



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL
SECRETARIA DE ESTADO DO MEIO AMBIENTE
Subsecretaria de Gestão Ambiental Territorial
Relatoria SEMA ao CONPLAN

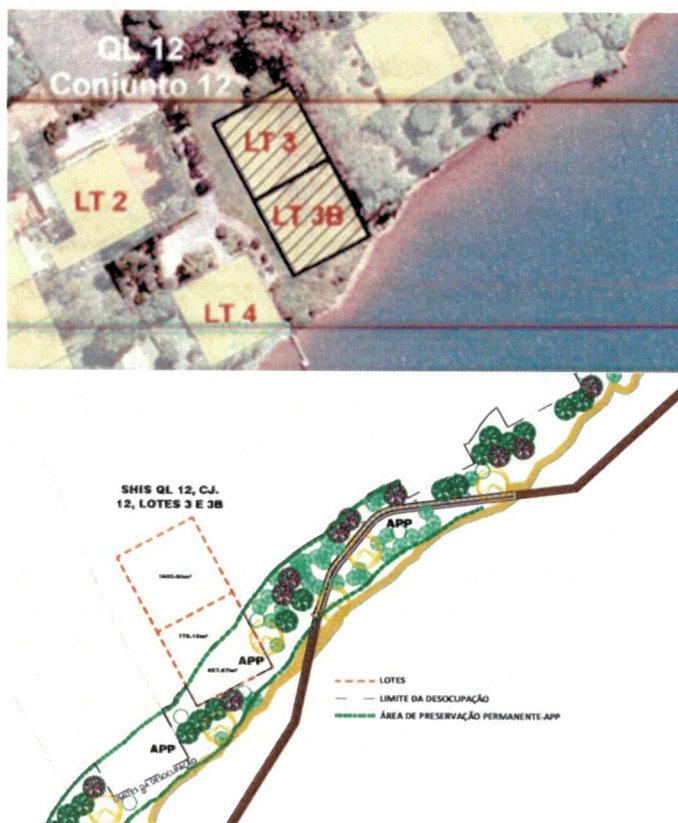
Assunto: Proposta de deslocamento de 2 lotes da Embaixada da Alemanha no Lago Sul para a área verde contígua de modo a ficarem fora da APP - Ação Civil Pública 2005.01.1.090580-7 – VMA

Processo SEI: 020-00015256/2017-01

Relatoria: José Sarney Filho, Conselheiro Titular da Secretaria de Meio Ambiente no CONPLAN e Maria Sílvia Rossi - Conselheira Suplente da Secretaria de Meio Ambiente no CONPLAN

I. Do contexto:

Trata o presente processo (SEI 00020-00015256/2017-01), de uma demanda de ajustes dos lotes 3 e 3B, da QL 12 do Lago Sul, da Embaixada da República Federal da Alemanha, que apresentam interferência com a poligonal do zoneamento ambiental da Área de Preservação Permanente - APP e Zona de Preservação da Vida Silvestre - ZPVS da Área de Proteção Ambiental - APA do Paranoá, conforme figura abaixo.



Fonte: Processo SEI 020-00015256/2017-01

Figura 1: Imagem e Disposição dos lotes 3 e 3B da QL 12 do Lago Sul e sua relação com APP.



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL
SECRETARIA DE ESTADO DO MEIO AMBIENTE
Subsecretaria de Gestão Ambiental Territorial
Relatoria SEMA ao CONPLAN

O processo trata, portanto, de solução à situação apresentada acima, com o deslocamento de dois lotes situados em Área de Preservação Permanente (APP) e em Zona de Preservação da Vida Silvestre - ZPVS da APA do Paranoá.

O objeto faz parte das discussões ocorridas na Câmara de Conciliação e Arbitragem da Administração Federal, no contexto das ações de desobstrução e preservação da Orla do Lago Paranoá, mediante retirada de cercas e muros e manutenção da vegetação nativa, atendendo à decisão judicial proferida no Processo nº 200501.1090580-7. Registre-se que a referida Câmara trata de situações envolvendo a ocupação de áreas públicas por órgãos federais e representações diplomáticas.

II. Da Análise

II.1. Sobre o Marco Legal vigente

Existe respaldo legal para adequação de lotes registrados em cartório, aplicável ao caso concreto, com o deslocamento das áreas em análise.

A LODF (1993) prevê, em seu artigo 51, as situações a seguir:

Art. 51. Os bens do Distrito Federal destinar-se-ão prioritariamente ao uso público, respeitadas as normas de proteção ao meio ambiente, ao patrimônio histórico, cultural, arquitetônico e paisagístico, e garantido o interesse social.

§ 1º Os bens públicos tornar-se-ão indisponíveis ou disponíveis por meio de afetação ou desafetação, respectivamente, nos termos da lei.

§ 2º A desafetação, por lei específica, só será admitida em caso de comprovado interesse público, após ampla audiência à população interessada.

§ 3º O Distrito Federal utilizará seus bens dominiais como instrumento para a realização de políticas de ocupação ordenada do território.

ATO DAS DISPOSIÇÕES TRANSITÓRIAS

Art. 56. (...)

***Parágrafo único.** A alteração dos índices urbanísticos, bem como a alteração de uso e desafetação de área, até a aprovação da lei de uso e ocupação do solo, poderá ser efetivada por leis complementares específicas de iniciativa do Governador, motivadas por situação de relevante interesse público e precedidas da participação popular e de estudos técnicos que avaliem o impacto da alteração, aprovados pelo órgão competente do Distrito Federal.*

(grifo nosso)

A Lei Distrital nº 4.164/2008 dispõe sobre a adequação de projetos de parcelamento nos casos especificados. O caso em análise se enquadra no artigo 1º, inciso III:



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL
SECRETARIA DE ESTADO DO MEIO AMBIENTE
Subsecretaria de Gestão Ambiental Territorial
Relatoria SEMA ao CONPLAN

Art 1º As coordenadas ou cotas de amarração de lotes ou projeções registrados em cartório oriundos de projetos de parcelamento elaborados pelo Poder Público poderão ser adequadas, por ato próprio do Poder Executivo, nos seguintes casos:

(...)

III – quando a implantação de parques e unidades de conservação incidir sobre lotes ou projeções criados e registrados em cartório.

(grifo nosso)

Em caso de remanejamento e novo registro (deslocamento) dos dois lotes, a viabilidade urbanística está condicionada ao cumprimento das exigências previstas em legislação geral (Lei nº 6.766/1979) e específica (Lei Orgânica do DF/1993, Lei nº 992/1995, Decreto nº 28.864/2008), que definem condicionantes (SEI 1641117):

- (i) Levantamento topográfico
- (ii) Consulta às concessionárias de serviços públicos
- (iii) Elaboração de projeto urbanístico
- (iv) Audiência pública
- (v) Apreciação do CONPLAN
- (vi) Autorização Legislativa
- (vii) Novo registro cartorial

O atendimento destas condicionantes será objeto de análise no item II.3 deste documento.

II.2. Verificação de Interferências normativas ou programáticas governamentais

- ***Verificação de interferências com legislações ambientais***

A interferência com APP é parte da situação fática causal de todo o processo. A decisão proferida na Ação Civil Pública nº 200501.1090580-7 afirma que “quando o lote incidir sobre APP deve ser respeitada a legislação ambiental, a qual não permite construções sobre ela”, em atendimento ao Código Florestal brasileiro e ao Zoneamento da APA do Lago Paranoá.

Consta no processo a manifestação do órgão ambiental IBRAM, por meio de dois documentos no SEI (SEI 9683897 e 9688093). Estes apontam interferência das unidades imobiliárias em questão com a poligonal do zoneamento ambiental que estabelece a Área de Preservação Permanente – APP e a Zona de Preservação da Vida Silvestre – ZPVS da Área de Proteção Ambiental – APA do Paranoá.

- ***Aferição de outras interferências***



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL
SECRETARIA DE ESTADO DO MEIO AMBIENTE
Subsecretaria de Gestão Ambiental Territorial
Relatoria SEMA ao CONPLAN

No caso presente, segundo o registro cartorial, o lote não interfere em programas governamentais, inclusive no Orla Livre.

II.3. Do atendimento aos condicionantes legais

- Existe “*comum acordo entre as partes*” para as alterações propostas, atendendo ao disposto no artigo 28 da lei distrital nº 6.766/79:

Art 28. Qualquer alteração ou cancelamento parcial do loteamento registrado dependerá de acordo entre o loteador e os adquirentes de lotes atingidos pela alteração, bem como da aprovação pela Prefeitura Municipal, ou do Distrito Federal quando for o caso, devendo ser depositada no Registro de Imóveis, em complemento ao projeto original com a devida averbação.

Grifo nosso

A proposta de deslocamento dos lotes partiu do próprio interessado. A ficha cadastral dos imóveis em questão mostra o Governo da República da Alemanha como proprietário das áreas, adquiridas por venda direta em 1969 (SEI 4816452).

- A proposta aqui analisada atende aos requisitos da lei distrital nº 4.164/2008, que dispõe sobre a adequação de projetos de parcelamento nos casos que especifica. O caso em análise atende aos parágrafos do artigo 1º e ao artigo 5º.

De fato, cada lote apresenta dimensão de 1.600,00 m², cumprindo o requisito instituído no parágrafo 4º do artigo 1º da Lei Distrital nº 4.164/2008.

Art. 1º (...)

§ 4º O disposto neste artigo não se aplica a lotes ou projeções com área superior a 15.000 m² (quinze mil metros quadrados) registrados em cartório.

Ademais, os usos determinados na ficha cadastral dos imóveis (SEI 4816452), tratam de “*Embaixada, seus Serviços Auxiliares e Residência do Embaixador*”, que são mantidos na proposta analisada, o que atende ao disposto no parágrafo 5º, artigo 1º da lei nº 4.164/2008.

Art. 1º (...)

5º O disposto neste artigo não se aplica a empreendimentos potencialmente causadores de impacto ao meio ambiente, como Posto de Abastecimento de Gasolina – PAG, Posto de Lavagem e Lubrificação – PLL, Posto de Abastecimento de Combustíveis – PAC e outras atividades afins.

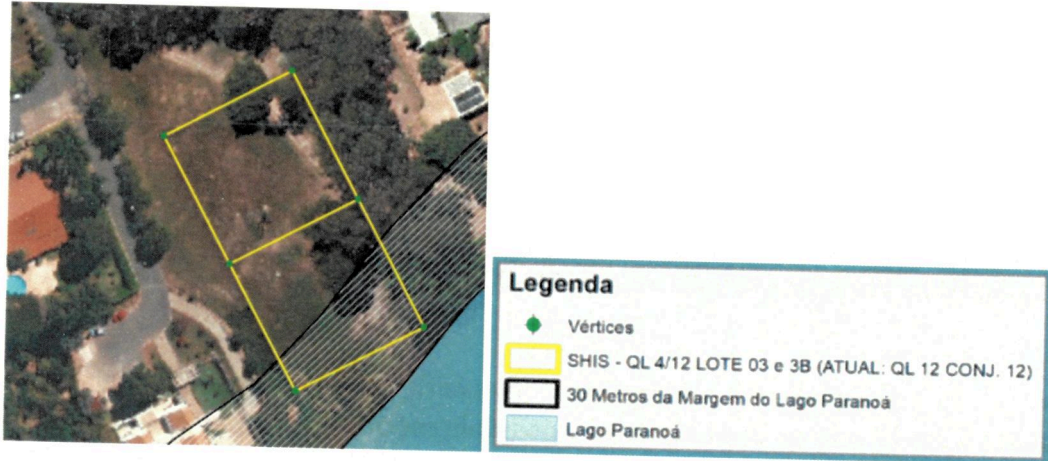
NR



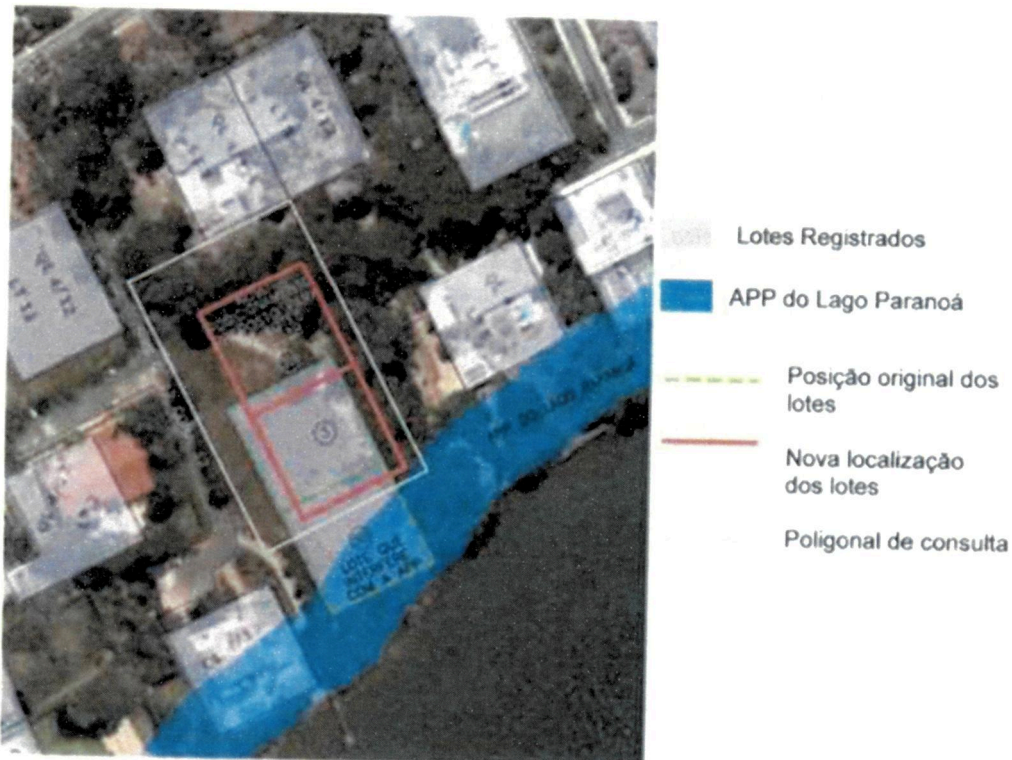
GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL
SECRETARIA DE ESTADO DO MEIO AMBIENTE
Subsecretaria de Gestão Ambiental Territorial
Relatoria SEMA ao CONPLAN

- A proposta de deslocamento dos lotes supera plenamente as interferências com a legislação ambiental distrital (ZPVS/ APA Paranoá) e federal (APP).

De:



Para:



Fonte: Processo SEI 020-00015256/2017-01

Figura 2 – Disposição inicial (“De”) e final proposta (“Para”) dos lotes em análise, face aos limites da APP.



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL
SECRETARIA DE ESTADO DO MEIO AMBIENTE
Subsecretaria de Gestão Ambiental Territorial
Relatoria SEMA ao CONPLAN

- Na solução apresentada, a área (m²) original dos lotes é mantida e não há alteração de usos, em atendimento ao disposto pela Lei Distrital nº 4.164/2008, artigos 1º e 2º:

Art 1º (...)

§ 3º Os atos praticados em função desta Lei não poderão resultar em alteração de parâmetros de uso e ocupação dos lotes ou projeções, assim como em ampliação das dimensões das unidades imobiliárias existentes.

Art. 2º A área original dos lotes ou projeções, em metros quadrados, não poderá ser alterada em nenhuma hipótese.

A solução apresentada mantém a mesma área registrada em cartório, qual seja de 1.600,00 m² cada lote, totalizando 3.200,00m².

- O levantamento topográfico planialtimétrico cadastral realizado demonstra a inexistência de impedimentos, possibilitando fazer a amarração com os lotes vizinhos, bem como com o meio-fio próximo. As coordenadas topográficas são corrigidas, em atendimento ao disposto na lei distrital nº 4.164/2008, artigo 5º:

(...)

Art. 5º A correção das coordenadas topográficas constantes do projeto de parcelamento deverá ser apreciada pelo Conselho de Planejamento Territorial e Urbano do Distrito Federal – CONPLAN e aprovada por decreto governamental.

Parágrafo único. A correção das coordenadas ou cotas de amarração será averbada no competente cartório de registro de imóveis.

(grifo nosso)



Fonte: Processo SEI 00020-00015256/2017-01

Figura 3 – Projeto URB 029/2019, com indicação das coordenadas dos vértices das novas poligonais dos lotes analisados.

NVR



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL
SECRETARIA DE ESTADO DO MEIO AMBIENTE
Subsecretaria de Gestão Ambiental Territorial
Relatoria SEMA ao CONPLAN

- A solução proposta atende plenamente às exigências das concessionárias de serviços públicos no tocante a eventuais interferências tanto com as redes existentes, quanto com aquelas projetadas, bem como com as respectivas faixas de servidão.

Este é o motivo pelo qual foi necessário não apenas o deslocamento dos lotes no sentido do afastamento do Lago Paranoá, mas também, o deslocamento lateral, para evitar as redes existentes.

- O projeto urbanístico elaborado ajusta a alocação dos lotes referidos, atende ao disposto nos parágrafos 3º do art. 1º da Lei 4.164/2008. Este projeto urbanístico está consolidado na URB-MDE 029/2019.

PROCESSOS: 00020-00015256/2017-01	
DECISÕES	
DECRETOS	
PUBLICAÇÃO	
REGISTRO nº: CARTÓRIO DO OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS, em	
I. APRESENTAÇÃO I.1. CROQUI DE LOCALIZAÇÃO I.2. ÁREA TOTAL	
II. PROJETOS MODIFICADOS, ANULADOS OU SUBSTITUÍDOS	
III. COMPOSIÇÃO DO PROJETO	
IV. LEGISLAÇÃO RELATIVA AO PROJETO	
V. QUADRO DE COORDENADAS	
VI. SITUAÇÃO FUNDIÁRIA	
VII. CONSULTAS ÀS CONCESSIONÁRIAS	
VIII. CONDICIONANTES URBANÍSTICOS E AMBIENTAIS	
IX. PROPOSIÇÕES	
X. EQUIPE TÉCNICA	
ANEXO I – QUADRO DEMONSTRATIVO DAS UNIDADES IMOBILIÁRIAS	
SECRETARIA DE ESTADO DE DESENVOLVIMENTO URBANO E HABITAÇÃO - SEDUH SUBSECRETARIA DE POLÍTICAS E PLANEJAMENTO URBANO - SUPLAN	
RT: Caroline Pereira Pires de Oliveira CAU: A83075-5	
MEMORIAL DESCRITIVO	
MDE 029/2019	
LAGO SUL – RA XVI Ajuste de locação dos Lotes 3 e 3B SHIS QL 12, Conjunto 12 - Embaixada da Alemanha	
Forma: 01/09	PROJETO CPE Vir Equipe
Projeto: março / 2019 Termo: abril / 2019	REVISÃO DIRET. DSOLO
	VISTO COORDENADORA CONPROJ
	APROVADO SUBSECRETÁRIO SUPLAN

Fonte: Processo SEI 00020-00015256/2017-01

Figura 4 – Folha de rosto do Memorial Descritivo MDE 029/2019, com os ajustes da locação dos lotes 3 e 3B da quadra SHIS QL 1, Conjunto 12, Embaixada da Alemanha.

- A proposta de solução analisada atende a requisitos expressos em legislações distritais recentes:

- Os usos e normas de ocupação permanecem aqueles definidos segundo a norma vigente, neste caso, a Lei de Uso e Ocupação do Solo – LUOS (Lei distrital nº 948/2019).

Verificou-se o atendimento aos anexos (i) I e (iii) III, quadro 8ª, que tratam respectivamente de (i) Usos e Atividades da LUOS (Habitação unifamiliar e Organismos internacionais e outras



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL
SECRETARIA DE ESTADO DO MEIO AMBIENTE
Subsecretaria de Gestão Ambiental Territorial
Relatoria SEMA ao CONPLAN

instituições extraterritoriais, a exemplo de chancelarias, consulados, BID, BIRD, ONU, FMI, OPEP, OCDE, entre outros) e (iii) dos Parâmetros de Ocupação do Solo/Lago Sul.

- A Lei Distrital nº 929/ 2017, que dispõe sobre dispositivos de captação de águas pluviais para fins de retenção, aproveitamento e recarga artificial de aquíferos em unidades imobiliárias e empreendimentos localizados no Distrito Federal e dá outras providências.
- A solução proposta não acarretará aumento de despesas ao Distrito Federal (SEI 22189259).

III. Do Voto

Considerando a existência de base legal na legislação distrital em vigor para o deslocamento dos dois lotes registrados em cartório.

Considerando que o deslocamento proposto retira os lotes da área de incidência da Área de Preservação Permanente, a qual integra o zoneamento da APA do Lago Paranoá na forma da ZPVS, atendendo plenamente e simultaneamente à legislação ambiental federal e distrital.

Considerando o atendimento dos condicionantes para a consecução das alterações de áreas de lotes registrados, dentre estas, o “comum acordo”, a não alteração de usos, e a não alteração de tamanho das áreas.

Considerando ainda que foram cumpridos os requisitos de levantamento topográfico planialtimétrico cadastral, expedição de Memorial Descritivo com os parâmetros urbanísticos alinhados com a LUOS, em atendimento a Lei nº 6.766/1979, Lei Orgânica do DF/1993, Lei nº 992/1995 e Decreto nº 28.864/2008.

Considerando ainda que a submissão ao Conselho de Planejamento Territorial e Urbano – CONPLAN obedece ao disposto no artigo 5º da Lei Distrital nº 4.164/2008:

***Art. 5º** A correção das coordenadas topográficas constantes do projeto de parcelamento deverá ser apreciada pelo Conselho de Planejamento Territorial e Urbano do Distrito Federal – CONPLAN e aprovada por decreto governamental.*

Parágrafo único. A correção das coordenadas ou cotas de amarração será averbada no competente cartório de registro de imóveis.

(grifo nosso)

É que, diante da análise realizada, a relatoria pela Secretaria de Estado do Meio Ambiente apresenta voto favorável à aprovação do projeto urbanístico URB-

MUR



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL
SECRETARIA DE ESTADO DO MEIO AMBIENTE
Subsecretaria de Gestão Ambiental Territorial
Relatoria SEMA ao CONPLAN

MDE nº 029/2019 pelo pleno do Conselho de Planejamento Territorial e Urbano do Distrito Federal – CONPLAN, para posterior publicação de decreto governamental de modo a correção das coordenadas ou cotas de amarração em cartório de registro de imóveis competente.

Brasília, 21 de maio de 2019.


José Sarney Filho
Secretário de Estado do Meio Ambiente
Conselheiro Titular / CONPLAN


Maria Sílvia Rossi
Subsecretária da Gestão Ambiental e Territorial / SEMA-DF
Conselheira Suplente / CONPLAN

