

COMPENSAÇÃO URBANÍSTICA

PLANO DIRETOR DE ORDENAMENTO TERRITORIAL DO DF

Art. 199. Compensação urbanística é o instrumento que possibilita a regularização e o licenciamento de empreendimentos executados em desacordo com os índices e parâmetros urbanísticos estabelecidos na legislação mediante indenização pecuniária ao Estado. (Caput com a redação da Lei Complementar nº 854, de 2012.) [107]

§ 1º A compensação urbanística será objeto de lei específica. (Parágrafo renumerado pela Lei Complementar nº 854, de 2012.)

§ 2º A compensação urbanística somente pode ser aplicada para os empreendimentos cuja regularização seja declarada de interesse público em instrumento complementar das políticas de ordenamento territorial. (Parágrafo acrescido pela Lei Complementar nº 854, de 2012.)

§ 3º A compensação urbanística somente pode ser aplicada para empreendimentos comprovadamente edificados até a data da publicação desta Lei Complementar. (Parágrafo acrescido pela Lei Complementar nº 854, de 2012.)

LEI ORGÂNICA DO DISTRITO FEDERAL

Art. 316. O Distrito Federal terá, como instrumento básico das políticas de ordenamento territorial e de expansão e desenvolvimento urbanos, o plano diretor de ordenamento territorial do Distrito Federal e, como instrumentos complementares, a lei de uso e ocupação do solo e os planos de desenvolvimento local. (Artigo com a redação da Emenda à Lei Orgânica nº 49, de 2007.)

§ 1º No sítio urbano tombado e inscrito como Patrimônio Cultural da Humanidade, o plano de desenvolvimento local será representado pelo plano de preservação do conjunto urbanístico de Brasília.

DESAFIO PARA PLANEJAMENTO

Problema comum as cidades brasileiras – edificações irregulares

- anistiar pura e simplesmente as irregularidades cometidas, apenas premia o transgressor e penaliza o cidadão ordeiro que cumpriu a legislação e não valorizou seu imóvel com acréscimos indevidos.
- ignorar o problema significa deixar que uma grande parte da cidade permaneça à margem da Lei.
- regularização mediante o pagamento de pecúnia ao Estado.

- respeito ao interesse coletivo em detrimento do interesse particular
- caráter punitivo da indenização, os valores devem ser proporcionais à transgressão cometida e desestimular a prática irregular, não favorecendo prováveis ganhos que venham a ser auferidos com a irregularidade.
- trazer a regularidade a edificação como forma de recuperar a função social da propriedade
- observada a capacidade instalada de infraestrutura urbana e integradas ao ambiente construído, não impactando sua qualidade
- coibição da prática da construção irregular no Distrito Federal
- garantir segurança jurídica para continuidade do processo de licenciamento de obras e edificação.

COMPENSAÇÃO URBANÍSTICA PODE SER ADMITIDA PARA EDIFICAÇÕES QUE:

- Estão construídas dentro dos limites de lote ou projeção registrado
- Abriguem usos permitidos pela norma urbanística
- Forem declaradas de interesse público em instrumento complementar das políticas de ordenamento territorial,
- Estiverem 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.

NÃO É ADMITIDA EM SITUAÇÕES QUE OFERECEM RISCO, E ONDE CLARAMENTE O INTERESSE PARTICULAR PREPONDERA SOBRE O PÚBLICO, TAIS COMO:

- Interferência da edificação com o cone de aproximação de aeronaves e demais regras de segurança de voo
- Edificações que invadem logradouro público ou estejam situadas fora dos limites de lote ou projeção registrado
- Interferência com áreas de preservação permanente ou com áreas de risco
- Proporcionem riscos não passíveis de mitigação quanto à estabilidade, segurança, higiene e salubridade.
- Interfere com faixas de domínio ou servidão para passagem de infraestrutura urbana
- Tombada pelo patrimônio histórico individualmente ou estejam em processo de tombamento

Órgão responsável – SEGETH (CAP)

- **Requerimento de regularização mediante compensação urbanística – protocolado pelo interessado**
- **Análise com base nos critérios definidos pela lei quanto a admissibilidade**
- **Emissão do Termo de Admissibilidade de Regularização – TAR**
- **Contrapartida pecuniária**
- **Licenciamento da edificação - Alvará de Construção e Carta de Habite-se**
- **O pagamento da contrapartida pecuniária deve ocorrer sem prejuízo das multas e demais taxas referentes a irregularidade cometida**
- **Caso não seja admitida a regularização por meio da compensação urbanística, a edificação deverá ser adequada às normas urbanísticas vigentes**

DOCUMENTAÇÃO A SER APRESENTADA PARA ANÁLISE :

- **Memorial Descritivo de Ocupação - MDO;**
- **Projeto de arquitetura de regularização fiel ao que está construído;**
- **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 a respectiva Anotação de Responsabilidade Técnica – ART ou Registro de Responsabilidade Técnica - RRT do responsável técnico;**
- **Laudo de profissional legalmente habilitado que ateste a garantia da estabilidade estrutural e segurança da edificação, com a respectiva Anotação de Responsabilidade Técnica – ART ou Registro de Responsabilidade Técnica - RRT do responsável técnico;**
- **Anuência das concessionárias de serviços públicos quanto a capacidade de pronto atendimento à edificação conforme construída, sem condicionantes.**

Para efeitos do cálculo da Contrapartida Pecuniária da Compensação Urbanística, os parâmetros urbanísticos considerados são:

- I. Taxa de Permeabilidade do lote (Perm)
- II. Taxa de Ocupação (TO)
- III. Coeficiente de Aproveitamento ou Taxa de Construção (CA)
- IV. Altura da edificação (Alt)
- V. Número de Pavimentos da edificação (Pav)
- VI. Afastamento ou recuo da edificação (Afast)

Art. 26 A Compensação Urbanística dar-se-á mediante Contrapartida Pecuniária (CP), calculada em razão da proporção da irregularidade acometida em relação ao parâmetro urbanístico correspondente, pela aplicação da seguinte fórmula:

$$CP = [(W_{Perm} * |\Delta_{Perm}|) + (W_{TO} * |\Delta_{TO}|) + (W_{CA} * |\Delta_{CA}|) + (W_{Alt} * |\Delta_{Alt}|) + (W_{Pav} * |\Delta_{Pav}|) + (W_{Afast} * |\Delta_{Afast}|) + (W_{Vagas} * |\Delta_{Vagas}|)] * [(A_t * V_t) + (A_C * V_C)]$$

$$CP = \sum_{n=1}^7 W_n \cdot \Delta_n \cdot V_{GLOBAL}$$

onde:

- I. CP é o valor total em reais da contrapartida pecuniária a ser paga pela compensação urbanística decorrente da soma ponderada das irregularidades;
- II. W_n corresponde ao peso dos parâmetros urbanísticos com relação à sua importância para fins de compensação urbanística.
- III. Δ_n corresponde a variação, em módulo, de um dado parâmetro urbanístico a partir da comparação entre a situação implantada e a normativa.
- IV. V_{GLOBAL} é o valor da edificação objeto da compensação urbanística composto pelo valor total da construção e do terreno.

pressuposto que parâmetros distintos podem afetar de modo diferente o território, devendo desta forma passar por um processo de ponderação. Como método, foi aplicada técnica de Análise Multicritério (AMC) com ênfase no Método de Análise Hierárquica – MAH, para obtenção dos pesos (W_n), com base em pesquisa com especialistas internos à Secretaria.

Os critérios são os parâmetros urbanísticos definidos anteriormente.

Intensidade de Importância	Definição	Explicações
1	Mesma importância.	Dois critérios contribuem em igual valor para um objetivo.
3	Importância fraca de um sobre o outro	Um critério é pouco mais importante que outro.
5	Importância forte ou essencial	Um critério é mais importante que o outro.
7	Importância muito forte	Um critério é mais importante que outro. Esta importância pode ser comprovada em termos práticos.
9	Importância absoluta	Um critério é visivelmente mais importante que outro. Esta importância é comprovada com certeza.
2, 4, 6, 8	Valores intermediários entre dois julgamentos adjacentes	

Parâmetros / Critérios (w_n)	Valores
A. Permeabilidade	0,08
B. Taxa de Ocupação	0,11
C. Coeficiente de Aproveitamento	0,42
D. Afastamentos	0,08
E. Altura	0,10
F. Número de Pavimentos	0,17
G. Vagas de Garagem	0,04

§ 1º Os pesos de cada parâmetro urbanístico constam do Anexo I.

§ 2º A variação que trata o inciso III deve ser calculada observando o valor efetivamente implantado (x_n) e o previsto na norma (P_n) para cada parâmetro analisado, calculado pela seguinte fórmula:

$$\Delta_n = \left| \frac{x_n - P_n}{P_n} \right|.$$

Onde:

Δ_n corresponde a variação, em módulo, do parâmetro urbanístico analisado.

x_n corresponde ao valor efetivamente utilizado em relação ao parâmetro analisado

P_n corresponde ao valor normativo em relação ao parâmetro analisado.

§ 4º O Valor Global deve ser calculado a partir dos valores de referência constantes do Anexo II, sendo resultado do seguinte produto:

$$V_{GLOBAL} = [(A_t * V_t) + (A_c * V_c)]$$

Onde:

A_t corresponde a área do terreno (lote ou projeção) em metros quadrados (m^2) informada na Certidão de Ônus do imóvel.

V_t é o valor relativo do terreno (lote ou projeção) em reais por metro quadrado ($R\$/m^2$) conforme Região Administrativa específica.

A_c corresponde a Área Construída total da edificação, em metros quadrados (m^2), informada no Alvará de Construção de Regularização.

V_c corresponde ao valor do metro quadrado de construção, em reais por metro quadrado ($R\$/m^2$), conforme Região Administrativa específica.

§ 3º O pagamento da contrapartida pecuniária (CP) para a regularização será feito sem prejuízo do pagamento das taxas e das multas devidas.

Cálculo da Contrapartida Urbanística

SUGEST – SUPLAN
SEGETH

Rótulos de Linha	Terreno (R\$/m2)	Construção (R\$/m2)
AGUAS CLARAS	5.562	4.407
BRASILIA	38.928	8.246
BRAZLANDIA	1.329	1.398
CANDANGOLANDIA	1.210	1.986
CEILANDIA	4.725	2.010
CONDOMINIO	3.541	7.441
CRUZEIRO	11.093	2.938
GAMA	2.948	2.722
GUARA	3.852	5.585
ITAPOA	202	536
JARDIM BOTANICO	3.380	1.691
LAGO NORTE	2.861	4.145
LAGO SUL	7.435	2.840
NUCLEO BANDEIRANTE	4.402	2.544
PARANOA	721	1.226
PARK WAY	1.903	2.383
PLANALTINA	1.162	2.189
RECANTO DAS EMAS	2.388	1.315
RIACHO FUNDO	2.995	2.510
RIACHO FUNDO II	2.820	1.236
SAMAMBAIA	2.519	2.620
SANTA MARIA	1.640	1.617
SAO SEBASTIAO	651	1.691
SCIA/ESTRUTURAL	788	1.409
SIA	1.337	2.073
SOBRADINHO	10.906	4.204
SOBRADINHO II	6.914	1.726
SUDOESTE/OCTOGONAL	11.700	5.237
TAGUATINGA	13.767	4.542
VARJAO	1.616	1.464
VILA PLANALTO	395	917