

do Fundo da questão financeira do Distrito Federal. Esclareceu que muitas vezes o processo licitatório não é bem-sucedido em razão de acontecer ou não, ou dar vazia, ou impugnada por algum concorrente, trazendo prejuízo à destinação de determinado valor para alguma obra. Enfatizou que há alguns projetos internos para serem executados em 2017 e que a ideia é executar os 15 milhões e mais os 10% obrigatórios para destinação no CUB, e que há projetos executivos para o Setor Comercial. Lembrou que o orçamento previsto de 25 milhões é possível e provável que haja apuração do superávit ao longo do ano. A seguir a palavra foi franqueada ao pleno, para debate. O Conselheiro Eduardo Alves de Almeida Neto fez alguns questionamentos: 1) Qual a avaliação dos gestores da Secretaria em relação aos objetivos do Fundo. 2) Como ocorre a dinâmica no âmbito do FUNDURB e SEGETH, uma vez que há recursos para execução de projetos e, também, uma unidade encarregada de identificar as necessidades para definição de prioridades. Ao que o Secretário Adjunto, Luiz Otavio Alves Rodrigues, observou que precisa melhorar o índice de execução para o ano de 2017. Acrescentou ainda, que há projeto executivo para execução de diversas obras relevantes e que está em fase de licitação as rotas acessíveis a hospitais no Distrito Federal, a exemplo: Hospitais de Taguatinga, Brazlândia e Ceilândia, dentre outros. Ressaltou alguns outros projetos que a SEGETH tem condições de fazer: a) Geoportal é um portal interativo, implementado em 2016, que permite aos diversos órgãos de governo alimentá-lo com novas informações, b) Concurso do Habita Brasília, fundamental para viabilizar obras. O representante da SEGETH, Walber Medrado do Amaral, informou que dentro da estrutura da SEGETH há a Unidade Gestora de Fundos - UGF, chefiada pelo senhor Ivo Porto, que é o setor responsável pela triagem dos projetos e as demandas são tanto internas quanto externas. A representante da União dos Condomínios Horizontais e Associação dos Moradores no DF - ÚNICA/DF, Maria José Feitosa de Andrade, questionou a respeito da destinação das obras do concurso em 2015, pois já gerou expectativas e sugeriu trazer novamente ao Conselho e verificar outra forma de licitação. O Secretário Adjunto, Luiz Otavio Alves Rodrigues, esclareceu que caso haja inviabilidade do concurso, os projetos serão elaborados internamente, sem qualquer custo ao Distrito Federal. E que na eventualidade dos projetos serem feitos fora do FUNDURB, a verba de 2 milhões será utilizada para outros projetos. A representante da Federação dos Inquilinos do DF - FID/DF, Vânia Aparecida Coelho, solicitou o relatório de 2015, pois é nova no Conselho e necessita de maior entendimento. O Secretário Adjunto, Luiz Otavio Alves Rodrigues, informou que será enviado tanto o relatório de 2015 e 2016 a todos os conselheiros. O representante da Federação do Comércio de Bens, Serviços e Turismo do Distrito Federal - FECOMÉRCIO, Eduardo Alves de Almeida Neto, questionou se o orçamento estaria retornando na condição de aprovação, pois não se sente em condição de aprovar. Ao que o Conselheiro Bruno Marais Alves respondeu que é na condição de ratificação. O Secretário Adjunto, Luiz Otavio Alves Rodrigues, esclareceu que o Conselho delibera o percentual para cada rubrica. E que como já foi enviado para a Câmara, poderá ser ratificado, lembrando que o Conselho, a qualquer momento, tem condição, inclusive, de solicitar detalhamento dos projetos que existem para tal rubrica e, eventualmente, sugerir mudança nos percentuais, caso haja necessidade. O Secretário Executivo, Ivo Porto, informou que as fontes de recursos que alimentam o FUNDURB são ODIR e ONALT; sendo a ODIR, a cobrança de autorização para aumento de potencial construtivo de terrenos, regida pela Lei 1170/1996. E a ONALT, que é a cobrança efetuada pela modificação e extensão de usos em diversos tipos de atividades. Observou que em 2015 foi arrecadado 29,2 milhões em ODIR e ONALT; que até agosto de 2016 foram 12 milhões e que a estimativa de arrecadação para 2017 é de 25,7 milhões. Ressaltou que é possível fazer remanejamento, de acordo com as necessidades. O Secretário Adjunto, Luiz Otavio Alves Rodrigues, informou que boa parte dos valores destinados a cada rubrica já vem de resoluções anteriores do próprio Conselho, e que acaba impactando nessa composição. Seguiu com a leitura da Resolução nº 7/2016 e passou ao Subitem 1.7. Moção - Resultados. O Secretário Adjunto, Luiz Otavio Alves Rodrigues, informou que a Moção aprovada na 27ª Reunião Ordinária do FUNDURB, realizada em 03 de dezembro de 2015, foi sugerida pela representante da Universidade de Brasília - UnB, Maria do Carmo de Lima Bezerra, advinda do CONPLAN, no sentido de que os valores do Fundo estavam sempre sendo contingenciados, e assim, em prejuízo a uma gestão mais autônoma do próprio Fundo. Foi sugerido e acatado pelos conselheiros o encaminhamento da Moção a Secretaria de Fazenda, Secretaria de Planejamento e Casa Civil e a Procuradoria Geral do Distrito Federal, no sentido de solicitar autonomia para o Fundo e de manifestar certa contrariedade do Conselho em relação a falta de autonomia. Em seguida informou sobre as premissas da Moção: a) Ampla discussão acerca da natureza do FUNDURB como Instrumento de Gestão Urbana e sua autonomia quanto a movimentação financeira; b) Criação de Grupo de Trabalho para aprofundamento do assunto e elaboração de Moção; c) Envio da Moção à Procuradoria Geral do Distrito Federal, Secretaria de Fazenda, Secretaria de Planejamento e Casa Civil; d) Apresentação das respostas obtidas ao Conselho do Fundo em até 180 dias. Objetivo: Gestão junto à PGDF e Secretarias do GDF com vistas a: a) revisão da forma de gestão do Fundo; b) sua necessária autonomia na administração e aplicação dos recursos conforme legislações. Encaminhamento: Ofícios enviados com a Moção em 28/07/2016. Respostas: Da Secretaria de Fazenda, em 16/09/2016: "Não fere a natureza dos instrumentos de gestão urbana ou a autonomia de aplicação de recursos do FUNDURB. A Lei autoriza o poder executivo a movimentar os recursos dos fundos especiais na conta Única do Tesouro Distrital, mantidas a sua titularidade e disponibilidade, não havendo, portanto, desvio de finalidade na aplicação dos recursos". Ainda não enviaram respostas: Procuradoria Geral do Distrito Federal/PGDF, Secretaria de Planejamento e Casa Civil. O Secretário Adjunto, Luiz Otavio Alves Rodrigues, enfatizou que como está dentro do prazo de 180 dias, e se o Conselho entender necessário, a SEGETH poderá reiterar o pedido, para que os demais órgãos emitam suas respostas. A representante Secretaria de Estado de Fazenda - SEF, Alessandra Freire Mendonça, concordou em reiterar o pedido aos órgãos faltantes. O representante da Federação do Comércio de Bens, Serviços e Turismo do Distrito Federal - FECOMÉRCIO, Eduardo Alves de Almeida Neto, explicou que se tal assunto fosse discutido hoje, não estaria convencido e nem teria elementos para votar favoravelmente ao encaminhamento da Moção, pois entende que teve um efeito de se antecipar à gestão do Secretário da SEGETH, e que é de sua competência à medida que exista a necessidade e o contingenciamento. Ao que alguns conselheiros discordaram, afirmando que a autonomia do FUNDURB é fundamental para maior celeridade na execução dos projetos. O Secretário Adjunto, Luiz Otavio Alves Rodrigues, esclareceu que o pedido da Moção era para a autonomia plena do Fundo, que historicamente tinham essa autonomia, mas foi perdida ao

longo do tempo. Explicou que o propósito da criação dos conselhos era trazer agilidade na execução das rubricas a que se destinavam esses próprios fundos. A representante Secretaria de Estado de Fazenda - SEF, Alessandra Freire Mendonça, questionou em relação à baixa execução do fundo, perguntando se o principal motivo da limitação é a falta de recurso. Ao que o Secretário Adjunto, Luiz Otavio Alves Rodrigues, esclareceu que é um conjunto de valores, como as questões burocráticas; processos licitatórios e o contingenciamento. Ressaltou, ainda, que mesmo com autonomia plena, ainda assim, o Fundo não teria controle absoluto sobre a questão da licitação, por exemplo. Na sequência passou ao Subitem 2.2 Calendário de Reuniões Ordinárias 2017. Informou que estão previstas, regimentalmente, quatro reuniões ordinárias anuais, mas se houver necessidade, serão convocadas extraordinárias. O calendário foi aprovado com as seguintes datas: 32ª Reunião: 21/03/2017, 33ª Reunião: 23/05/2017, 34ª Reunião: 22/08/2017, 35ª Reunião: 07/11/2017. Passou imediatamente ao Item 4. Assuntos Gerais: A palavra ficou a cargo do representante da Secretaria de Estado de Infraestrutura e Serviços Públicos - SINESP, Bruno Marais Alves, que informou que, recentemente, o Governo do Distrito Federal conseguiu captar recurso junto ao Banco Interamericano de Desenvolvimento, para fazer as obras de readequação urbana do Condomínio Pôr do Sol. Solicitou o apoio da SEGETH, pois há um projeto urbanístico para definição de diretrizes urbanísticas para o referido condomínio, que é um dos itens importantes para conseguir contratar a operação de crédito externo. Ao que o Secretário Adjunto, Luiz Otavio Alves Rodrigues, observou que tão logo as diretrizes urbanísticas forem ajustadas pelas instâncias responsáveis desta Secretaria haverá a liberação do projeto. Passou ao Item 5. Encerramento: Não havendo mais assunto a tratar, o Secretário Adjunto, Luiz Otavio Alves Rodrigues, encerrou a reunião agradecendo a presença de todos e fazendo votos que o ano de 2017 seja de muitas realizações e sucesso. LUIZ OTAVIO ALVES RODRIGUES, Secretário-Adjunto - SEGETH, Vice-Presidente (indicado); ALESSANDRA FREIRE MENDONÇA, Representante Titular - SEF; BRUNO MORAIS ALVES, Representante Titular - SINESP; MARIA JOSÉ FEITOSA DE ANDRADE, Representante Suplente - UNICA/DF; VÂNIA APARECIDA COELHO, Representante Titular - FID/DF; EDUARDO DE OLIVEIRA VILLELA, Representante Titular - ADEMI/DF; EDUARDO ALVES DE ALMEIDA NETO, Representante Suplente - FECOMÉRCIO/DF; WALBER MEDRADO DO AMARAL, Representante Suplente - SEGETH.

32ª REUNIÃO ORDINÁRIA CAF/FUNDURB

O Conselho de Administração do Fundo de Desenvolvimento Urbano do Distrito Federal - CAF/FUNDURB, nos termos da Lei Complementar nº 800, de 27 de janeiro de 2009, do Decreto nº 30.765, de 1º de setembro de 2009 (e a respectiva alteração promovida por meio do Decreto nº 31.338, de 25 de fevereiro de 2010) e do Decreto nº 30.766, de 1º de setembro de 2009, em sua 32ª Reunião Ordinária, realizada em 21 de março de 2017, RESOLVE:

RESOLUÇÃO Nº 02/2017
Processos nº 360-000.252/2014, 112-001.855/2014, 112-001.853/2014, 112-001.854/2014; Assunto: Revogação das Resoluções do FUNDURB nº 09/2014 e 06/2015; Interessado: Secretaria de Estado de Políticas para Crianças, Adolescentes e Juventude. APROVAR, por unanimidade, a REVOGAÇÃO das Resoluções nº 09/2014 e 06/2015 que tratam da Construção dos Centros de Juventude nas Regiões Administrativas de Samambaia, Sobradinho, Ceilândia e São Sebastião, da Secretaria de Estado de Políticas para Crianças, Adolescentes e Juventude, estimados no montante de R\$ 9.524.217,03 (nove milhões, quinhentos e vinte e quatro mil, duzentos e dezessete reais e três centavos), conforme OFÍCIO Nº 22/2017 - SUBJUV/SECRIA, datado de 15/03/2017. Registra-se 05 (cinco) votos favoráveis.

RESOLUÇÃO Nº 03/2017

Processo nº 390-00005.529/2017-10 (SEI); Interessado: Coordenação de Projetos - COPROJ/SUPLAN/SEGETH; Assunto: Contratação de empresa especializada para Requalificação do Setor Comercial Sul (Praça do Povo, acessibilidade e requalificação dos Becos da Quadra 05); Relator: André Bello - SEGETH.

APROVAR, relato e voto, por unanimidade, consoantes ao Processo nº 390-00005.529/2017-10 (SEI), que trata da contratação de empresa especializada para Requalificação do Setor Comercial Sul (Praça do Povo, acessibilidade e requalificação dos Becos da Quadra 05), da Secretaria de Estado de Gestão do Território e Habitação do Distrito Federal - SEGETH, estimado em R\$ 4.199.188,42 (quatro milhões, cento e noventa e nove mil, cento e oitenta e oito reais e quarenta e dois centavos), na forma proposta pelo Conselheiro Relator, no Programa de Trabalho 15.451.6208.3089.0001, Natureza de Despesa 44.90.51, Fonte de Recurso 169. Registra-se 05 (cinco) votos favoráveis.

RESOLUÇÃO Nº 04/2017

Processo nº 390-00005.530/2017-36 (SEI); Interessado: Coordenação de Projetos - COPROJ/SUPLAN/SEGETH; Assunto: Contratação de empresa especializada para Requalificação do Setor Médico Hospitalar Sul e Rota Acessível do Terminal Asa Sul ao Setor Médico Hospitalar Sul; Relator: Bruno Marais Alves - SINESP.

APROVAR, relato e voto, por unanimidade, consoantes ao Processo nº 390-00005.530/2017-36 (SEI), que trata da contratação de empresa especializada para Requalificação do Setor Médico Hospitalar Sul e Rota Acessível do Terminal Asa Sul ao Setor Médico Hospitalar Sul, da Secretaria de Estado de Gestão do Território e Habitação do Distrito Federal - SEGETH, estimado em R\$ 3.300.000,00 (três milhões e trezentos mil Reais), na forma proposta pelo Conselheiro Relator, no Programa de Trabalho 15.451.6208.3089.0001, Natureza de Despesa 44.90.51, Fonte de Recurso 169. Registra-se 05 (cinco) votos favoráveis.

RESOLUÇÃO Nº 05/2017

Processo nº 390-000.571/2016; Interessado: Coordenação de Projetos - COPROJ/SUPLAN/SEGETH; Assunto: Contratação de empresa especializada para Requalificação quanto à acessibilidade e conexão cicloviária no Setor Hoteleiro Sul e entorno imediato. Relator: Bruno Marais Alves - SINESP.

APROVAR, relato e voto, por unanimidade, consoantes ao Processo nº 390-000.571/2016, para Contratação de empresa especializada para Requalificação quanto à acessibilidade conexão cicloviária no Setor Hoteleiro Sul e entorno imediato, da Secretaria de Estado de Gestão do Território e Habitação do Distrito Federal - SEGETH, estimado em R\$ 700.000,00

(setecentos mil reais), na forma proposta pelo Conselheiro Relator, no Programa de Trabalho 15.451.6208.3089.0001, Natureza de Despesa 44.90.51, Fonte de Recurso 169, Registra-se 05 (cinco) votos favoráveis.

THIAGO TEIXEIRA DE ANDRADE, Secretário de Estado - Presidente; LUIZ OTAVIO ALVES RODRIGUES, Secretário-Adjunto - SEGETH, ANDERSON MENDES BORGES - Membro Suplente - SEFAZ; ANDRÉ BELLO, Membro Titular - SEGETH; MARIA JOSÉ FEITOSA DE ANDRADE, Membro Suplente - CONPLAN; BRUNO MORAIS ALVES, Membro Titular - SINESP; EDUARDO ALVES DE ALMEIDA NETO, Representante Suplente - CONPLAN.

ATA DA AUDIÊNCIA PÚBLICA QUE TRATA DO INSTRUMENTO DA
COMPENSAÇÃO URBANÍSTICA DE QUE DISPÕE O ART. 199 DO PLANO
DIRETOR DE ORDENAMENTO TERRITORIAL DO DISTRITO FEDERAL,
LEI COMPLEMENTAR Nº 803, DE 25/04/2009.

Às dezoito horas e trinta minutos do segundo dia do mês de março do ano de dois mil e dezessete, no SCS, Quadra 06, Bloco A, 2º Andar, Salda de Reuniões - Edifício Sede da SEGETH, foi aberta reunião de Audiência Pública, pelo Secretário de Estado da Secretaria de Gestão do Território e Habitação - SEGETH, Thiago Teixeira de Andrade, com a presença da Subsecretaria de Gestão Urbana - SUGEST/SEGETH, Cláudia Varizo Cavalcante. A lista de presença encontra-se anexa ao final desta Ata. A pauta segue transcrita: 1. Ordem do dia: Audiência Pública que trata do instrumento de Compensação Urbanística de que dispõe o Art. 199 do Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Distrito Federal, Lei Complementar nº 803, de 25/04/2009. 2. Leitura do Regulamento. 3. Apresentação Técnica. 4. Questionamentos da plenária. 5. Encerramento. O Secretário Thiago Teixeira de Andrade saudou a todos e abriu a audiência pública, ressaltando que esse é um debate fundamental, urgente e escandente na cidade. Registrou a presença do arquiteto Fabio Fuzeira, que neste ato representa a Deputada Telma Rufino. Na sequência passou ao Item 2. Leitura do Regulamento. A servidora da Assessoria Técnica de Órgãos Colegiados - ASCOL/SEGETH, Sandra Flesch, procedeu à leitura do Regulamento que define o procedimento a ser adotado para o andamento desta Audiência Pública. Ressaltou que a respectiva Audiência é aberta a todos os cidadãos e que será registrada por gravação de áudio, e o material produzido comporá a memória do processo que trata do instrumento da Compensação Urbanística, tendo como objetivo discutir e angariar contribuições da população para os estudos preliminares. Destacou ainda, que os avisos de convocação foram publicados no Diário Oficial do Distrito Federal - DODF, nº 22 e 32, e em Jornais de Grande Circulação nos dias 31/01 e 14/02/2017, respectivamente, e também, no site www.segeth.df.gov.br, no link de Audiências Públicas e Consultas Públicas. Em ato contínuo, o Secretário Thiago Teixeira de Andrade fez alguns comentários: 1) Ressaltou que trata da regulamentação do art. 199 do PDOT. 2) Explicou, ainda, o que é compensação urbanística e exemplificou que o instrumento se aplica ao edifício que feriu alguns índices urbanísticos que são, de uma forma geral, baseado no princípio da razoabilidade, não reversíveis. 3) Que a legislação visa resolver um problema que é urbano, coletivo e da ordem da técnica urbanística, que pode ser resolvido administrativamente com esse respaldo legal. Passou ao Item 3. Apresentação Técnica. A Subsecretária Cláudia Varizo Cavalcante, iniciou a apresentação da proposta de Projeto de Lei Complementar que dispõe sobre o instrumento da compensação urbanística, explicando: 1) A base legal da compensação urbanística é Plano Diretor de Ordenamento Territorial - PDOT, que assim define o seu escopo: A) Instrumento que possibilita a regularização e o licenciamento de empreendimentos executados em desacordo com os índices e parâmetros urbanísticos estabelecidos na legislação; B) Indenização pecuniária ao Estado; Lei específica; C) Declarada de interesse público em instrumento complementar das políticas de ordenamento territorial; D) Empreendimentos comprovadamente edificados até a data da publicação do PDOT (17/10/2012). 2) Explicou que a Lei Orgânica define quais são os instrumentos de planejamento, estabelece o instrumento básico da Política de Ordenamento Territorial, o Plano Diretor, e os instrumentos complementares, a Lei de Uso e Ocupação do Solo e os Planos de Desenvolvimento Local, o Plano de Preservação do Conjunto Urbanístico de Brasília. Enfatizou que a regularização onerosa das edificações realmente é um desafio para o planejamento e um desafio vivido pelas principais cidades do país. Ressaltou que é preciso seguir alguns critérios e a observância dos impactos da edificação que ocorreu em desacordo com a Legislação, a fim de que não venha a comprometer o funcionamento da cidade. Esclareceu que é fundamental enfrentar os desafios, seguir algumas regras e permitir que tais edificações venham a ser incorporadas em uma situação de regularidade. 3) Pontuou alguns princípios: A) Respeito ao interesse coletivo em detrimento do interesse particular; B) Caráter punitivo da indenização, os valores devem ser proporcionais à transgressão cometida e desestimular a prática irregular; C) Trazer a regularidade a edificação como forma de recuperar a função social da propriedade; D) Observar a capacidade instalada de infraestrutura urbana e integração ao ambiente construído, não impactando sua qualidade; E) Coibição da prática da construção irregular no Distrito Federal; F) Garantir segurança jurídica para continuidade do processo de licenciamento de obras e edificação. 4) Critérios para admissibilidade - Permitida para Edificações que: A) Construídas dentro dos limites de lote ou projeção registrado; B) Abriguem usos permitidos pela norma urbanística; C) Declaradas de interesse público em instrumento complementar das políticas de ordenamento territorial; D) Comprovadamente construídas até o dia 17 de outubro de 2012, data da publicação da Lei Complementar 854/2012 que atualiza o PDOT, sendo considerada construída a edificação que apresentar estrutura concluída, com todo o conjunto de vigas, pilares e lajes da edificação. 5) Critérios para admissibilidade - Não Permitida para Edificações: A) Em situações que oferecem risco; B) Onde claramente o interesse particular prepondera sobre o público; C) Interferência com o cone de aproximação de aeronaves e demais regras de segurança de voo; D) Invadem logradouro público ou estejam situadas fora dos limites de lote ou projeção registrado; E) Interferência com áreas de preservação permanente ou com áreas de risco; F) Proporcionem riscos não passíveis de mitigação quanto à estabilidade, segurança, higiene e salubridade; G) Interfere com faixas de domínio ou servidão para passagem de infraestrutura urbana; H) Tombada pelo patrimônio histórico individualmente ou estejam em processo de tombamento. 5) Documentação a ser entregue junto a requerimento apresentado por interessado para análise para a aplicação da compensação urbanística: A) Memorial Descritivo de Ocupação - MDO; B) Projeto de arquitetura de regularização fiel ao que está construído; C) Laudo de profissional legalmente habilitado sobre a inviabilidade da adequação da edificação aos parâmetros urbanísticos de ocupação

aplicáveis ao imóvel, considerando o princípio da razoabilidade e aspectos de segurança, de economia e social (com ART ou RRT); D) Laudo de profissional legalmente habilitado que ateste a garantia da estabilidade estrutural e segurança da edificação (com ART ou RRT); E) Anuência das concessionárias de serviços públicos quanto a capacidade de pronto atendimento à edificação conforme construída, sem condicionantes. Explicou que o interessado apresenta o requerimento, a Central de Aprovação de Projetos - CAP verifica os critérios de admissibilidade, a documentação apresentada, se foram atendidos os critérios de estabilidade e salubridade da edificação, a observância do marco temporal, se atende a todos os critérios com relação à interferência e disponibilidade de infraestrutura. 6) Parâmetros urbanísticos considerados para efeitos de compensação urbanística: A) Taxa de Permeabilidade do lote (Perm); B) Taxa de Ocupação (TO); C) Coeficiente de Aproveitamento ou Taxa de Construção (CA); D) Altura da edificação (Alt); E) Número de Pavimentos da edificação (Pav); F) Afastamento ou recuo mínimos da edificação (Afast); G) Vagas de estacionamento (Vagas). 7) A Fórmula de Contrapartida Pecuniária proposta incorpora três elementos: A) Ponderação do dano urbanístico - parâmetro; B) Proporção da irregularidade cometida; C) Valores de referência (IPTU) - usos e localização. Ainda apresentou como deverá ser efetuado o cálculo da fórmula da contrapartida pecuniária. Enfatizou que para a obtenção dos pesos relativos ao dano urbanístico parte-se do pressuposto de que os parâmetros distintos podem afetar de modo diferente o território. O método aplicado para a obtenção dessa ponderação foi baseado na técnica de Análise Multicritério (AMC), com ênfase no Método de Análise Hierárquica - MAH. Explicou que foram aplicados questionários respondidos por técnicos da Secretaria com a finalidade de verificar qual a importância de um critério em relação a outro, e depois aferida a consistência dos questionários concessionários. Quanto a obtenção do valor a ser imputado como contrapartida da compensação urbanística, informou que o valor global é uma composição, e que foi utilizado o valor de referência do IPTU. Explicou ainda que na Lei há a tabela que informa todos os valores por Região Administrativa, considerando portanto a localização da edificação no cálculo. O Secretário Thiago Teixeira de Andrade complementou, informando que a equação pretende se aproximar do valor do empreendimento como um todo, e que em alguns casos a tabela do IPTU está bem próxima do valor do mercado. A Subsecretária Cláudia Varizo Cavalcante continuou explicando que a tabela que consta do projeto separa o uso residencial unifamiliar dos demais usos. Em seguida passou ao Item 4. Questionamentos da plenária. Tendo como primeiro inscrito, o senhor Sérgio Ulisses Silva Jatobá, representante da Codeplan, que questionou: 1) O porquê da importância do instrumento, já que em sua opinião poderá gerar incentivo à própria irregularidade, pode regularizar o que está irregular, mas também incentivar com que futuros empreendedores, caso o custo for compensatório pelo lado do ganho, optem pela irregularidade; 2) Também chamou a atenção para a questão de usar o IPTU como referência, por entender que a pauta do IPTU é desatualizada com relação ao valor de mercado; 3) Quanto à questão da isenção para as edificações com até 250m², entende que mesmo tendo um caráter social, pode incentivar áreas de menor renda a uma irregularidade maior. O Secretário Thiago Teixeira de Andrade agradeceu pelas colocações, ressaltando que tais questões foram bastante debatidas na Secretaria, desde o PDOT/2009 até 2012. Explicou que houve muitos problemas, que são conhecidos, e que a situação herdada em 2014/2015 era avassaladora, com um número muito grande de edifícios impedidos de obter Habite-se, não só oriundos de problemas dessa natureza, mas outros já enfrentados com clarificação na Lei de ODIR e ONALT. Ponderou que talvez tal risco seja maior para empreendimentos pequenos e incógnitos, que eventualmente já tenham uma irregularidade por si mesmo. Reforçou ainda que a base do IPTU não se revelou tão desatualizada, já que foi usado o maior valor obtido por RA. Ressaltou ainda que a LUOS não tem o viés somente de regularização, e que sua discussão vai muito além do sentido de simplesmente ela acolher o que estava plasmado no território como uma estratégia de regularização. Explicou que o enfrentamento do problema no atacado por uma discussão profunda é a LUOS, e não a compensação. O senhor João Gilberto de Carvalho Accioly, representante do Sinduscon/DF, parabenizou a secretaria pela iniciativa da Lei, por reconhecer a importância do marco regulatório. Fez algumas colocações: 1) Explicou que considera o conceito da Lei razoável, passível de poucos ajustes; 2) Observou com relação ao somatório de todos os pesos conferidos aos parâmetros, que no final fica igual a um. 3) Pontuou que foi identificado que no caso de afastamentos obrigatórios, nas leis que preveem cone, esse serve tanto para altura, como para afastamento; 4) Quanto à fórmula identificou que a mesma tem um primeiro ponto que é o valor venal, uma vez que o valor global é feito com a base de cálculo da tabela do valor venal do IPTU. Enfatizou que a única explicação é que hoje no instrumento do IPTU, o valor proporcional de metro quadrado de terreno é mais oneroso do que depois, a alíquota do IPTU de terreno é mais onerosa do que a alíquota de IPTU de edificação construída. O Secretário Thiago Teixeira de Andrade explicou que a ideia não partiu do pressuposto do lucro, partiu de fato do valor do empreendimento. Esclareceu que com relação ao terreno versus construção, também foi utilizado a fórmula do IPTU, e foi observado que há a separação, em que multiplica a área do terreno por um índice, e depois multiplica a área da construção pelo valor do metro quadrado da construção. O Senhor João Gilberto de Carvalho Accioly ressaltou que fizeram as seguintes simulações: 1) Uma simulação em Samambaia, uma em Águas Claras e duas em Brasília, e todas as simulações com critérios de razoabilidade e situações fáticas. Que extrapolava o coeficiente de aproveitamento em um lote de 900m², por exemplo, em Samambaia era 3,5, e ele chegou a 3,8; e a permeabilidade era de 15%. 2) Um afastamento partindo do pressuposto do cone, que um edifício em uma certa altura, teria que ter 4m² de afastamento em uma determinada lateral, e ele acabou afastando 3,5. Verificou-se que quando feito primeiro o valor global, foi o que encontrou menor distorção, valor global em 15.367.100,00; sendo que o valor global real de um empreendimento desses no mercado varia entre 11 e 12 milhões. A margem de lucro girando em torno de 22, 23%. 3) Pegando o exemplo de Águas Claras, na simulação extrapolou o coeficiente de 5 para 5,5; permeabilidade considerava que era 30, e não cumpriu nada, o afastamento era 5, ele só afastou 4m, e a altura extrapolou 2m. Explicou que na simulação, o empreendimento com um terreno de 2000m², com um coeficiente de cinco vezes, que ele usou 5,5, daria um valor global de 77 milhões, e o valor global real no mercado gira em torno de 45 milhões, uma distorção muito grande, e o lucro estimado desse empreendimento gira em torno de 10 milhões. 4) Na simulação feita em Brasília, um lote de 4 mil e 500m², o coeficiente duas vezes, a taxa de ocupação 70%, afastamento de 5m², altura de 15m². Em vez de fazer 2, ele construiu três vezes o potencial construtivo, em vez de cumprir a taxa de ocupação de 70%, cumpriu 80%, deixou de cumprir 10%. E o