

COMPENSAÇÃO URBANÍSTICA

PLANO DIRETOR DE ORDENAMENTO TERRITORIAL DO DF

- Instrumento que possibilita a regularização e o licenciamento de empreendimentos executados em desacordo com os índices e parâmetros urbanísticos estabelecidos na legislação
- indenização pecuniária ao Estado
- lei específica
- declarada de interesse público em instrumento complementar das políticas de ordenamento territorial
- empreendimentos comprovadamente edificados até a data da publicação do PDOT (17/10/2012)

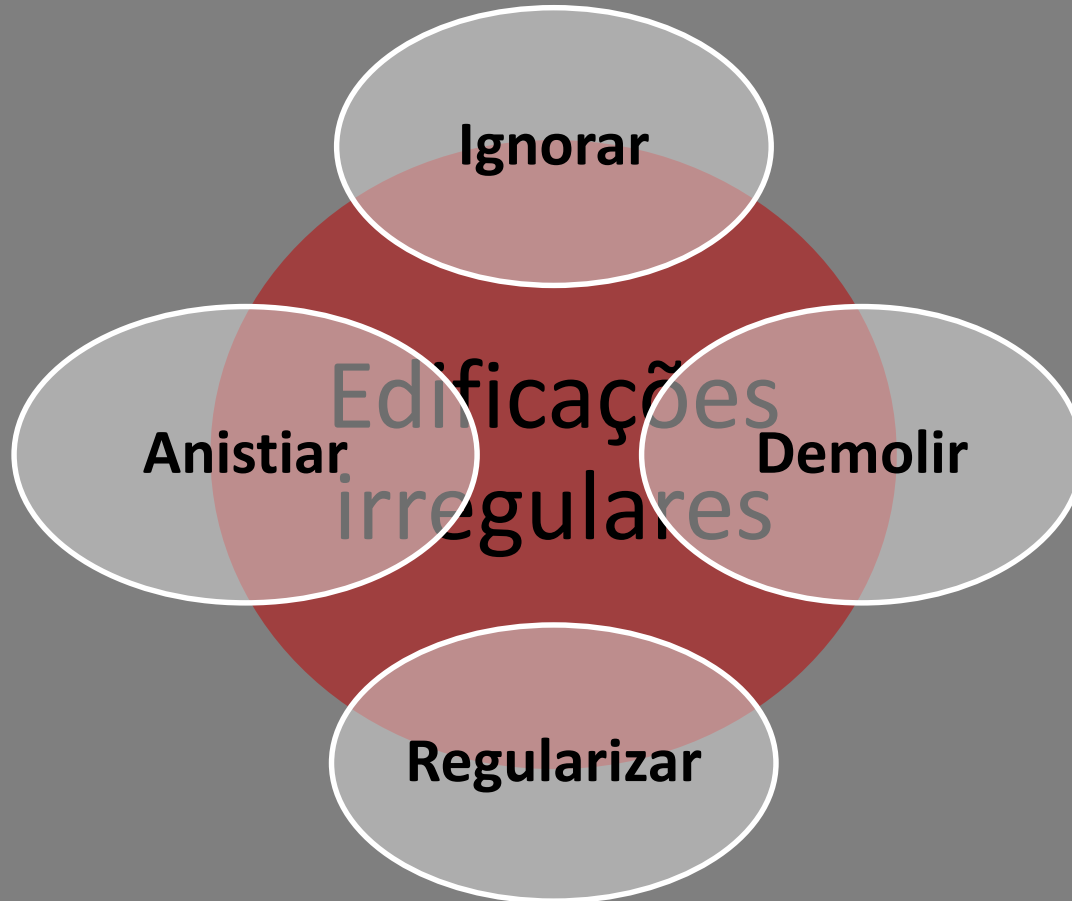
LEI ORGÂNICA DO DISTRITO FEDERAL

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

EDIFICAÇÕES IRREGULARES - Dilema comum às cidades brasileiras



- 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
- trazer a regularidade a edificação como forma de recuperar a função social da propriedade
- observar a capacidade instalada de infraestrutura urbana e integração 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

ADMITIDA PARA EDIFICAÇÕES:

- Construídas dentro dos limites de lote ou projeção registrado
- Abriguem usos permitidos pela norma urbanística
- Declaradas de interesse público em instrumento complementar das políticas de ordenamento territorial,
- Comprovadamente construídas até o dia 17 de outubro de 2012, data da publicação da Lei Complementar 854/2012 que atualiza o PDOT

Considerada construída a edificação que apresentar estrutura concluída, com todo o conjunto de vigas, pilares e lajes da edificação.

NÃO ADMITIDA PARA EDIFICAÇÕES:

- Em situações que oferecem risco
- Onde claramente o interesse particular prepondera sobre o público
 - Interferência com o cone de aproximação de aeronaves e demais regras de segurança de voo
 - 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



DOCUMENTAÇÃO 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 ART ou RRT)
- Laudo de profissional legalmente habilitado que ateste a garantia da estabilidade estrutural e segurança da edificação (com ART ou RRT)
- Anuência das concessionárias de serviços públicos quanto a capacidade de pronto atendimento à edificação conforme construída, sem condicionantes.

Para efeitos de aplicação 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 mínimos da edificação (Afast)
- VII. Vagas de estacionamento (Vagas)

FÓRMULA DA CONTRAPARTIDA PECUNIÁRIA (CP)

- Ponderação do dano urbanístico – parâmetro
- Proporção da irregularidade cometida
- Valores de referência (IPTU) – usos e localização

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

$$CP = \sum_{n=1}^7 W_n * \Delta_n * V_{Global} \quad (\text{Equação 1), onde:}$$

- 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 a 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 pelos valores do terreno e da construção total.

OBTENÇÃO DOS PESOS (W_n)

- Pressuposto que parâmetros distintos podem afetar de modo diferente o território
- Método - técnica de Análise Multicritério (AMC) com ênfase no Método de Análise Hierárquica – MAH.

Tabela 1 - Escala Fundamental do Método de Análise Hierárquica

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	

ANEXO I - Ponderação dos critérios

Parâmetros / Critérios (W_n)	Valores
A. Taxa de permeabilidade	0,08
B. Taxa de ocupação	0,11
C. Coeficiente de aproveitamento	0,42
D. Afastamentos mínimos obrigatórios	0,08
E. Altura da edificação	0,10
F. Número de pavimentos	0,17
G. Vagas de estacionamento	0,04

VARIAÇÃO ENTRE SITUAÇÃO IMPLANTADA E NORMATIVA

$$\Delta_n = \left| \frac{x_n - P_n}{P_n} \right| \quad (\text{Equação 2}), \text{ onde:}$$

- I. Δ_n corresponde a variação, em módulo, do parâmetro urbanístico analisado;
- II. x_n corresponde ao valor efetivamente utilizado em relação ao parâmetro analisado; e
- III. P_n corresponde ao valor normativo em relação ao parâmetro analisado.

Valor monetário do impacto urbanístico = **Valor Global** (V_{Global}).

Função da composição do custo do terreno e do valor de construção para toda a área edificada (Equação 3). Para definição do custo do terreno adota-se a Área do Terreno (A_t), que corresponde a área do terreno, lote ou projeção em metros quadrados (m^2) informada na Certidão de Ônus do imóvel multiplicada pelo valor relativo do terreno, lote ou projeção em reais por metro quadrado (R\$/ m^2), incorporando possíveis variações espaciais em razão da localidade (estratificada por cada Região Administrativa - Tabela 3).

$$V_{Global} = (A_t * V_t) + (A_c * V_c) \quad \text{(Equação 3), onde:}$$

- I. A_t corresponde à área do terreno (lote ou projeção) em metros quadrados (m^2) informada na Certidão de Ônus do imóvel;
- II. V_t é o valor relativo do terreno (lote ou projeção) em reais por metro quadrado (R\$/ m^2) conforme Região Administrativa específica;
- III. A_c corresponde à Área Construída total da edificação, em metros quadrados (m^2) informada no Alvará de Construção de Regularização; e
- IV. V_c corresponde ao valor do metro quadrado de construção, em reais por metro quadrado (R\$/ m^2), conforme Região Administrativa específica.

ANEXO II - Valores de referência por Região Administrativa

Região Administrativa	Residencial Unifamiliar		Demais Usos	
	Terreno	Construção	Terreno	Construção
RA I Plano Piloto	4.006	1.834	38.928	8.246
RA II Gama	619	1.075	12.761	2.722
RA III Taguatinga	2.500	1.530		4.542
RA IV Brazlândia	285	662	1.329	1.398
RA V Sobradinho	879	1.790	10.906	4.204
RA VI Planaltina	468	849	1.418	2.189
RA VII Paranoá	191	502	3.027	1.226
RA VIII Núcleo Bandeirante	1.385	1.391	7.573	2.544
RA IX Ceilândia	2.483	956	7.721	3.395
RA X Guará	3.852	1.806	9.707	5.585
RA XI Cruzeiro	2.039	1.676	11.093	2.938
RA XII Samambaia	249	1.288	2.519	2.620
RA XIII Santa Maria	1.141	1.478	3.859	1.617
RA XIV São Sebastião	828	1.691	1.760	1.533
RA XV Recanto das Emas	398	620	2.961	1.315
RA XVI Lago Sul	1.578	2.840	15.559	2.621

Cálculo da Contrapartida Pecuniária

SUGEST – SUPLAN
SEGETH

ANEXO II - Valores de referência por Região Administrativa

Região Administrativa	Residencial Unifamiliar		Demais Usos	
	Terreno	Construção	Terreno	Construção
RA XVII Riacho Fundo	700	881	2.995	2.510
RA XVIII Lago Norte	1.271	2.147	5.282	4.145
RA XIX Candangolândia	1.007	1.079	1.437	1.986
RA XX Águas Claras	414	930	5.562	4.407
RA XXI Riacho Fundo II	80	518	3.520	1.236
RA XXII Sudoeste/Octogonal	-	-	11.700	5.237
RA XXIII Varjão	130	514	1.616	1.464
RA XXIV Park Way	690	1.977	1.903	2.383
RA XXV SCIA	197	405	1.407	1.409
RA XXVI Sobradinho II	1.369	1.099	6.914	1.726
RA XXVII Jardim Botânico	605	1.691	3.380	1.691
RA XXVIII Itapoã	202	265	18	536
RA XXIX SIA	-	-	5.146	2.073

- O pagamento da CP será efetuado sem prejuízo do pagamento das taxas e das multas devidas
- Estão isentos de pagamento de CP edificações com área inferior a 250m² de área construída e com uso predominante de habitação unifamiliar
- A CP pode ser parcelada em até 12 vezes
- Os valores arrecadados destinam-se ao FUNDURB
- CONPLAN – casos omissos

Cálculo da Contrapartida Pecuniária

SUGEST – SUPLAN
SEGETH

Obtenção dos pesos (W_n)

Parte-se do pressuposto que parâmetros distintos podem afetar de modo diferente o território, devendo desta forma passar por um processo de ponderação.

Método: Técnica de Análise Multicritério (AMC)
Ênfase: Método de Análise Hierárquica - MAH),

O processo inicial é o de estabelecer a hierarquização do problema em três níveis: meta, critérios e alternativas (Saaty, 1991), para em seguida realizar comparações entre os pares definidos.

As comparações são realizadas de acordo com escala fundamental desenvolvida por Saaty (1991) (Tabela 1), na qual se pode representar qualquer conceito qualitativo - importância, risco, preferência etc. – relacionando-o com uma escala numérica pré-determinada, que reflete a intensidade de importância de cada critério.

O questionário foi aplicado aos **técnicos da Secretária**, resultando na ponderação indicada na **Tabela 2**, realizada a análise de consistência das respostas. Os pesos atribuídos pelos especialistas indicam um **maior peso ao Coeficiente de aproveitamento (0,42)**, seguido em importância pela variável Número de pavimentos (0,17). Um grupo se forma apresentando valores homogêneos de relevância, quais sejam a Taxa de permeabilidade, a Taxa de ocupação, Afastamentos e Altura. Por fim, a **variável com menor importância** relativa foi a quantidade de **Vagas de estacionamento (0,04)**.