeto de Sistema Viário do Percurso Turístico e Cultural de Planaltina – SIV/MDE 184/2020. Relatoria: SECEC. Apresentação: SUPROJ/SEDUH. Com a palavra, o Senhor Clécio Nonato Rezende, representante da Subsecretaria de Projetos e Licenciamento de Infraestrutura (Suproj), realizou a apresentação técnica. Contextualizou o histórico do Percurso Turístico e Cultural de Planaltina desde 2013 e citou que a poligonal tinha sido definida no PDOT, ilustrando-a. Resumiu que os princípios do projeto envolviam a valorização do espaço público e do patrimônio construído, considerando a acessibilidade das rotas. Falou sobre a oficina participativa desenvolvida com a população local, que resultou em diretrizes posteriormente absorvidas pelo projeto. Mencionou as diretrizes apresentadas pela Secretaria de Cultura, com destaque para a preocupação com a inserção de novos mobiliários e a manutenção das características originais da área. Ilustrou as intervenções a serem realizadas, como a revitalização e a recuperação de caminhos na Praça Salviano Monteiro e a substituição do pavimento. Sumarizou que as modificações seriam singelas e afirmou que o desenho da Avenida Goiás seria mantido, sofrendo apenas adequações de acessibilidade. Sobre a Praça da Igreja São Sebastião, indicou a necessidade de organização do espaço, com ênfase na preservação do entorno da Igreja e na melhoria do acesso ao prédio. Na sequência, o Relator, o Senhor Francisco Claudio de Abrantes, elogiou a apresentação e relatou a ampla participação da comunidade com a pauta. Endossou que o projeto passou pelo Conselho de Defesa do Patrimônio Cultural do Distrito Federal (Condepac), da Secretaria de Cultura e Economia Criativa, onde foram apontadas observações para melhorias. Argumentou que as intervenções propiciariam a melhora da interação da população com as construções existentes e destacou a relevância de Planaltina na história de Brasília. Acrescentou que um dos objetivos era reduzir a velocidade dos veículos, valorizando a paisagem e os pedestres. Disse que o cronograma de execução das obras seria apresentado o quanto antes e insistiu na importância da acessibilidade, além de mencionar a implementação de sinalização turística. Assim sendo, votou pela aprovação do projeto em questão. Iniciando as manifestações, o Senhor Francisco Dorion de Moraes elogiou o trabalho do Senhor Francisco Claudio de Abrantes e o projeto apresentado, fala endossada pelo Senhor Marcelo Vaz Meira da Silva. O Senhor Wagner Gonçalves da Silveira Júnior, também parabenizou o projeto. Não havendo mais manifestações, o Senhor Marcelo Vaz Meira da Silva encaminhou para o regime de votação acerca do processo. A Conselheira Ivelise Maria Longhi Pereira da Silva (Codese/DF) manifestou seu voto favorável oralmente. O Conselheiro Rôney Tanios Nemer (Ibram), o Conselheiro Zeno José Andrade Gonçalves (Semob), o Conselheiro Fernando Rodrigues Ferreira Leite (Novacap), o Conselheiro José Antônio Goulart (Fibra), o Conselheiro Thales Mendes Ferreira (Sedet), Conselheira Adriana Resende Avelar De Oliveira (CREA/DF), o Conselheiro Rafael Borges Bueno (SEAGRI) e o

Conselheiro Jairo Lopes Cordeiro Oliveira (SEGOV) o manifestaram seus votos favoráveis por escrito. O Conselheiro Benny Schvarsberg (Andar a Pé – O Movimento da Gente) registrou sua abstenção por escrito. Encerrada a votação, o Senhor Marcelo Vaz Meira da Silva proclamou o resultado da APROVAÇÃO do Processo nº 0110-000211/2013, por maioria. Interessada: SEDUH e SODF. Assunto: Projeto de Sistema Viário do Percurso Turístico e Cultural de Planaltina – SIV/MDE 184/2020 por 22 votos favoráveis registrados eletronicamente, oito votos favoráveis registrados por escrito e um voto favorável registrados oralmente, totalizando-se 31 votos favoráveis e uma abstenção, na forma do relato e voto do Conselheiro Relator da Secec. Devido ao avanço do horário, foi sobrestado os itens 2.5 e 2.6, referente aos Processos nº: 00390-00000307/2025-11 e 0429-000156/2016 da pauta, seguiu-se ao Item 3. Processos para Distribuição. 3.1. Processo nº: 00390-00007005/2023-01. Interessado: Villa São José Empreendimentos Imobiliários e participações SPE Ltda. Assunto: Parcelamento do solo urbano denominado Vila São José, inserido na gleba inscrita sob a Matrícula nº 32.230 do 7º Cartório de Registro de Imóveis do DF, localizado na Região Administrativa de Sobradinho II (RA XXVI). Relatoria distribuída à Única/DF. 3.2. Processo nº: 00137-00002154/2023-95. Interessado: Administração Regional do Guarã (RA X). Assunto: Plano de Ocupação Parque Urbano Denner, localizado na Região Administrativa do Guarã (RA X). Relatoria distribuída ao IAB/DF. 3.3. Processo nº: 00390-00005139/2025-41. Interessado: PO 805 Empreendimentos Imobiliários Ltda. Assunto: Rememoração dos lotes A, B e C, da SHCNW - CRNW 706, Noroeste, Região Administrativa do Plano Piloto (RA I). Relatoria distribuída à Terracap. 3.4. Processo nº: 00390-00006007/2021-11 (EXTRAPAUTA). Interessado: Marco Antonio Luniere Azevedo. Assunto: Parcelamento do solo urbano denominado Casa Jardim Residencial, em gleba de matrícula nº 14.963 (2º CRI), localizado no Setor Habitacional Estrada do Sol, na Região Administrativa do Jardim Botânico (RA XXVII). Relatoria distribuída ao CAU/DF. Não havendo assuntos gerais, passou-se ao item 5. Encerramento: Não havendo mais assuntos a serem abordados, o Secretário de Estado da Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Habitação (Seduh), Senhor Marcelo Vaz Meira da Silva, declarou encerrada a 233ª Reunião Ordinária do Conselho de Planejamento Territorial e Urbano do Distrito Federal (Conplan) agradecendo e desejando bom dia a todos.

TEREZA DA COSTA FERREIRA LODDER, Suplente – SEDUH; JULIANA MACHADO COELHO, 2ª Suplente – SEDUH; FRANCISCO CLAUDIO DE ABRANTES, Titular – SECEC; THALES MENDES FERREIRA, Titular – SEDET; RAFAEL BORGES BUENO, Titular – SEAGRI; LEDAMAR SOUSA RESENDE, Suplente – SEEC; VALTER CASIMIRO SILVEIRA, Titular – SODF; FERNANDO RODRIGUES FERREIRA LEITE, Titular – NOVACAP; ZENO JOSÉ ANDRADE GONÇALVES, Titular – SEMOB; ANTÔNIO GUTEMBERG GOMES DE SOUZA, Titular – SEMA; RÔNEY TANIOS NEMER, Titular – IBRAM; SIMONE MARIA MEDEIROS COSTA, Suplente – DF Legal; MANOEL CLEMENTINO BARROS NETO, Titular – IPEDF CODEPLAN; HAMILTON LOURENÇO FILHO, Suplente – TERRACAP; ROXANE DELGADO ALMEIDA, Suplente – CODHAB; JAIRO LOPES CORDEIRO OLIVEIRA, Suplente – SEGOV; GRAZIELLE BESERRA BORGES, Suplente – CAESB; BENNY SCHVARSBERG, Titular – Andar a Pé; FRANCISCO DORION DE MORAIS, Suplente – FID/DF; ROGERIO MARKIEWICZ, Titular – CAU/DF; ADRIANA RESENDE AVELAR DE OLIVEIRA, Titular – CREA/DF; JOÃO GILBERTO DE CARVALHO ACCIOLY, Suplente – SINDUSCON/DF; ANA DE PAULA PINTO ASSIS FONSECA, Suplente – ADEMI/DF; WAGNER GONÇALVES DA SILVEIRA JÚNIOR, Titular – CDL/DF; MAÍRA DE SOUSA SILVA TORQUATO CEDRAZ, Titular – AMOVING; IOHANA RODRIGUES DOS REIS, Titular – PRECOMOR; JUNIA MARIA BITTENCOURT ALVES DE LIMA, Suplente – ÚNICA-DF; ANDRÉ JUNIO TAVARES BARBOSA, Titular – IAB/DF; MARCUS VINICIUS BATISTA DE SOUSA, Titular – SENGE/DF; NILVAN VITORINO DE ABREU, Titular – ASIQZEC; STEFFANIA CARDOSO MENDONÇA, Suplente – ASIQZEC; IVELISE MARIA LONGHI PEREIRA DA SILVA, Titular – CODESE/DF; ALMIRO CARDOSO FARIAS JÚNIOR, Titular – OAB/DF; JOSÉ ANTÔNIO GOULART, Titular – FIBRA.

MARCELO VAZ MEIRA DA SILVA
Secretário de Estado

DECISÃO Nº 23/2025 – 234ª REUNIÃO ORDINÁRIA

O Conselho de Planejamento Territorial e Urbano do Distrito Federal, no uso das atribuições que lhe são conferidas pela Lei Complementar nº 889, de 24 de julho de 2014, pelo Decreto nº 35.771, de 1º de setembro de 2014, e pela Portaria nº 75, de 14 de outubro de 2014, em consonância com o Plano Diretor de Ordenamento Territorial (PDOT) e a Lei Complementar nº 803, de 25 de abril de 2009, em sua 234ª Reunião Ordinária, realizada em 06 de novembro de 2025, decide:

Processo nº: 00390-00006649/2025-36

Interessado: Secretaria de Estado de Desenvolvimento Urbano e Habitação (Seduh)

Assunto: Estudo para Dinamização da Lei de Uso e Ocupação do Solo do Distrito Federal na Região Administrativa da Ceilândia e da Minuta do Projeto de Lei Complementar que propõe alterações à Lei Complementar nº 948, de 16 de janeiro de 2019.

Relatora: Ana de Paula Pinto Assis Fonseca (Ademi/DF)

1. APROVAR relato e voto, consignados no Processo nº 00390-00006649/2025-36, que trata do Estudo para Dinamização da Lei de Uso e Ocupação do Solo do Distrito Federal na Região Administrativa da Ceilândia e da Minuta do Projeto de Lei Complementar que propõe alterações à Lei Complementar nº 948, de 16 de janeiro de 2019.

2. Dessa forma, registra-se a votação do colegiado com 32 votos favoráveis, nenhum voto contrário e 1 abstenção por parte do membro representante do IAB/DF.

TEREZA DA COSTA FERREIRA LODDER, Suplente – SEDUH; FRANCISCO CLAUDIO DE ABRANTES, Titular – SECEC; THALES MENDES FERREIRA, Titular – SEDET; RAFAEL BORGES BUENO, Titular – SEAGRI; LEDAMAR SOUSA RESENDE, Suplente – SEEC; VALTER CASIMIRO SILVEIRA, Titular – SODF; FERNANDO RODRIGUES FERREIRA LEITE, Titular – NOVACAP; AMANDA SANCHES LIMA YOVIO, Suplente – SEMOB; ANTÔNIO GUTENBERG GOMES DE SOUZA, Titular – SEMA; RÔNEY TANIOS NEMER, Titular – IBRAM; CRISTIANO MANGUEIRA DE SOUSA, Titular – DF Legal; MANOEL CLEMENTINO BARROS NETO, Titular – IPEDF; HAMILTON LOURENÇO FILHO, Suplente – TERRACAP; ROXANE DELGADO ALMEIDA, Suplente – CODHAB; JAIRO LOPES CORDEIRO OLIVEIRA, Suplente – SEGOV; GRAZIELLE BESERRA BORGES, Suplente – CAESB.

BENNY SCHVARSBERG, Titular – ANDAR A PÉ; FRANCISCO DORION DE MORAIS, Suplente – FID; RICARDO TREVISAN, Titular – FAU/UnB; RICARDO REIS MEIRA, Suplente – CAU/DF; ADRIANA RESENDE AVELAR DE OLIVEIRA, Titular – CREA/DF; JOÃO GILBERTO DE CARVALHO ACCIOLY, Suplente – SINDUSCON/DF; ANA DE PAULA PINTO ASSIS FONSECA, Suplente – ADEMI/DF; EDUARDO PEREIRA RODRIGUES NETO, Suplente – CDL/DF; MAÍRA DE SOUSA SILVA TORQUATO CEDRAZ, Titular – AMOVING; IOHANA RODRIGUES DOS REIS, Titular – PRECOMOR; DANIEL BITTENCOURT ALVES DE LIMA, Titular – ÚNICA/DF; LUIZA REGO DIAS COELHO, Suplente – IAB/DF; MARCUS VINICIUS BATISTA DE SOUZA, Titular – SENGE/DF; NILVAN VITORINO DE ABREU, Titular – ASIQZEC; IVELISE MARIA LONGHI PEREIRA DA SILVA, Titular – CODESE/DF; ALMIRO CARDOSO FARIAS JÚNIOR, Titular – OAB/DF; JOSÉ ANTÔNIO GOULART, Titular – FIBRA.

MARCELO VAZ MEIRA DA SILVA

Secretário de Estado

DECISÃO Nº 24/2025 – 234ª REUNIÃO ORDINÁRIA

O Conselho de Planejamento Territorial e Urbano do Distrito Federal, no uso das atribuições que lhe são conferidas pela Lei Complementar nº 889, de 24 de julho de 2014, pelo Decreto nº 35.771, de 1º de setembro de 2014, e pela Portaria nº 75, de 14 de outubro de 2014, em consonância com o Plano Diretor de Ordenamento Territorial (PDOT) e a Lei Complementar nº 803, de 25 de abril de 2009, em sua 234ª Reunião Ordinária, realizada em 06 de novembro de 2025, decide:

Processo nº: 00390-00000307/2025-11

Interessado: Fidelity Investimentos e Participações Imobiliárias Ltda

Assunto: Desdobro no Setor de Múltiplas Atividades Sul - SMAS, Trecho 4, Lote 6/10, localizado na Região Administrativa do Plano Piloto (RA I).

Relatora: Simone Maria Medeiros Costa (DF-Legal)

1. APROVAR relato e voto, consignados no Processo nº 00390-00000307/2025-11, que trata do projeto urbanístico de desdobro do lote nº 6/10, Trecho 4, no Setor de Múltiplas Atividades Sul - SMAS, localizado na Região Administrativa do Plano Piloto (RA I), consubstanciado no memorial Descritivo - MDE 040/2025 e no Projeto de Urbanismo - URB 040/2025.

2. Dessa forma, registra-se a votação do colegiado com 33 votos favoráveis, nenhum voto contrário e nenhuma abstenção.

TEREZA DA COSTA FERREIRA LODDER, Suplente – SEDUH; FRANCISCO CLAUDIO DE ABRANTES, Titular – SECEC; THALES MENDES FERREIRA, Titular – SEDET; RAFAEL BORGES BUENO, Titular – SEAGRI; LEDAMAR SOUSA RESENDE, Suplente – SEEC; VALTER CASIMIRO SILVEIRA, Titular – SODF; FERNANDO RODRIGUES FERREIRA LEITE, Titular – NOVACAP; AMANDA SANCHES LIMA YOVIO, Suplente – SEMOB; ANTÔNIO GUTENBERG GOMES DE SOUZA, Titular – SEMA; RÔNEY TANIOS NEMER, Titular – IBRAM; CRISTIANO MANGUEIRA DE SOUSA, Titular – DF Legal; MANOEL CLEMENTINO BARROS NETO, Titular – IPEDF; HAMILTON LOURENÇO FILHO, Suplente – TERRACAP; ROXANE DELGADO ALMEIDA, Suplente – CODHAB; JAIRO LOPES CORDEIRO OLIVEIRA, Suplente – SEGOV; GRAZIELLE BESERRA BORGES, Suplente – CAESB.

BENNY SCHVARSBERG, Titular – ANDAR A PÉ; FRANCISCO DORION DE MORAIS, Suplente – FID; RICARDO TREVISAN, Titular – FAU/UnB; RICARDO REIS MEIRA, Suplente – CAU/DF; ADRIANA RESENDE AVELAR DE OLIVEIRA, Titular – CREA/DF; JOÃO GILBERTO DE CARVALHO ACCIOLY, Suplente – SINDUSCON/DF; ANA DE PAULA PINTO ASSIS FONSECA, Suplente – ADEMI/DF; EDUARDO PEREIRA RODRIGUES NETO, Suplente – CDL/DF; MAÍRA DE SOUSA SILVA TORQUATO CEDRAZ, Titular – AMOVING; IOHANA RODRIGUES DOS REIS, Titular – PRECOMOR; DANIEL BITTENCOURT ALVES DE LIMA, Titular –

ÚNICA/DF; LUIZA REGO DIAS COELHO, Suplente – IAB/DF; MARCUS VINICIUS BATISTA DE SOUZA, Titular – SENGE/DF; NILVAN VITORINO DE ABREU, Titular – ASIQZEC; IVELISE MARIA LONGHI PEREIRA DA SILVA, Titular – CODESE/DF; ALMIRO CARDOSO FARIAS JÚNIOR, Titular – OAB/DF; JOSÉ ANTÔNIO GOULART, Titular – FIBRA.

MARCELO VAZ MEIRA DA SILVA

Secretário de Estado

DECISÃO Nº 25/2025 – 234ª REUNIÃO ORDINÁRIA

O Conselho de Planejamento Territorial e Urbano do Distrito Federal, no uso das atribuições que lhe são conferidas pela Lei Complementar nº 889, de 24 de julho de 2014, pelo Decreto nº 35.771, de 1º de setembro de 2014, e pela Portaria nº 75, de 14 de outubro de 2014, em consonância com o Plano Diretor de Ordenamento Territorial (PDOT) e a Lei Complementar nº 803, de 25 de abril de 2009, em sua 234ª Reunião Ordinária, realizada em 06 de novembro de 2025, decide:

Processo nº: 0429-000156/2016

Interessado: Urbanizadora Paranoazinho S.A

Assunto: Parcelamento do solo urbano denominado Urbitá – Etapa 3/4, localizado na Região Administrativa de Sobradinho II (RA XXVI).

Relatora: Júnia Maria Bittencourt Alves de Lima (Única/DF)

1. APROVAR relato e voto, consignados no Processo nº 0429-000156/2016, que trata do projeto de parcelamento do solo urbano denominado Urbitá – Etapa 3/4, localizado na Região Administrativa de Sobradinho II (RA XXVI), consubstanciado na URB 028/2016, MDE 028/2016 e NGB 028/2016.

2. Dessa forma, registra-se a votação do colegiado com 31 votos favoráveis, nenhum voto contrário e 2 abstenções, manifestadas pelos representantes da SECEC e do IAB/DF.

TEREZA DA COSTA FERREIRA LODDER, Suplente – SEDUH; FRANCISCO CLAUDIO DE ABRANTES, Titular – SECEC; THALES MENDES FERREIRA, Titular – SEDET; RAFAEL BORGES BUENO, Titular – SEAGRI; LEDAMAR SOUSA RESENDE, Suplente – SEEC; VALTER CASIMIRO SILVEIRA, Titular – SODF; FERNANDO RODRIGUES FERREIRA LEITE, Titular – NOVACAP; AMANDA SANCHES LIMA YOVIO, Suplente – SEMOB; ANTÔNIO GUTENBERG GOMES DE SOUZA, Titular – SEMA; RENATO OLIVEIRA RAMOS, Titular – CACI; RÔNEY TANIOS NEMER, Titular – IBRAM; CRISTIANO MANGUEIRA DE SOUSA, Titular – DF Legal; MANOEL CLEMENTINO BARROS NETO, Titular – IPEDF; HAMILTON LOURENÇO FILHO, Suplente – TERRACAP; ROXANE DELGADO ALMEIDA, Suplente – CODHAB; JAIRO LOPES CORDEIRO OLIVEIRA, Suplente – SEGOV; GRAZIELLE BESERRA BORGES, Suplente – CAESB.

FRANCISCO DORION DE MORAIS, Suplente – FID; RICARDO TREVISAN, Titular – FAU/UnB; RICARDO REIS MEIRA, Suplente – CAU/DF; ADRIANA RESENDE AVELAR DE OLIVEIRA, Titular – CREA/DF; JOÃO GILBERTO DE CARVALHO ACCIOLY, Suplente – SINDUSCON/DF; ANA DE PAULA PINTO ASSIS FONSECA, Suplente – ADEMI/DF; EDUARDO PEREIRA RODRIGUES NETO, Suplente – CDL/DF; MAÍRA DE SOUSA SILVA TORQUATO CEDRAZ, Titular – AMOVING; IOHANA RODRIGUES DOS REIS, Titular – PRECOMOR; DANIEL BITTENCOURT ALVES DE LIMA, Titular – ÚNICA/DF; LUIZA REGO DIAS COELHO, Suplente – IAB/DF; MARCUS VINICIUS BATISTA DE SOUZA, Titular – SENGE/DF; NILVAN VITORINO DE ABREU, Titular – ASIQZEC; IVELISE MARIA LONGHI PEREIRA DA SILVA, Titular – CODESE/DF; ALMIRO CARDOSO FARIAS JÚNIOR, Titular – OAB/DF; JOSÉ ANTÔNIO GOULART, Titular – FIBRA.

MARCELO VAZ MEIRA DA SILVA

Secretário de Estado

DECISÃO Nº 26/2025 – 234ª REUNIÃO ORDINÁRIA

O Conselho de Planejamento Territorial e Urbano do Distrito Federal, no uso das atribuições que lhe são conferidas pela Lei Complementar nº 889, de 24 de julho de 2014, pelo Decreto nº 35.771, de 1º de setembro de 2014, e pela Portaria nº 75, de 14 de outubro de 2014, em consonância com o Plano Diretor de Ordenamento Territorial (PDOT) e a Lei Complementar nº 803, de 25 de abril de 2009, em sua 234ª Reunião Ordinária, realizada em 06 de novembro de 2025, decide:

Processo nº: 00390-00005139/2025-41

Interessado: PO 805 Empreendimentos Imobiliários Ltda

Assunto: Remembramento dos lotes A, B e C da SHCNW – CRNW 706, Setor Noroeste, localizado na Região Administrativa do Plano Piloto (RA I)

Relator: Hamilton Lourenço Filho (Terracap)

1. APROVAR relato e voto, consignados no Processo nº 00390-00005139/2025-41, que trata do projeto de remembramento dos lotes A, B e C da SHCNW – CRNW 706, Setor Noroeste, localizado na Região Administrativa do Plano Piloto (RA I), consubstanciado no Memorial Descritivo - MDE 107/2025 e no Projeto de Urbanismo - URB 107/2025.

2. Dessa forma, registra-se a votação do colegiado com 33 votos favoráveis, nenhum voto contrário e nenhuma abstenção.

TEREZA DA COSTA FERREIRA LODDER, Suplente – SEDUH; FRANCISCO CLAUDIO DE ABRANTES, Titular – SECEC; THALES MENDES FERREIRA, Titular – SEDET; RAFAEL BORGES BUENO, Titular – SEAGRI; LEDAMAR SOUSA