



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

SECRETARIA DE ESTADO DE DESENVOLVIMENTO URBANO E HABITAÇÃO
DO DISTRITO FEDERAL

Gabinete

ATA

4ª REUNIÃO ORDINÁRIA DO COMITÊ INTERSETORIAL URBANÍSTICO - SEDUH

2021

(PORTARIA Nº 108, DE 23 DE JULHO DE 2019 – DODF DE 26/07/2017)

Às onze horas do oitavo dia do mês de setembro do ano de dois mil e vinte e um, em reunião realizada na sede desta Secretaria, foi aberta a 4ª Reunião Ordinária do ano de 2021, do Comitê Intersetorial Urbanístico, da Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Habitação do Distrito Federal, criado pela Portaria nº 108, de 23 de julho de 2019, publicada no Diário Oficial do Distrito Federal de 26 de julho de 2019, alterada pela Portaria nº 45, de 17 de junho de 2021, contando com a participação dos representantes permanentes: Secretário Executivo de Licenciamento e Regularização Fundiária – SELIC, Secretária Executiva de Gestão do Território – SEGEST e Secretária Executiva de Planejamento e Preservação – SEPLAN, para deliberar sobre os assuntos constantes da pauta a seguir transcrita: **1. Processos para deliberação: 1.1: Processo Administrativo SEI: 00390-00002023/2021-27, Interessado:** Super Quadra Empreendimentos Imobiliários S/A, Assunto: Dúvida na NGB 095/09, aprovada pelo Decreto nº 32.144, de 30 de agosto de 2010, quanto à quantidade de unidades imobiliárias previstas para cada projeção do parcelamento do solo SQNW 500. Iniciados os trabalhos, deu-se início, pela ordem, ao item **1.1: Processo Administrativo 00390-00002023/2021-27, Interessado:** Super Quadra Empreendimentos Imobiliários S/A. O Requerimento apresentado pelo interessado, por meio da Carta 1º 10/2021 (id. 58409469) aduz, em suma, a possibilidade de flexibilização do número de unidades imobiliárias por projeções residenciais da Superquadra 500 do Sudoeste. A questão repousa no fato de que o item 7.3.1 da NGB 095/09, aprovada pelo Decreto nº 32.144, de 30 de agosto de 2010, dispõe que "serão permitidas no máximo 1.200 Unidades Habitacionais (HU) para a totalidade das projeções que compõe a superquadra", e, em seguida, estabelece a quantidade específica de cada projeção, enquanto que o Memorial Descritivo do parcelamento em questão não estabelece a quantidade de unidades habitacionais por projeção, como algo fixo e determinante, prevendo apenas a quantidade máxima de unidades estimada, em 1.200, e estimativa da população em 3.600 habitantes. O Requerimento foi objeto de análise e manifestação pela Subsecretaria de Parcelamentos e Regularização Fundiária, que o fez por meio do Despacho - SEDUH/SELIC/SUPAR/UAI/COAJ id. 65847957 e SEDUH/SELIC/SUPAR id. 65868094, e pela Subsecretaria do Conjunto Urbanístico de Brasília, que o fez por meio do Parecer Técnico n.º 4/2021 - SEDUH/SEPLAN/SCUB/COPLAB/DIPRE id. 68751231, razão pela qual, inclusive, foi dispensada a participação das áreas técnicas na presente reunião. A análise da Supar considerou que *"caso comprovada a possibilidade de aprovação de projeto de arquitetura com número de unidades inferior ao disposto na tabela contida no item 7.3.1 da NGB 095/09, aparentemente, restaria configurada sua natureza exemplificativa, visto que estaria submetida ao critério discricionário do empreendedor"* bem como que *"tendo-se por parâmetro tão somente a interpretação textual do disposto nas normas urbanísticas destacadas, parece viável se considerar a possibilidade da interpretação proposta pelo interessado, sem prejuízo, contudo, das avaliações de natureza técnica da matéria, contemplando, inclusive, a análise do Estudo de Viabilidade Técnica"*, concluindo que *"constatada tecnicamente tal indicação e não constando do rol de elementos vinculados a tabela de distribuição de unidades, não parece haver óbice no pleito do interessado"*. A Scub, por sua vez, adentrando ao Estudo de Viabilidade Técnica em si, manifestou-se, em resumo, no sentido de que *"fica evidente que o intercâmbio de*

unidades habitacionais entre as projeções da SQSW 500, limitado às 1.200 UH previstas em projeto, não traz impactos à densidade populacional, sendo mantido o número de habitantes estimado, e aos demais parâmetros de uso e ocupação do solo que poderiam afetar a paisagem do Conjunto Urbano Tombado, especialmente aqueles que se referem ao controle volumétrico”, considerando ainda que “é verdade que não se justifica que, uma vez implantada, a densidade populacional da superquadra fique aquém de seu limite de 235hab/ha. Trata-se de uma área central, já servida de infraestrutura, transporte público, próxima aos locais de emprego e de serviços, que deve atender aos parâmetros expressos em projeto, em consonância com os objetivos do PDOT”. Em conclusão, a área técnica considerou que “pode, então, ser permitido um número diferente do definido na tabela – a mais ou a menos –, não tendo ela, portanto, caráter determinante. Isto de fato aconteceu, conforme reportado, com aprovação de um total de 8 projetos, sendo 4 deles com 36 apartamentos a menos do que o previsto. O número determinante para a superquadra é, portanto, o de 1.200 UH”. Não obstante, ressaltou que “o remanejamento do número de unidades habitacionais – para mais e para menos – entre os blocos da SQSW 500, seja feito mediante a apresentação de projetos de duas ou mais projeções, em conjunto, para aprovação casada junto ao órgão licenciador, já com o balanço de unidades realizado, de tal modo, que a soma de unidades habitacionais para esse conjunto, seja totalmente utilizada nas projeções, ou seja, respeitado o número total das UH das projeções envolvidas na operação, previsto na tabela da NGB”. Após as manifestações, o Requerente foi notificado para exercício da faculdade de apresentação de manifestação técnica, em forma de memoriais, no prazo de 48 horas, nos termos do art. 2º, §5º, da Portaria nº 108, de 2019, alterada pela Portaria nº 03, de 2020, ocasião em que apresentou a Carta nº 20/2021, solicitando, em suma, que fossem considerados, para efeito do remanejamento apontado na manifestação técnica da Scub, as projeções já aprovadas com números inferiores ao previsto na NGB 095/09, que, de acordo com a Carta, já totalizam 24 unidades habitacionais a menos que o total previsto para todas as projeções aprovadas. Diante de todo o exposto, **este Comitê delibera pelo deferimento do Requerimento contido na Carta nº 10/2021 (id.58409469), com base nas razões expostas no Despacho - SEDUH/SELIC/SUPAR/UAJ/COAJ id. 65847957 e no Parecer Técnico n.º 4/2021 - SEDUH/SEPLAN/SCUB/COPLAB/DIPRE nº 751231, elaborados pelas áreas técnicas competentes desta Secretaria, concluindo pela possibilidade de remanejamento do número de unidades habitacionais – para mais e para menos – entre as projeções da SQSW 500, desde que realizados mediante a apresentação de projetos de duas ou mais projeções, em conjunto, para aprovação casada junto ao órgão licenciador, já com o balanço de unidades realizado, de tal modo, que a soma de unidades habitacionais para esse conjunto, seja totalmente utilizada nas projeções, ou seja, respeitado o número total das UH das projeções envolvidas na operação, previsto na tabela da NGB, acolhendo-se a ressalva realizada pela Subsecretaria do Conjunto Urbanístico de Brasília, e, por fim, deferindo-se a possibilidade de considerar, para efeito de remanejamento, as projeções já aprovadas com número de unidades inferior ao previsto na NGB 095/09, cabendo à Central de Aprovação de Projetos a confirmação da quantidade remanescente de unidades aprovadas em tais projeções para efeito de compensação com as projeções a serem licenciadas.**

3. Encerramento: Nesses termos, a 4ª Reunião Ordinária do Comitê Intersetorial Urbanístico do ano de 2021 foi encerrada, tendo o SENHOR MARCELO VAZ MEIRA DA SILVA, titular da Secretaria Executiva de Licenciamento e Regularização Fundiária, agradecido a participação de todos. Para constar, foi lavrada esta Ata que vai assinada pelos membros:

MARCELO VAZ MEIRA DA SILVA

Presidente do Comitê

Secretário Executivo de Licenciamento e Regularização Fundiária

JANAINA DOMINGOS VIEIRA

Secretária Executiva de Gestão do Território

GISELLE MOLL

Secretária Executiva de Planejamento e Preservação



Documento assinado eletronicamente por **JANAINA DOMINGOS VIEIRA - Matr.0276383-4, Secretário(a) Executivo(a) de Gestão do Território**, em 08/09/2021, às 17:33, 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 **GISELLE MOLL MASCARENHAS - Matr.0271430-2, Secretário(a) Executivo(a) de Planejamento de Preservação**, em 08/09/2021, às 17:42, 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 **MARCELO VAZ MEIRA DA SILVA - Matr. 0273790-6, Secretário(a) Executivo(a) de Licenciamento de Regularização Fundiária**, em 08/09/2021, às 17:43, 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?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0
verificador= **69498474** código CRC= **370C32DB**.

"Brasília - Patrimônio Cultural da Humanidade"

SCS Quadra 06 Bloco A Lotes 13/14 2º andar - Bairro Asa Sul - CEP 70306918 - DF

3214-4101