

CONSELHO DE PLANEJAMENTO TERRITORIAL E URBANO DO DISTRITO FEDERAL- CONPLAN

PROCESSO SEI nº: 00390-00001136/2021-13

INTERESSADO: Secretaria de Estado de Desenvolvimento Urbano e Habitação (SEDUH)

ASSUNTO: Ajustes nas Áreas Especiais (AE) 1, Q. 3 – Setor Leste e dos lotes AE 3, AE 6, AE 14, AE 19 e AE 20 no Setor Central da Região Administrativa SCIA/ESTRUTURAL (RA XXV)

RELATORA: Sandra Maria França Marinho – Conselheira Suplente.

1 Senhores Conselheiros do CONPLAN

2 O presente processo vem a este Conselho de Planejamento Territorial Urbano do
3 Distrito Federal - CONPLAN, em cumprimento ao previsto no Art. 117 do Plano de
4 Ordenamento Territorial do Distrito Federal - PDOT/2009, atualizado pela Lei
5 Complementar nº 854/2012, para apreciação da proposta de ajuste dos lotes das Áreas
6 Especiais (AE) 1, Q. 3 – Setor Leste e dos lotes AE 3, AE 6, AE 14, AE 19 e AE 20 no Setor
7 Central da Região Administrativa SCIA/ESTRUTURAL (RA XXV) consubstanciada no
8 Projeto de Parcelamento do Solo URB 199/2021 (Id. [72675239](#)), Memorial Descritivo –
9 MDE 199/2021 (Id. [72675247](#)) e Nota Técnica N.º 7/2021 -
10 SEDUH/SEGEST/COPROJ/DISOLO (Id. [72675253](#)).

11 LOCALIZAÇÃO

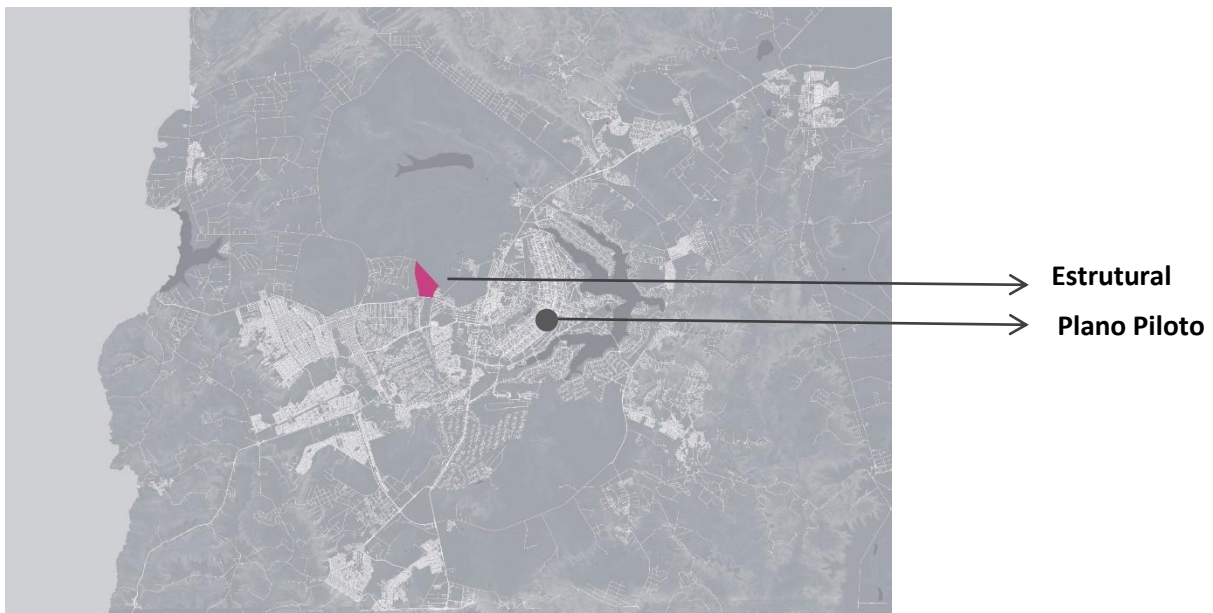


Figura 1- Mapa DF | Localização SCIA/Estrutural. (Fonte: Codhab/DF,2021)



Figura 2A - Localização da área de intervenção Projeto de Parcelamento do Solo URB 199/2021. (fonte: Codhab, 2021)

Figura 2B – Croqui de Localização. (Fonte: MDE 199/2021)

12 **RELATÓRIO**

13 O presente relatório visa apresentar a proposta de ajustes de locação e de formato
14 dos lotes dos lotes das Áreas Especiais (AE) 1, Q. 3 – Setor Leste e dos lotes AE 3, AE 6,
15 AE 14, AE 19 e AE 20 do Setor Central da Região Administrativa SCIA/ESTRUTURAL (RA
16 XXV), tendo amparo na [Lei Distrital nº 4.164/2008](#), alterada pela [Lei nº 6.134/2018](#), que
17 dispõe sobre a adequação de projetos de parcelamento nos casos que especifica, entre
18 eles quando houver deslocamento de lotes por erro de locação ou houver implantação de
19 sistema viário de forma diversa daquela prevista em projeto de parcelamento registrado,
20 que inviabilize a devida implantação dos lotes (incisos IV e VI).

21 Ressalta-se que a mencionada Lei nº 4.164/2008, em seu Art. 2º, também determina
22 que a área original dos lotes ou projeções, em metros quadrados, não poderá ser alterada.

23 Diante disto, foi elaborada pela Coordenação de Projeto (COPROJ/DISOLO) a
24 proposta do Projeto de Parcelamento do Solo URB 199/2021 (Id. [72675239](#)) apresentada
25 em substituição a planta registrada em cartório URB 025/2011, mais especificamente
26 Planta Geral, folha 2/32 e plantas parciais, folha 24/32 (119III-1-C) e folha 29/32 (119-III-4-
27 A). Na nova proposta foram mantidas as áreas originais dos lotes supracitados, tendo sido
28 apenas o formato alterado para melhor adequação à realidade implantada de fato.

29 A solicitação foi realizada pela Região Administrativa Scia/Estrutural (RA XXV) por
30 meio do Ofício nº 204/2020 - RA-XXV/COLOM (Id. [56150600](#)) integrante do Processo SEI
31 nº 00306-00001045/2020-55 no qual se propõe as alterações e a reavaliação das
32 destinações de parcelamento no Setor Central da Estrutural de áreas institucionais e/ou
33 públicas. As alterações e requalificação das áreas, justificam-se tendo em vista a
34 necessidade de viabilidade técnica e divergências quanto a ocupação efetiva em relação
35 ao projeto registrado vigente URB 025/2011 para a localidade.

36 **SITUAÇÃO FUNDIÁRIA**

37 Em consulta realizada à Secretaria de Estado de Economia do Distrito Federal (SEEC),
38 por meio do Ofício Nº 3463/2021 - SEDUH/GAB (Id. 70427272), a Coordenação Geral de
39 Patrimônio (COPAT) informou no Despacho - SEEC/SEF/SUCON/COPAT (Id. 70704737)
40 que as unidades imobiliárias, objeto deste relato, encontram-se na forma que estabelece o
41 Decreto nº 16.109/1994, sob carga patrimonial dos seguintes órgãos:

- EPC, AE 3 (TEI 4887/14) e EPC, AE 6 (TEI 4890/14): Secretaria de Estado de Educação;
- EPC, AE 14 (TEI 4893/14): Corpo de Bombeiros Militar do Distrito Federal;
- EPC, AE 19 (TEI 4671/13): Secretaria de Estado de Justiça e Cidadania;
- EPC, AE 20 (TEI 4895/14): Administração Regional do Setor Complementar de Indústrias e Abastecimento.
- A Companhia Imobiliária de Brasília - TERRACAP informou que o imóvel AE 1, Q. 3 – Setor Leste, não foi transferido ao GDF, permanecendo na condição de “Estoque” da TERRACAP, conforme Ficha Cadastral (72675095).

42 **CONSULTA ÀS CONCESSIONÁRIAS**

43 Por meio do Ofício N° 122/2021 - SEDUH/SUPAR/ULINF/COINT (Id. [57138805](#)),
44 Ofício N° 37/2021 - SEDUH/SELIC/SUPAR/COAJ/DICOPRE (Id. [64742173](#)) e Ofício N°
45 124/2021 - SEDUH/SUPAR/ULINF/COINT (Id. [57140402](#)) foram realizadas as consultas
46 as às concessionárias de serviços públicos - Companhia de Saneamento Ambiental do
47 Distrito Federal (CAESB), Companhia Energética de Brasília (CEB) e Companhia
48 Urbanizadora da Nova Capital do Brasil (NOVACAP), foram realizadas consultas às
49 concessionárias de serviços públicos quanto à capacidade de atendimento, interferências
50 com redes existentes ou projetadas, faixas de servidão destas redes e, se for o caso, seu
51 custo de remanejamento.

52 As respostas emitidas:

- 53 • Companhia de Saneamento Ambiental do Distrito Federal (CAESB) -
54 respondeu por meio da Carta n.º 38/2021 - CAESB/DE/EPR (Id. [61041324](#)) e após
55 análise dos arquivos encaminhados foi verificado pela DISOLO/SEDUH que as redes
56 incidem no sistema viário e não na área de relocação dos lotes.
- 57
- 58 • Companhia Energética de Brasília (CEB) - respondeu por meio da Carta n.º
59 1419/2021 - CEB-D/DG/DC/SAC/GRGC (Id. [65148039](#)) amparada no Relatório
60 Técnico (Id. [65083791](#)) que atesta a existência de infraestrutura de Iluminação
61 Pública no endereço em referência, contudo em análise à planta apresentada, não
62 foram encontradas interferências na área de relocação dos lotes.
- 63 • Companhia Urbanizadora da Nova Capital do Brasil (NOVACAP) - respondeu
64 por meio do Ofício N° 2026/2021 - NOVACAP/PRES/SECRE (Id. [60904905](#)) pelo
65 qual dá ciência aos Despachos - NOVACAP/PRES/DU (Ids. [60826263](#) e [60767509](#))
66 pelos quais informa que de acordo com dados constantes no arquivo técnico daquela
67 Companhia, existe interferência de rede pública implantada com a poligonal de
68 estudo, contudo foi verificado pela DISOLO/SEDUH que as redes acompanham o
69 sistema viário existente, não incidindo nos lotes alvo do presente relato.
- 70 • O Serviço de Limpeza Urbana do Distrito Federal (SLU) informa que, de acordo
71 com a Lei n° 11.445/2007, cabe ao Governo realizar a coleta domiciliar e manejo dos
72 resíduos em todo o DF, o que inclui as novas áreas urbanizadas.
- 73 • Em relação às Redes de Telecomunicações, a Subsecretaria de
74 Parcelamentos e Regularização Fundiária, emitiu o Despacho - SEDUH/SUPAR
75 (Id. [57803308](#)) informando que não foi identificado nenhum requerimento ou processo
76 de licenciamento, que solicita a análise de viabilidade para implantação ou
77 regularização dessas infraestruturas na localidade em questão.

78 **CONDICIONANTES URBANÍSTICOS**

79 De acordo com o Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Distrito Federal (PDOT),
80 Lei Complementar Distrital n° 803/2009, a poligonal de projeto está na macrozona urbana,
81 especificamente na Zona Urbana de Uso Controlado II (ZUUC II - 9).

82 Os parâmetros urbanísticos para os lotes AE 1, AE 3, AE 6, AE 14, AE 19 e AE 20
83 são os definidos na Lei de Uso e Ocupação do Solo – LUOS (Lei Complementar n°
84 948/2019). Sendo:

85
86
87
88
89
90

- Lote AE 1, Q. 3 (Setor Leste) - classificado como uso Institucional - UOS Inst, onde é permitido exclusivamente o uso institucional público ou privado.
- Lotes AE 3, AE 6, AE 14, AE 19 e AE 20 (Setor Central) - são classificados como uso Institucional Equipamento Público - UOS Inst EP, onde são desenvolvidas atividades inerentes às políticas públicas setoriais, constituindo lote de propriedade do poder público que abriga, de forma simultânea ou não, equipamentos urbanos ou comunitários.

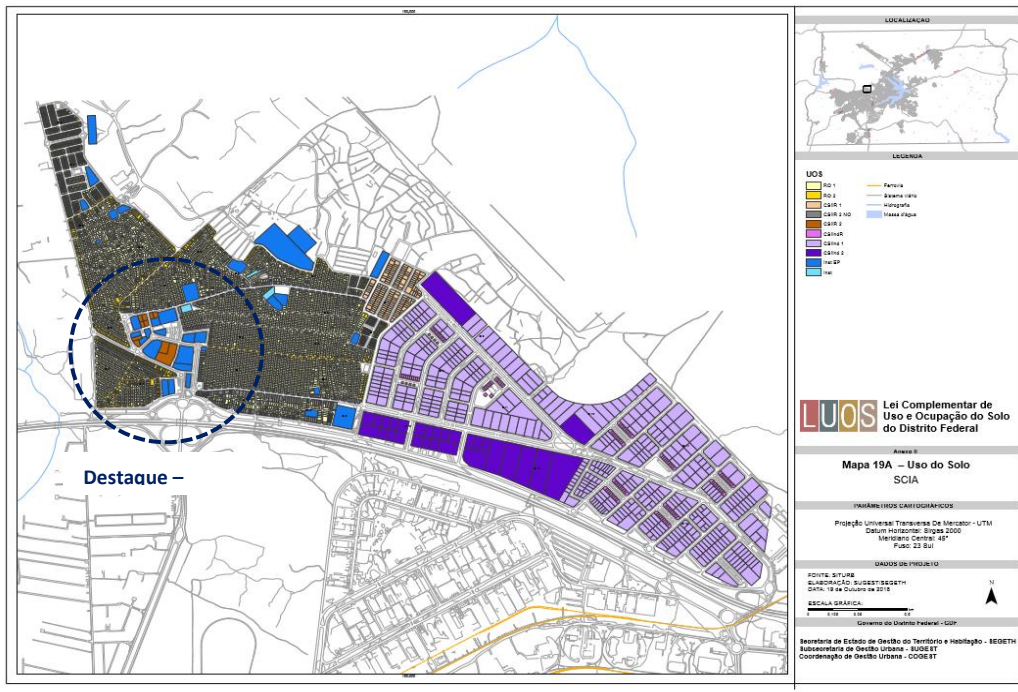


Figura 4 - MAPA 19A - Uso do Solo SCIA.

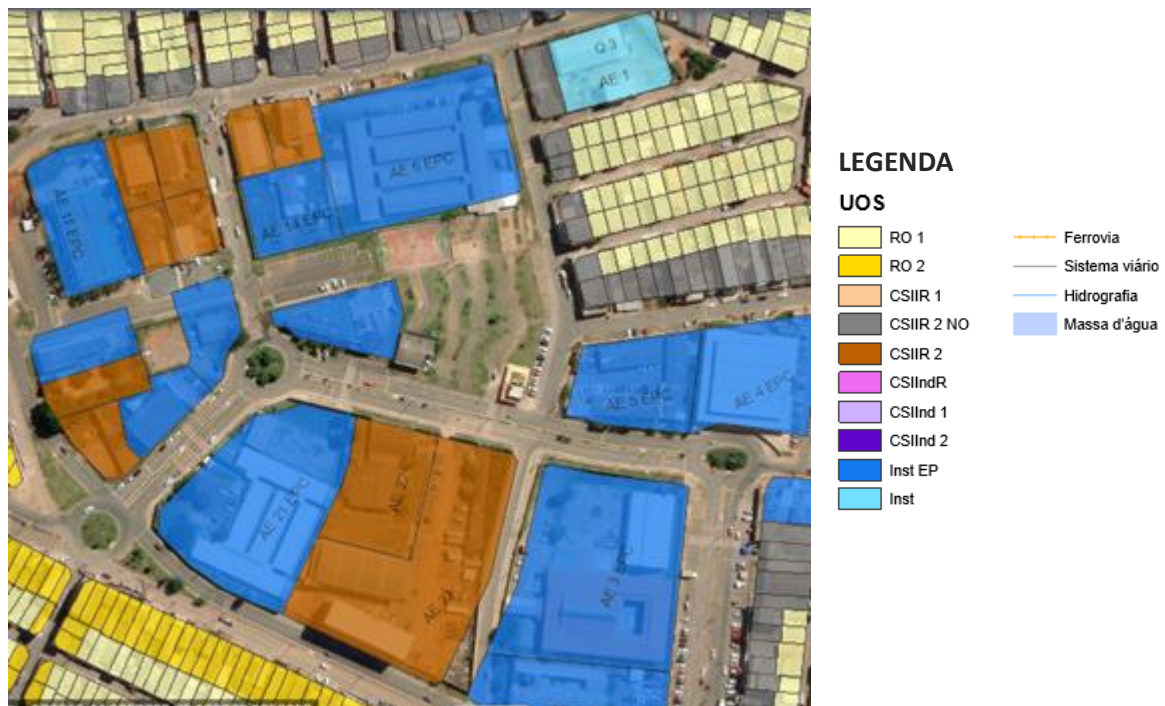


Figura 3 - Destaque Área Central - Estrutural. (Mapa 19A - LUOS)

91 **CONDICIONANTES AMBIENTAIS**

92 A área em questão encontra-se na Zona Ecológica-Econômica de Dinamização
93 Produtiva com Equidade – ZEEDPE, Lei nº 6.269, de 29 de janeiro de 2019, destinada a
94 diversificar as bases produtivas do Distrito Federal com inclusão socioeconômica
95 compatível com os riscos ecológicos e com os serviços ecossistêmicos. Encontra-se na
96 Subzona de Dinamização Produtiva com Equidade 3 – SZDPE 3, destinada à promoção
97 da integridade ecológica do Lago Paranoá e de seus córregos tributários, com a garantia
98 de quantidade e qualidade das águas do Lago Paranoá para usos múltiplos, por meio do
99 controle da impermeabilização do solo e da proteção de nascentes, mediante o aporte de
100 infraestrutura de saneamento ambiental.

101 A poligonal de projeto encontra-se em área onde todo o entorno está implantado e
102 consolidado, possuindo pavimentação nas vias, bem como rede de água, esgoto e
103 drenagem, o que atende à recomendação para SZDPE 3, no que diz respeito ao aporte de
104 infraestrutura de saneamento ambiental.

105 A área apresenta na matriz ecológica riscos ambientais nível 1, com:

- risco ecológico de perda de área de recarga de aquífero: *nível 3*;
- risco ecológico de perda de solo por erosão: *nível 2*;
- risco ecológico de contaminação do subsolo: *nível 4*;
- risco de perda de áreas remanescentes de cerrado nativo: *ausência de cerrado nativo*.

106 Na área de projeto não existem quaisquer categorias de Áreas de Preservação
107 Permanente – APPs.

108 **CONSULTA AO IBRAM**

109 Foi encaminhado ao Instituto do Meio Ambiente e dos Recursos Hídricos do Distrito
110 Federal (IBRAM) o Ofício nº 2005/2021 - SEDUH/GAB (Id. [62853163](#)) que solicita dispensa
111 do licenciamento ambiental uma vez que a realocação dos lotes em questão trata de
112 situação de baixo impacto ambiental, e se enquadra nos casos TIPO 4: *Ajustes de*
113 *parcelamento do solo amparados pela Lei nº 4.164/2008, alterada pela [Lei Distrital nº](#)*
114 *[6134/2018](#)*, conforme registrado no Relatório Técnico - SEDUH/SUPLAN/COPROJ (Id.
115 [39849990](#)) por meio do Processo SEI-GDF nº 00390-00002665/2020-45. Em resposta, o
116 IBRAM encaminhou a Manifestação 10601 (Id. [64244561](#)) informando que as atividades
117 descritas se enquadram no item 13 do Anexo Único da Resolução CONAM nº 10, de
118 20/12/2017, como Dispensa de Licenciamento Ambiental. Destaca-se que na área do
119 projeto em questão não existem quaisquer categorias de Áreas de Preservação
120 Permanente – APPs.

121 Visando subsidiar o presente relato transcreve-se parte do Parecer Técnico n.º
122 181/2020 - IBRAM/PRESI/SULAM/DILAM-I (Id. [42097936](#)), que traz em suas
123 considerações finais a seguinte redação:

"todos os casos elencados pelo Relatório Técnico SEDUH/SUPLAN/COPROJ (39849990) podem ser enquadrados na Dispensa de Licenciamento Ambiental, bem como as futuras obras que por ventura necessitam ocorrer nos futuros lotes para construção de edificações e melhoria/requalificação das áreas públicas existentes no seu entorno, conforme itens 12, 13, 14, 15, 88 e 89 da Resolução 10 de 20/12/2017".

125 DA PROPOSTA DE INTERVENÇÃO

126 Subsidiados pelo supracitado parecer emitido pelo IBRAM a Coordenação de Projeto
 127 da Diretoria de Parcelamento do Solo (DISOLO) por meio do Memorando Nº 41/2021
 128 - SEDUH/COPROJ/DISOLO (Id. 62749959) apresentou a proposta de ajuste nos lotes das
 129 Áreas Especiais (AE) 1, Q. 3 – Setor Leste e dos lotes AE 3, AE 6, AE 14, AE 19 e AE 20
 130 no Setor Central da Região Administrativa SCIA/ESTRUTURAL (RA XXV), a fim de atender
 131 a demanda pleiteada por meio do Ofício nº 204/2020 - RA-XXV/COLOM (Id. [56150600](#)).



Figura 5- Enquadramento legal - Lotes a serem ajustados conforme implantação de fato. (Fonte: COPROJ/DISOLO)

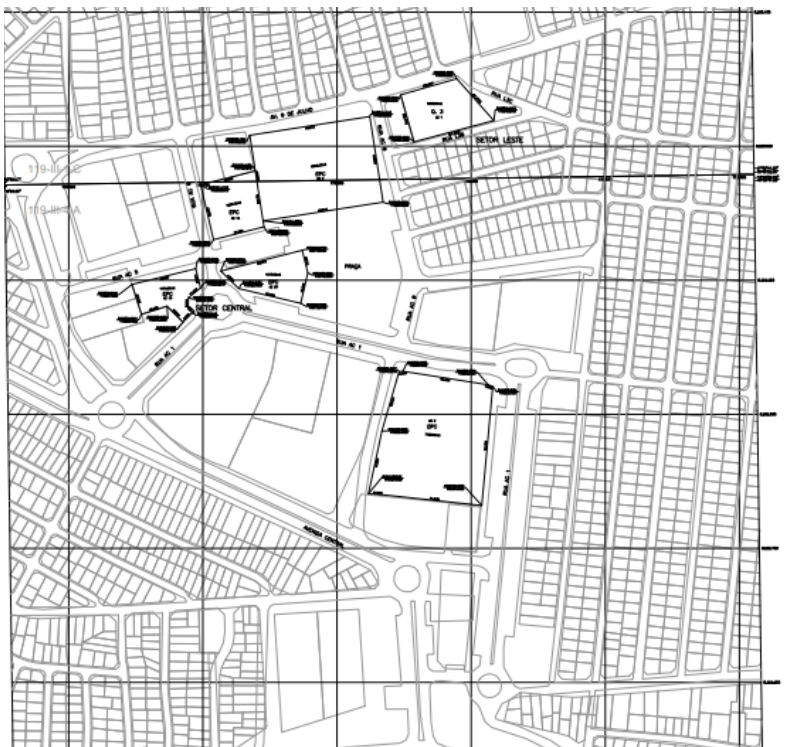


Figura 6 - URB 119/2021 - RA XXV - SCIA/ESTRUTURAL AJUSTE DE LOCAÇÃO DOS LOTES: AE1 -Q.3 ST.LESTE; AE , AE 6, AE 14, AE 19 E AE 20 - ST. CENTRAL. (SEDUH).

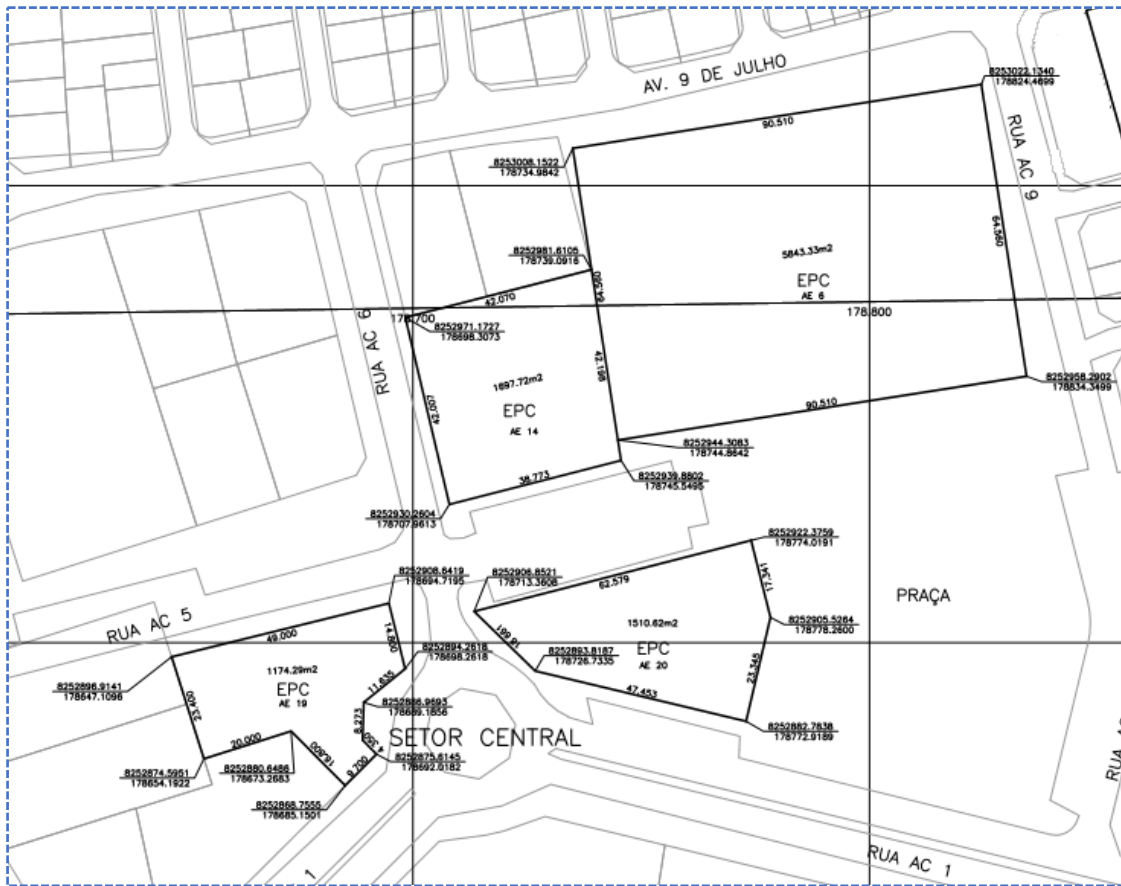


Figura 8 - URB 119/2021 - RA XXV - SCIA/ESTRUTURAL AJUSTE DE LOCAÇÃO DOS LOTES: AE 1 - AE 6, AE 14, AE 19 E AE 20 - ST. CENTRAL. (SEDUH).

SEDUH QUADRO DEMONSTRATIVO DE UNIDADES IMOBILIÁRIAS													
LOCALIZAÇÃO: SCIA/ESTRUTURAL - RA XXV SETORES LESTE e CENTRAL DA ESTRUTURAL						REFERÊNCIA: URB 199/2021 PLANTAS SIRGAS: 119-III-1-C e 119-III-4-A DATA: OUTUBRO/2021							
Endereço		Superfície (m ²)	Dimensões (m)					Confrontações					Uso
Setor	Lote		Frente	Fundo	Lateral		Chanfro	Frente	Fundo	Lateral		Chanfro	
					Direita	Esquerda				Direita	Esquerda		
Leste - Q. 3	AE 1	1.938,94	43,49	61,56	36,42	41,68	-	VP	VP	LT 1	AP	-	Inst
Central	AE 3	7.198,50	89,17	47,70+ 46,12	3,58+ 64,36+ 2,90	71,35	-	VP	VP	VP	AE2	-	Inst EP
Central	AE 6	5.843,33	64,56	64,56	90,51	90,51	-	VP	AE7 e AE14	VP	VP	-	Inst EP
Central	AE 14	1.697,72	38,77	42,07	42,20	42,01	-	VP	AE7 e AE8	AE6	VP	-	Inst EP
Central	AE 19	1.174,29	9,70+ 4,35+ 8,27+ 11,63	49,00	14,80	16,80+ 20,00+ 23,40	-	VP	VP	VP	AE15 e AE16	-	Inst EP
Central	AE 20	1.510,62	47,45	62,58	23,34+ 17,34	18,66	-	VP	AP	AP	VP	-	Inst EP
Total	6	19.363,40	LEGENDA E OBSERVAÇÕES:		Inst - Institucional ; Inst EP - Institucional Equipamento Público VP = Via Pública ; AP - Área Pública Cálculo de cotas efetuado através de AUTOCAD com arredondamento de quatro para duas casas decimais após a vírgula.								

Figura 9 - Quadro Demonstrativo de Unidades Imobiliárias (QDUI). (fonte: MDE 199/2021-Anexo I)

132 **CONSIDERAÇÕES FINAIS**

133 Considerando que, a existência de divergência dos lotes das Áreas Especiais (AE) 1,
134 Q. 3 – Setor Leste e dos lotes AE 3, AE 6, AE 14, AE 19 e AE 20 no Setor Central da
135 Região Administrativa SCIA/ESTRUTURAL (RA XXV) em relação ao projeto registrado
136 URB 025/2011;

137 Considerando que, os ajustes de locação e de formato dos lotes supracitados possuem
138 respaldo na Lei nº 4.164, de 26 de junho de 2008, alterada pela Lei nº 6.134, de 16 de abril
139 de 2018, que dispõe sobre a adequação de projetos de parcelamento nos casos que
140 especifica;

141 Considerando que, todos os lotes são equipamentos que se situam em área
142 urbanizada, onde todo o entorno se encontra implantado e consolidado, possuindo
143 pavimentação nas vias, bem como rede de água e esgoto, instalação de energia elétrica
144 e iluminação pública;

145 Considerando que, os lotes supracitados se enquadram nos casos do TIPO 4 de
146 dispensa de licença ambiental;

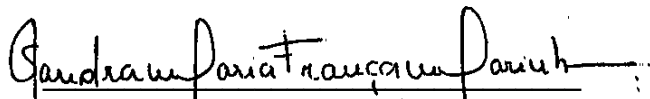
147 Considerando que, a soma das poligonais de cada lote não foi alterada, e

148 Considerando que, o ajuste dos lotes não altera os Parâmetros Urbanísticos de Uso e
149 Ocupação do solo fixados pela LUOS (Lei Complementar nº 948/2019), nem o sistema
150 viário e estacionamentos existentes.

151 **VOTO**

152 Pelas razões expedidas neste relatório, recomendo a aprovação Projeto de
153 Parcelamento do Solo URB 199/2021 (Id. [72675239](#)) e seu Memorial Descritivo – MDE
154 199/2021 (Id. [72675247](#)) partes integrantes do processo SEI nº 00390-00001136/2021-13,
155 tendo em vista o atendimento as normas vigentes e impacto direto na qualidade de vida
156 dos usuários locais.

Brasília-DF, 07 de dezembro de 2021.



Sandja Maria França Marinho

Conselheira Suplente - Codhab/DF