



**MINISTÉRIO DA DEFESA  
EXÉRCITO BRASILEIRO  
DIRETORIA DE PATRIMÔNIO IMOBILIÁRIO E MEIO AMBIENTE  
(Diretoria do Patrimônio do Exército/1956)**

**Plano de Uso e Ocupação do Pátio Ferroviário – PARCELA 01**



Figura 1- PARCELA 01



**MINISTÉRIO DA DEFESA**  
**EXÉRCITO BRASILEIRO**  
**DIRETORIA DE PATRIMÔNIO IMOBILIÁRIO E MEIO AMBIENTE**  
**(Diretoria do Patrimônio do Exército/1956)**

## **Sumário**

1	Apresentação .....	7
2	Objetivo do Plano de Uso e Ocupação do solo - PUOC PARCELA 01 .....	9
3	Estrutura do documento .....	10
4	Pátio Ferroviário – Enquadramento legal .....	11
4.1	Histórico e localização .....	11
4.2	Legislações federais e distritais urbanísticas .....	15
4.3	Legislações federais e distritais ambientais .....	16
5	Pátio Ferroviário – Características territoriais físicas .....	18
5.1	Clima, chuvas, insolação, umidade relativa do ar, ventos .....	18
5.2	Geologia .....	18
5.3	Geomorfologia .....	19
5.4	Pedologia .....	20
5.5	Hidrologia .....	20
5.6	Hidrogeologia .....	21
5.7	Meio Biótico .....	24
5.7.1	Flora .....	24
5.7.2	Corredores Ecológicos .....	24
5.8	Áreas de Proteção Ambiental .....	25
5.9	Zoneamento Ecológico e Econômico – ZEE .....	25
5.9.1	Zona Ecológica-Econômica de Dinamização Produtiva com Equidade – ZEEDPE .....	27
5.9.2	Risco de Perda de Solos por Erosão .....	27
5.9.3	Risco Natural de Contaminação do Subsolo .....	29
5.9.4	Risco de Perda de Áreas prioritárias para Recarga de Aquíferos .....	30



**MINISTÉRIO DA DEFESA**  
**EXÉRCITO BRASILEIRO**  
**DIRETORIA DE PATRIMÔNIO IMOBILIÁRIO E MEIO AMBIENTE**  
**(Diretoria do Patrimônio do Exército/1956)**

5.9.5	Risco de Perda de Vegetação Remanescente Nativa de Cerrado .....	31
5.9.6	Unidades Territoriais Básicas, a partir das Unidades Hidrográficas e dos Riscos Ecológicos do território.....	33
5.10	Áreas de Proteção Arqueológicas .....	34
5.11	Situação Fundiária.....	35
5.12	Infraestrutura.....	35
5.12.1	CAESB (Companhia de Saneamento Ambiental do Distrito Federal) 35	
5.12.2	CEB (Companhia Energética de Brasília S.A. - Holding e CEB Distribuição S.A.).....	37
5.12.3	NOVACAP .....	38
5.12.4	DER-DF .....	39
5.12.5	SODF (Secretaria de Estado de Obras e Infraestrutura do Distrito Federal)40	
5.12.6	SEMOB (Secretaria de Mobilidade do Distrito Federal).....	41
5.12.7	SLU (Serviço de Limpeza Urbana do Distrito Federal).....	42
5.12.8	TERRACAP .....	42
5.12.9	Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional – IPHAN.....	44
5.12.10	Sistema de transporte coletivo integrado .....	44
5.12.11	Sistema viário do entorno e a ferrovia.....	48
5.13	Planejamento Urbano - Histórico .....	49
5.14	O Pátio Ferroviário e o Conjunto Urbanístico de Brasília.....	58
5.14.1	Brasília 57-85 – do plano-piloto ao Plano Piloto .....	61
5.14.2	Brasília Revisitada .....	64
5.14.3	Cartilha de Preservação de Brasília .....	66
6	Proposta.....	68
6.1	Parâmetros Urbanos .....	69



**MINISTÉRIO DA DEFESA**  
**EXÉRCITO BRASILEIRO**  
**DIRETORIA DE PATRIMÔNIO IMOBILIÁRIO E MEIO AMBIENTE**  
**(Diretoria do Patrimônio do Exército/1956)**

6.1.1	Quanto ao USO .....	69
6.1.2	Quanto à OCUPAÇÃO .....	70
6.1.2.1	Estacionamento e garagem .....	70
6.1.2.2	Cálculo para o número de vagas .....	71
6.1.2.3	Tratamento das fachadas .....	71
6.1.2.4	Alturas máximas .....	71
6.1.3	Parâmetros específicos para lote CSII 3 – Frações 01 a 07.....	71
6.1.4	Soluções recomendadas para infraestrutura.....	72
6.1.4.1	Rede elétrica subterrânea.....	72
6.1.4.2	Energia renovável.....	72
6.1.4.3	Sistema de captação de água pluvial.....	72
6.1.4.4	Pavimentação drenante .....	73
6.1.4.5	Soluções para segurança e trânsito.....	73
6.2	Estudo de Impacto Ambiental/Relatório de Impacto Ambiental.....	73
6.2.1	Legislação Federal.....	73
6.3	Imagens Aéreas .....	75
7	Referência Bibliográfica.....	78
8	Equipe Técnica .....	80
	Anexo Único – Memoriais Descritivos - 07 frações da PARCELA 01.....	81



**MINISTÉRIO DA DEFESA**  
**EXÉRCITO BRASILEIRO**  
**DIRETORIA DE PATRIMÔNIO IMOBILIÁRIO E MEIO AMBIENTE**  
**(Diretoria do Patrimônio do Exército/1956)**

## **Sumário de Imagens**

Figura 1- PARCELA 01 .....	1
Figura 2 - Área Pátio Ferroviário com frações propostas para desdobro .....	8
Figura 3 - Poligonal Área Pátio Ferroviário .....	11
Figura 4 - Anexo II LUOS. ....	12
Figura 5 - Zoneamento PDOT. ....	13
Figura 6 - Ocupações no entorno do Pátio Ferroviário.....	14
Figura 7 - Mapa Geológico do Distrito Federal. ....	18
Figura 8 - Mapa Geomorfológico do Distrito Federal. ....	19
Figura 9 Mapa de Solos do Distrito Federal.....	20
Figura 10 Mapa Hidrográfico do Distrito Federal. ....	21
Figura 11 - Córrego próximo ao Pátio Ferroviário.....	22
Figura 12 - Mapa Hidrogeológico do Distrito Federal.....	23
Figura 13 - Corredores ecológicos próximo ao Pátio Ferroviário.....	24
Figura 14 - APA do Planalto Central e Parque Nacional .....	25
Figura 15 - Zoneamento Ecológico-Econômico do Distrito Federal. ....	26
Figura 16 - Mapa de risco de perda de solo - ZEE.....	28
Figura 17 - Mapa de contaminação do subsolo - ZEE. ....	29
Figura 18 - Mapa de risco de recarga de aquífero - ZEE. ....	30
Figura 19 - Mapa de Reservas da Biosfera - ZEE. ....	31
Figura 20 - Mapa de risco de perda de cobertura vegetal - ZEE.....	32
Figura 21 - Mapa de riscos colocalizados - ZEE.....	33
Figura 22 - Mapa de áreas de proteção arqueológica. ....	34
Figura 23 - Mapa interferência de rede. Fonte: CAESB .....	36
Figura 24 - Mapa de localização da Rodovia DF-010 – fonte STE.....	40
Figura 25 - Mapa de redes de transmissão de energia. Fonte: SODF .....	41
Figura 26 - – Mapa de situação fundiária. Fonte: TERRACAP .....	4326
Figura 27 - – Mapa de eixos de transporte. Fonte: PDTU.....	45
Figura 28 - mapa de sistemas de transporte público. ....	46



**MINISTÉRIO DA DEFESA**  
**EXÉRCITO BRASILEIRO**  
**DIRETORIA DE PATRIMÔNIO IMOBILIÁRIO E MEIO AMBIENTE**  
**(Diretoria do Patrimônio do Exército/1956)**

Figura 29 - Mapa do Programa Circula Brasília. Fonte: SEMOB .....	47
Figura 30 - Mapa do entorno rodoviário.....	48
Figura 31 - Mapa do Documento Brasília 57- 85 (do plano-piloto ao Plano Piloto) .....	50
Figura 32 - Mapa do Plano de Ocupação Territorial do Distrito Federal –POT .....	51
Figura 33 - Mapa do Documento Brasília Revisitada, 1985/1987 .....	51
Figura 34 - Mapa do Plano de Ocupação e Uso do Solo – POUZO .....	52
Figura 35 - Mapa do PDOT/92 .....	55
Figura 36 - Mapa do PDOT/92 .....	56
Figura 37 - Mapa da área tombada do Conjunto Urbanístico de Brasília.....	58
Figura 38 - – Mapa da faixa de 500 m da área tombada do CUB.....	60
Figura 39 - Capa da publicação Brasília 57-85 (do plano piloto ao Plano Piloto).....	61
Figura 40 - Parque Ferroviário e áreas residenciais previstas (adaptada).....	63
Figura 41 - Publicação Brasília Revisitada .....	64
Figura 42 - Áreas habitacionais do Plano Piloto .....	65
Figura 43 - Cartilha de Preservação de Brasília .....	66
Figura 44 - PARCELA 01 no mapa de Desdobro, destaque para 07 frações.....	68
Figura 45 – Parâmetros de uso e ocupação do solo.....	70
Figura 46 - Vista Eixo Monumental.....	75
Figura 47 - Vista Shopping popular .....	75
Figura 48 - Vista Eixo Monumental.....	76
Figura 49 - - Vista Eixo Monumental, próximo à Rainha da Paz.....	76
Figura 50 - Vista Eixo Monumental, próximo à Praça do Cruzeiro.....	77



**MINISTÉRIO DA DEFESA  
EXÉRCITO BRASILEIRO  
DIRETORIA DE PATRIMÔNIO IMOBILIÁRIO E MEIO AMBIENTE  
(Diretoria do Patrimônio do Exército/1956)**

## **1 Apresentação**

A área originalmente denominada Pátio Ferroviário, prevista para abrigar o novo bairro: Setor Oeste, atualmente está enquadrada como Unidade Especial 6 (UE 6), conforme Lei de Uso e Ocupação do Solo do Distrito Federal, aprovada pela Lei Complementar nº 948, de 16 de janeiro de 2019.

Em atendimento ao art. 39 da referida lei e às Diretrizes para elaboração de Plano de Ocupação - DIEPO 07/2022, elaboradas pela Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Habitação - SEDUH, o Pátio Ferroviário tem sua forma de ocupação definida em Plano de Ocupação.

Em 2020, foi elaborado o primeiro Plano de Ocupação que englobava toda a área inserida na poligonal definida para a UE 6 na Lei de Uso e Ocupação do solo, entretanto, para viabilizar a implantação do projeto de parcelamento do solo, optou-se pela elaboração de projetos urbanísticos e comercialização da área por etapas.

A PARCELA 01 corresponde à 7 (sete) lotes, além das áreas ocupadas pelo Shopping Popular, Centcoop e Adasa, que serão repassadas ao Governo do Distrito Federal, oriundos de projeto de desdobro.





**MINISTÉRIO DA DEFESA**  
**EXÉRCITO BRASILEIRO**  
**DIRETORIA DE PATRIMÔNIO IMOBILIÁRIO E MEIO AMBIENTE**  
**(Diretoria do Patrimônio do Exército/1956)**



*Figura 2 - Área Pátio Ferroviário com frações propostas para desdobro*

Este Plano de Ocupação se restringe a definição de parâmetros de uso e ocupação do solo dos 7 lotes. As áreas ocupadas pelo Shopping Popular, Centcoop e Adasa terão seus Planos de Ocupação elaborados pelo GDF.

As informações relativas ao processo de desdobro de todas as frações constam no portal do Sistema Eletrônico de Informações, pelo código SEI-GDF nº 00390-00004207/2021-21.





**MINISTÉRIO DA DEFESA**  
**EXÉRCITO BRASILEIRO**  
**DIRETORIA DE PATRIMÔNIO IMOBILIÁRIO E MEIO AMBIENTE**  
**(Diretoria do Patrimônio do Exército/1956)**

## **2 Objetivo do Plano de Uso e Ocupação do solo - PUOC PARCELA 01**

A elaboração deste Plano de Uso e Ocupação, aplicando-se a legislação prevista, tem como objetivo:

- i. Definir os parâmetros de uso e ocupação do solo necessários para aprovação dos projetos de arquitetura dos lotes constantes da **PARCELA 01**, composta por 7 (sete) frações (Fig. 02) que farão parte da primeira etapa de alienação do Pátio Ferroviário de Brasília pretendida pelo Exército Brasileiro, em consonância com o disposto no artigo 39 da Lei de Uso e Ocupação do Solo, o qual estabelece que:

Art. 39. As UE do art. 38, III, IV, VI, VII, IX e XI a XIV, denominadas área de gestão específica, têm sua forma de ocupação e distribuição de atividades definidas em plano de ocupação. (Artigo Alterado(a) pelo(a) Lei Complementar 1007 de 28/04/2022)

§ 1º Os planos de ocupação previstos no caput devem ser elaborados pelo responsável da respectiva UE de acordo com o estabelecido no termo de referência emitido pelo órgão gestor do planejamento territorial e urbano.

§ 2º A forma de ocupação e distribuição de atividades prevista no plano de ocupação deve ser compatível com o desenvolvimento de sua função precípua.

§ 3º Nas UE 10 é obrigatória a atividade de estação do sistema de transporte metroviário do Distrito Federal e são admitidos os usos e as atividades previstas para a UOS CSII 2.

§ 4º Os planos de ocupação previstos no caput devem ser submetidos à aprovação do Conplan.

- ii. Atender às diretrizes para a elaboração de Plano de Ocupação DIEPO 07/2022 emitida pela SEDUH em atendimento ao art. 38 da LUOS, para a área da Unidade Especial UE6.
- iii. Ajustar a poligonal registrada em cartório com a situação fática, tendo em vista a identificação de sua sobreposição com o sistema viário implantado.



**MINISTÉRIO DA DEFESA**  
**EXÉRCITO BRASILEIRO**  
**DIRETORIA DE PATRIMÔNIO IMOBILIÁRIO E MEIO AMBIENTE**  
**(Diretoria do Patrimônio do Exército/1956)**

### 3 Estrutura do documento

O presente documento foi estruturado em 3 (três) partes:

- **Parte 01:** contempla a área do **Pátio Ferroviário de Brasília** em sua integralidade, para fins de caracterizações geográficas, físicas, geomorfológicas, enquadramentos históricos e legais, que possibilitem o entendimento do contexto da região na qual a área da PARCELA 01 está inserida. Compreendem os itens:
  - 4. Pátio Ferroviário – Enquadramento legal;
  - 5. Pátio Ferroviário – Características territoriais físicas;
  - 6. Histórico
  
- **Parte 02:** aborda a **PARCELA 01**, objeto deste documento, composta de 7 (sete) frações do Pátio Ferroviário de Brasília que o Exército Brasileiro pretende alienar na primeira etapa de reestruturação patrimonial.
  - 7. Concepção de Projeto
  - 8. Referência Bibliográfica
  - 9. Equipe Técnica
  
- **Parte 03:** Anexo Único: **Memorial Descritivo** das 07(sete) frações que compõem a **PARCELA 01** levantada *in loco*.



**MINISTÉRIO DA DEFESA  
EXÉRCITO BRASILEIRO  
DIRETORIA DE PATRIMÔNIO IMOBILIÁRIO E MEIO AMBIENTE  
(Diretoria do Patrimônio do Exército/1956)**

## PARTE 01

### 4 Pátio Ferroviário – Enquadramento legal

#### 4.1 Histórico e localização

A área do Pátio Ferroviário de Brasília foi inicialmente regida pelo DECRETO 'N' 596, de 8 de março de 1967, que aprovou o Código de Edificações de Brasília (art. 48).

O Decreto 'N' 596/67 denominava a área como Parque Ferroviário:

Art. 48. O Parque Ferroviário compreende:

I — O conjunto de edifícios e instalações relacionadas com o transporte ferroviário, interurbano e interestadual, de mercadorias e de passageiros;

II — Agências de serviço público e comércio de características locais incorporados aos edifícios da estação ferroviária;

III — Pequenos hotéis de características econômicas.



Figura 3 - Poligonal Área Pátio Ferroviário

Fonte: <https://www.geoportal.seduh.df.gov.br/mapa>



**MINISTÉRIO DA DEFESA**  
**EXÉRCITO BRASILEIRO**  
**DIRETORIA DE PATRIMÔNIO IMOBILIÁRIO E MEIO AMBIENTE**  
**(Diretoria do Patrimônio do Exército/1956)**

O registro da área em cartório de registro de imóveis se deu em 10 de março de 1986, e o Decreto nº 9.327, de 17 de março de 1986, conforme publicado no DODF nº 51, homologou a Decisão nº 062/85, do Conselho de Arquitetura e Urbanismo do Distrito Federal, que aprovou a regularização da área do Pátio Ferroviário de Brasília, à época situado na Primeira Região Administrativa — RA I, consubstanciado no Projeto Urbanismo-Parcelamento — URB 11/86, acompanhado do respectivo Memorial Descritivo MDE 11/86

Com a Lei Complementar GDF nº 958, de 20 de dezembro de 2019, a qual definiu os limites físicos das regiões administrativas do Distrito Federal, a área passou a constar da Região Administrativa do Setor de Indústria e Abastecimento - SIA – RA XXIX, sendo regida, quanto a uso e ocupação do solo, pela Lei Complementar GDF nº 948, de 16 de janeiro de 2019, que aprovou a Lei de Uso e Ocupação do Solo do Distrito Federal (LUOS) nos termos dos arts. 316 318 da Lei Orgânica do Distrito Federal:

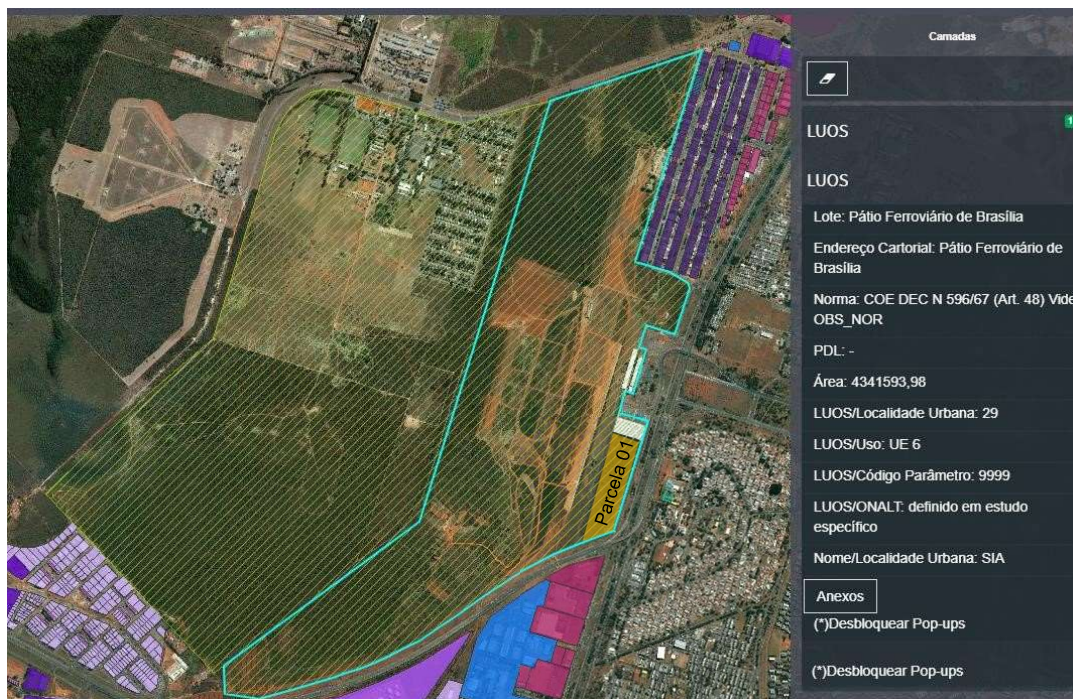


Figura 4 - Anexo II LUOS.

Fonte: Adaptado de Geoportal - <https://www.geoportal.seduh.df.gov.br/>.





**MINISTÉRIO DA DEFESA  
EXÉRCITO BRASILEIRO  
DIRETORIA DE PATRIMÔNIO IMOBILIÁRIO E MEIO AMBIENTE  
(Diretoria do Patrimônio do Exército/1956)**

A LUOS definiu a área do Pátio Ferroviário de Brasília como Unidade Especial 6 (UE 6), conforme seu artigo 38, VI:

Art. 38. Ficam estabelecidas Unidades Especiais - UE, aplicadas a situações específicas, nos lotes que não se enquadram nas definições das UOS descritas no art. 5º, assim designadas:

...

VI - UE 6 - Setor Militar Complementar e Parque Ferroviário de Brasília;

Por ser uma Unidade Especial, a área possui gestão específica, tendo sua forma de ocupação e distribuição de atividades definidas em plano de uso e ocupação. O Plano de Uso e Ocupação, conforme art. 39, § 1º, deve ser elaborado pelo responsável da respectiva UE de acordo com o estabelecido no termo de referência emitido pelo órgão gestor do planejamento territorial e urbano.

Em relação ao Plano Diretor de Ordenamento Territorial e Urbano do DF (PDOT), aprovado pela Lei Complementar GDF nº 803/2009 e atualizado pela Lei Complementar GDF nº 854/2012, a área está situada em Zona Urbana Consolidada (em laranja), sem interferência com qualquer Área de Regularização definida no PDOT:

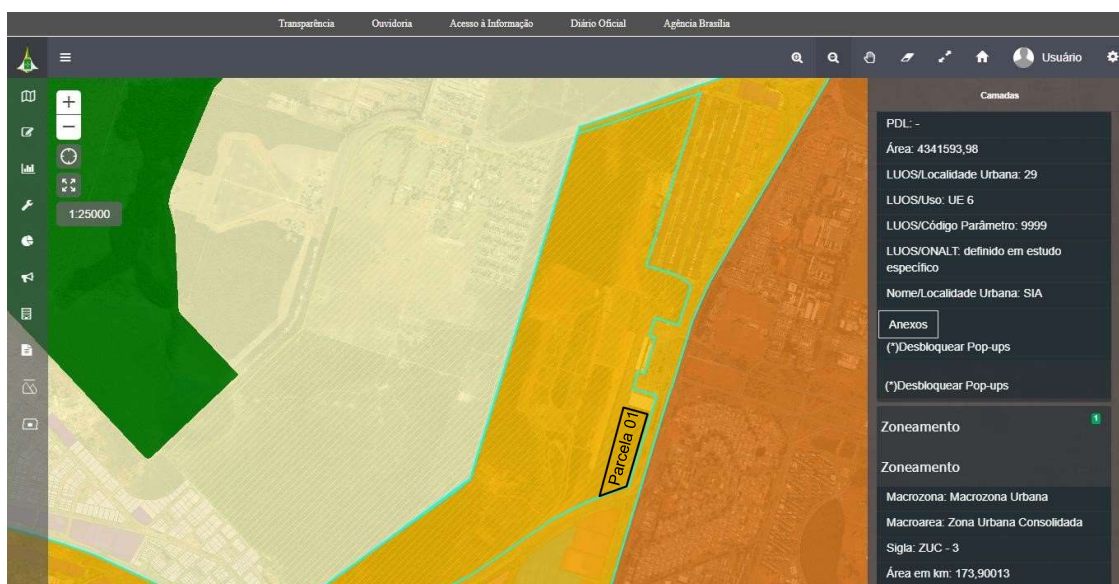


Figura 5 - Zoneamento PDOT.

Fonte: <https://www.geoportal.seduh.df.gov.br/mapa>



**MINISTÉRIO DA DEFESA**  
**EXÉRCITO BRASILEIRO**  
**DIRETORIA DE PATRIMÔNIO IMOBILIÁRIO E MEIO AMBIENTE**  
**(Diretoria do Patrimônio do Exército/1956)**

Ainda, a área está localizada no entorno do Conjunto Urbanístico de Brasília (CUB), próxima à sua porção oeste, fazendo fronteira com a Estrada Parque Indústria e Abastecimento (EPIA) e com a Via Estrutural, conforme ilustrado abaixo.

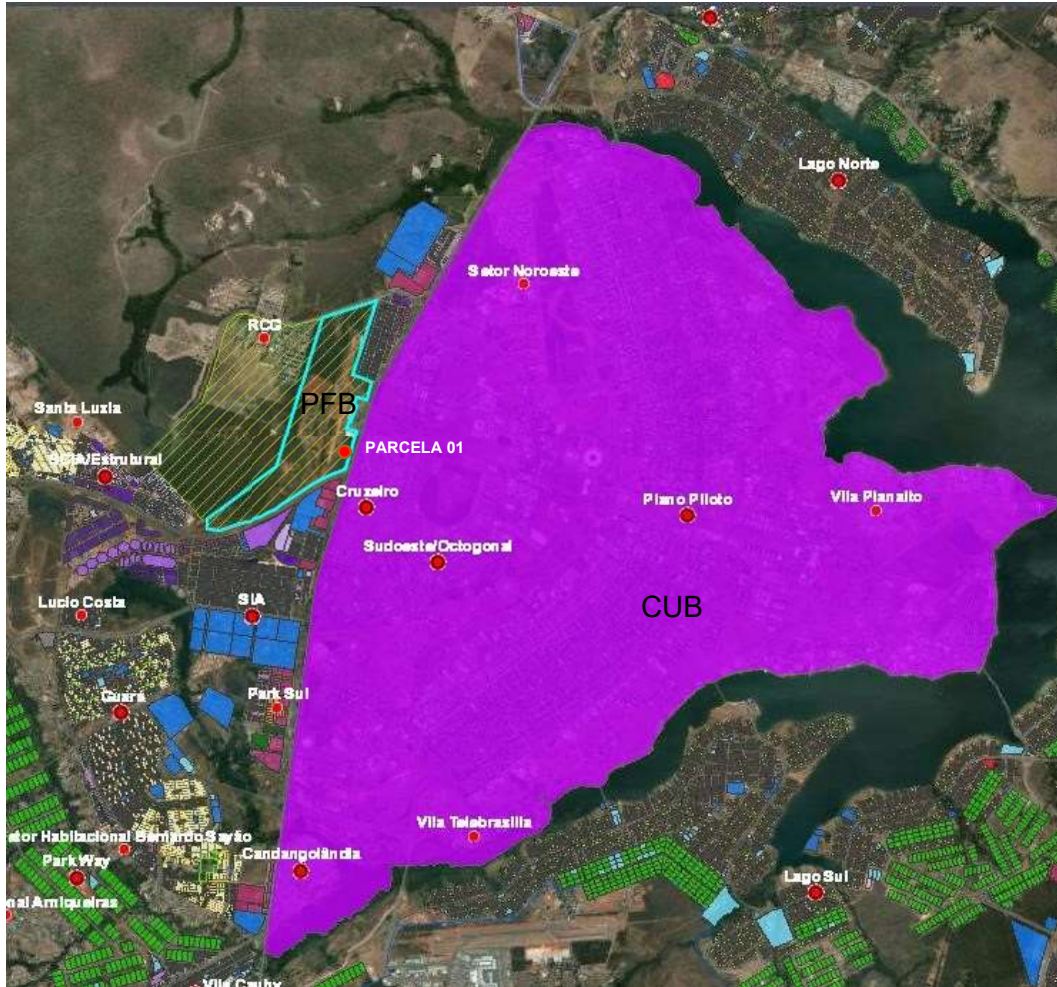


Figura 6 - Ocupações no entorno do Pátio Ferroviário.  
Fonte: <https://www.geoportal.seduh.df.gov.br/mapa>

Apesar da área não estar inserida na poligonal definida como Conjunto Urbanístico de Brasília (CUB), a proximidade define aderência com as características do CUB, logo, os valores que fundamentaram Brasília na Lista de Patrimônio Mundial pela UNESCO serão observados quando da definição das diretrizes urbanísticas que nortearão a futura ocupação. O atendimento aos critérios que salvagam o bairro nos limites do previsto no projeto de preservação do CUB serão abordados posteriormente, a partir do item 5.



**MINISTÉRIO DA DEFESA**  
**EXÉRCITO BRASILEIRO**  
**DIRETORIA DE PATRIMÔNIO IMOBILIÁRIO E MEIO AMBIENTE**  
**(Diretoria do Patrimônio do Exército/1956)**

## **4.2 Legislações federais e distritais urbanísticas**

- a. Lei Complementar GDF nº 1.007, de 28 de abril de 2022 – Altera a Lei Complementar GDF nº 948, de 16 de janeiro de 2019, que aprova a Lei de Uso e Ocupação do Solo do Distrito Federal – LUOS nos termos dos arts. 316 e 318 da Lei Orgânica do Distrito Federal e dá outras providências;
- b. Lei Complementar GDF nº 948/2019 - Aprova a Lei de Uso e Ocupação do Solo Do Distrito Federal - LUOS nos termos dos arts. 316 e 318 da Lei Orgânica do Distrito Federal e dá outras providências;
- c. Lei Complementar GDF nº 803/2009 - Aprova a revisão do Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Distrito Federal - PDOT e dá outras providências, atualizada pela Lei Complementar nº 854/2012;
- d. Lei Distrital nº 4.566, de 04 de maio de 2011 - Dispõe sobre o Plano Diretor de Transporte Urbano e Mobilidade do Distrito Federal - PDTU/DF e dá outras providências.
- e. Lei GDF nº 258 , de 05 de maio de 1995 e suas alterações - Determina a inclusão em edifícios e logradouros de uso público de medidas para assegurar o acesso, naquelas áreas, de pessoas portadores de deficiências físicas e dá outras providências.
- f. Decreto-Lei Federal nº 25, de 30 de novembro de 1937 - Organiza a proteção do patrimônio histórico e artístico nacional.
- g. Portaria IPHAN nº 68, de 15 de fevereiro de 2012 - Dispõe sobre a delimitação e diretrizes para a área de entorno do Conjunto Urbanístico de Brasília, sede da capital da República Federativa do Brasil, situado no Distrito Federal, bem como objeto de tombamento federal pelo Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional – IPHAN.
- h. Portaria IPHAN nº 420, de 22 de dezembro de 2010 - Dispõe sobre os procedimentos a serem observados para a concessão de autorização para realização de intervenções em bens edificados tombados e nas respectivas áreas de entorno.





**MINISTÉRIO DA DEFESA**  
**EXÉRCITO BRASILEIRO**  
**DIRETORIA DE PATRIMÔNIO IMOBILIÁRIO E MEIO AMBIENTE**  
**(Diretoria do Patrimônio do Exército/1956)**

- i. Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979 - Dispõe sobre o Parcelamento do Solo Urbano e dá outras Providências.
- j. Decreto Distrital nº 10.829, de 14 de outubro de 1987 – Regulamenta o art. 38 da Lei nº 3.751, de 13 de abril de 1960, no que se refere à preservação da concepção urbanística de Brasília.
- k. Portaria IPHAN nº 3, de 08 de outubro de 1992 – Definições e Critérios para Proteção do Conjunto Urbano de Brasília, tombado nos termos da Decisão do Conselho Consultivo da SPHAN, homologada pelo Ministério da Cultura.
- l. Decreto GDF 29.590, de 09 de outubro de 2008 - Regulamenta a Lei Complementar nº 755, de 28 de janeiro de 2008, no que se refere à Concessão de Direito Real de Uso, e dá outras providências.
- m. Decreto GDF nº 33.537, de 14 de fevereiro de 2012 - Dispõe sobre o zoneamento ambiental da Área de Proteção Ambiental - APA do Lago Paranoá
- n. Decreto GDF nº 27.365, de 1º de novembro de 2006 - Altera o Sistema Rodoviário do Distrito Federal e dá outras providências.

#### **4.3 Legislações federais e distritais ambientais**

- a. Lei Federal nº 12.305/2010 e Lei Distrital nº 5.610/2016 - Dispõe sobre a responsabilidade dos grandes geradores de resíduos sólidos disciplina o gerenciamento dos resíduos sólidos não perigosos e não inertes produzidos por grandes geradores.
- b. Lei FEDERAL nº 6.269, de 29 de janeiro de 2019 - Institui o Zoneamento Ecológico Econômico do Distrito Federal - ZEE-DF em cumprimento ao art. 279 e o art. 26 do Ato das Disposições Transitórias da Lei Orgânica do Distrito Federal e dá outras providências.



**MINISTÉRIO DA DEFESA  
EXÉRCITO BRASILEIRO  
DIRETORIA DE PATRIMÔNIO IMOBILIÁRIO E MEIO AMBIENTE  
(Diretoria do Patrimônio do Exército/1956)**

- c. Lei FEDERAL nº 11.445, de 05 de janeiro de 2007, atualizada pela Lei 14.026, de 15 de julho de 2020, que atualiza o marco legal do saneamento básico.
- d. CONAMA nº 307/2002 – Resolução CONAMA Nº 307/2002, Alterada pelas Resoluções nº 348/2004, 431/2011, 448/2012 e 469/2015 - Estabelece diretrizes, critérios e procedimentos para a gestão dos resíduos da construção civil.
- e. CONAMA nº 001/86, que estabelece as definições, as responsabilidades, os critérios básicos e as diretrizes gerais para uso e implementação da Avaliação de Impacto Ambiental como um dos instrumentos da Política Nacional do Meio Ambiente.
- f. Decreto GDF nº 29.399, de 14 de agosto de 2008 - Regulamenta a Lei nº 3.232, de 03 de dezembro de 2003, e dá outras providências - Plano Diretor de Resíduos Sólidos do DF (PDRSU).
- g. Decreto GDF nº 37.568 de 2016 de 24 de agosto de 2016, alterado pelo Decreto nº 38.021 de 21 de fevereiro de 2017 - Determina que o gerenciamento dos resíduos sólidos domiciliares que sejam produzidos por pessoas físicas ou jurídicas em estabelecimento de uso não residencial e que cumulativamente tenham natureza ou composição similar àquelas dos resíduos domiciliares e volume diário, por unidade autônoma, limitado a 120 litros de resíduos sólidos diferenciados.



**MINISTÉRIO DA DEFESA  
EXÉRCITO BRASILEIRO  
DIRETORIA DE PATRIMÔNIO IMOBILIÁRIO E MEIO AMBIENTE  
(Diretoria do Patrimônio do Exército/1956)**

## 5 Pátio Ferroviário – Características territoriais físicas

### 5.1 Clima, chuvas, insolação, umidade relativa do ar, ventos

O clima do DF é tropical, caracterizado pela existência de duas estações bem características: a primavera-verão (período chuvoso), e o outono-inverno (período seco). Subdivide-se em Tropical e Tropical de Altitude; a diferença está relacionada à altitude e ocorrem pequenas variações de temperatura, apresentando tendências de aumento, enquanto observa-se a tendência de diminuição da umidade, conforme dados disponíveis, nos últimos dez anos até 2016. (CODEPLAN, 2017).

### 5.2 Geologia

Os terrenos do Distrito Federal são compostos de rochas metassedimentares dos grupos Canastra Paranoá, Araxá e Bambuí (segundo Freitas - Silva; Campos, 1999). Esses grupos estão associados à idade geológica mais antiga - Pré-cambriano que se subdivide em mesoproterozoico e neoproterozoico, que apresentam rochas como xistos, quartzito, biotita, ardósias, filitos, metacalcários, metassiltitos e outras.

A área em estudo está inserida no mesoproterozoico. (CODEPLAN, 2017).

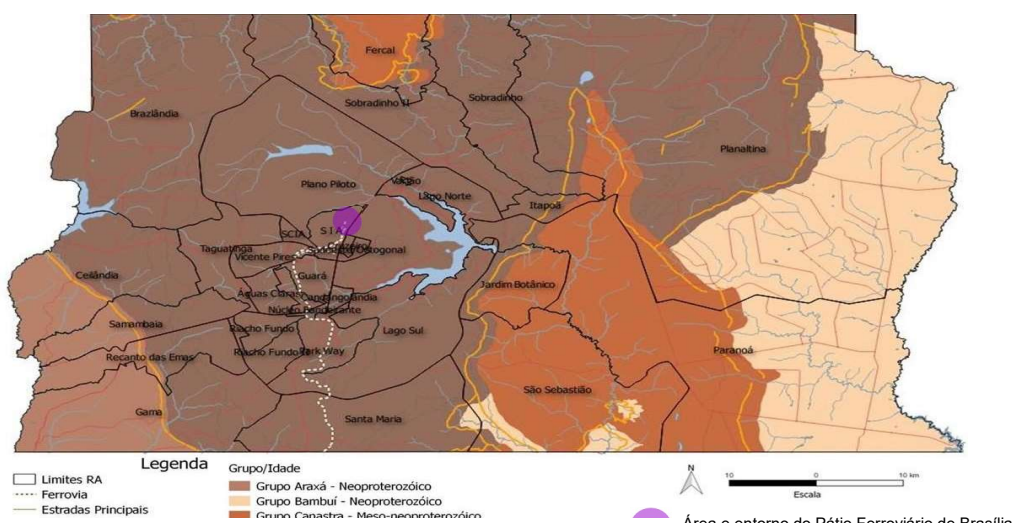


Figura 7 - Mapa Geológico do Distrito Federal.

Fonte: <http://www.codeplan.df.gov.br/atlas-do-distritofederal>



**MINISTÉRIO DA DEFESA  
EXÉRCITO BRASILEIRO  
DIRETORIA DE PATRIMÔNIO IMOBILIÁRIO E MEIO AMBIENTE  
(Diretoria do Patrimônio do Exército/1956)**

### 5.3 Geomorfologia

A evolução das formas de relevo do DF possui características típicas da região do Planalto Central - áreas elevadas do Centro-Oeste à qual está inserido. Predominam as chapadas associadas a unidades geológicas mais antigas.

A topografia da área em estudo apresenta altitude de plano intermediário, variando de 950 a 1200 metros de acordo com o Atlas do Distrito Federal

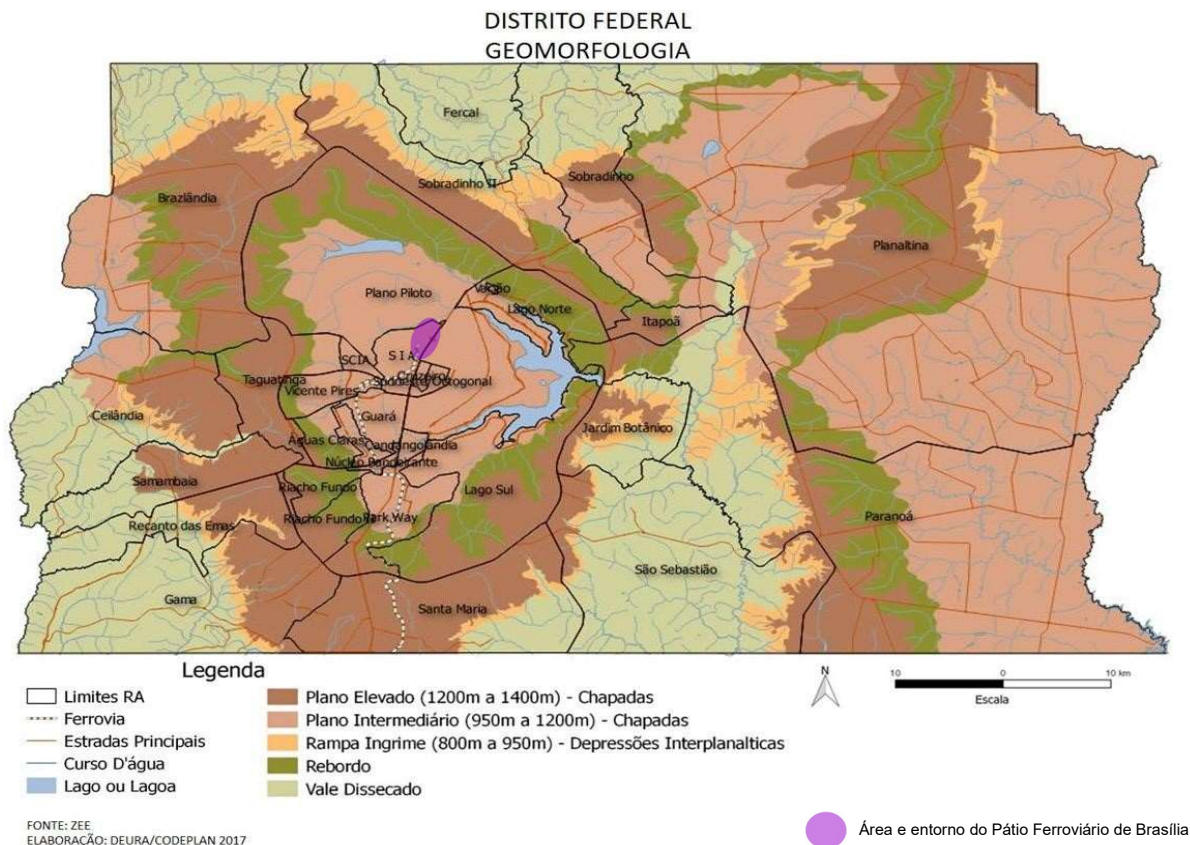


Figura 8 - Mapa Geomorfológico do Distrito Federal.  
Fonte: <http://www.codeplan.df.gov.br/atlas-dodistrito-federal>





**MINISTÉRIO DA DEFESA  
EXÉRCITO BRASILEIRO  
DIRETORIA DE PATRIMÔNIO IMOBILIÁRIO E MEIO AMBIENTE  
(Diretoria do Patrimônio do Exército/1956)**

### 5.4 Pedologia

No Distrito Federal, predominam os Latossolos, seguidos dos cambissolos, conforme dados da Embrapa, os primeiros são solos porosos, permeáveis e bem drenados associados à vegetação de cerrado e cerrado.

Na área em estudo predomina o latossolo vermelho. (CODEPLAN, 2017)

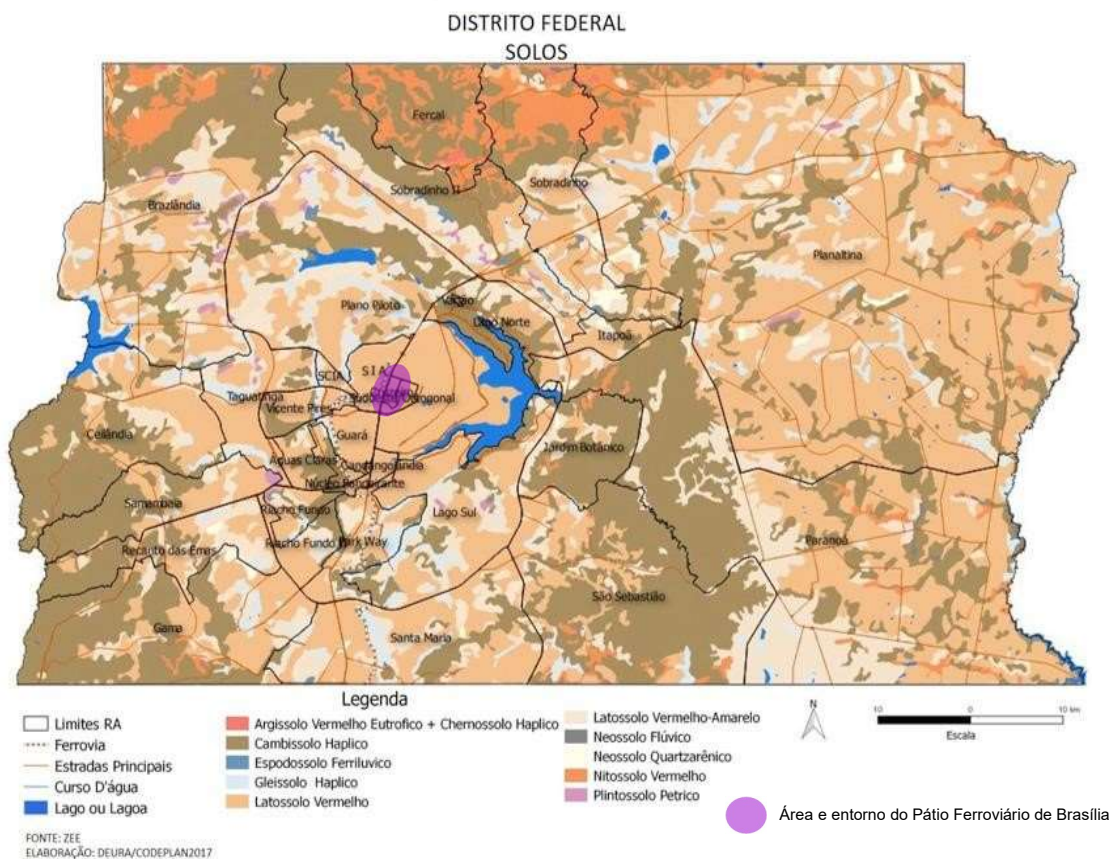


Figura 9 Mapa de Solos do Distrito Federal.  
Fonte: <http://www.codeplan.df.gov.br/atlas-do-distritofederal>

### 5.5 Hidrologia

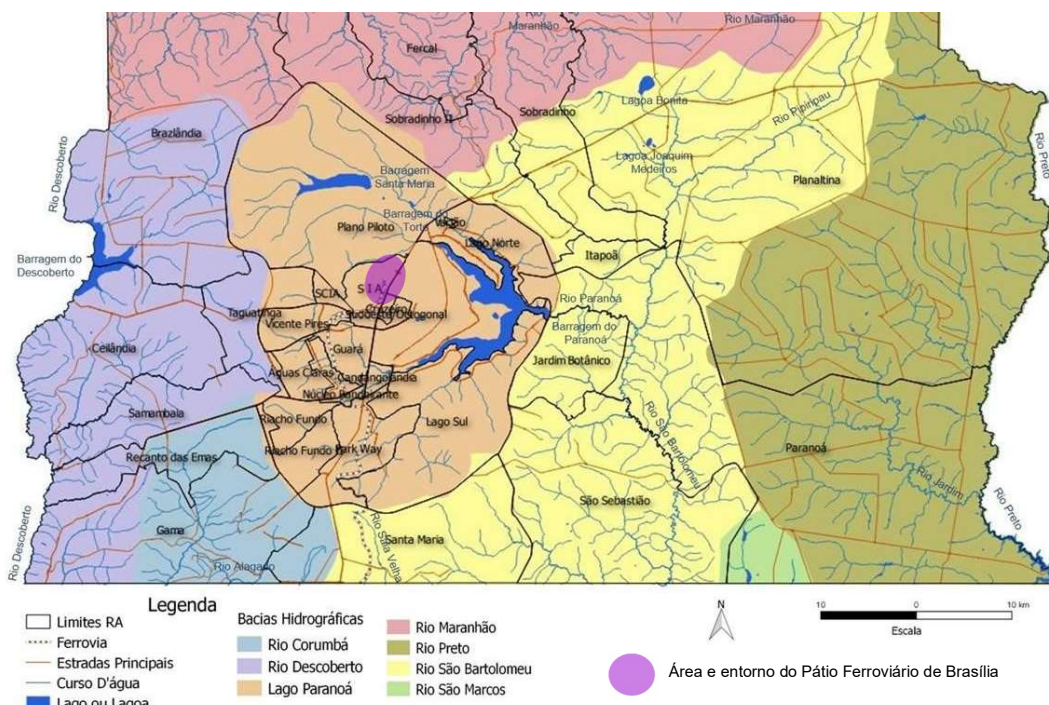
O DF apresenta uma rede de cursos de água, perenes na sua maioria, que fazem parte de sete bacias hidrográficas principais. Essas bacias contribuem para abastecer as três principais bacias hidrográficas do Brasil: Tocantins e Araguaia



**MINISTÉRIO DA DEFESA  
EXÉRCITO BRASILEIRO  
DIRETORIA DE PATRIMÔNIO IMOBILIÁRIO E MEIO AMBIENTE  
(Diretoria do Patrimônio do Exército/1956)**

para a qual contribui a bacia do rio Maranhão, a do São Francisco cujo contribuinte é a bacia do rio Preto e as demais bacias do Distrito federal contribuem com a bacia do Rio Paraná. (CODEPLAN, 2017)

O único corpo hídrico existente próximo a área é o Córrego do Acampamento que desagua no Ribeirão Bananal



FONTE: SEGETH 2012  
ELABORAÇÃO: DEURA/CODEPLAN 2017

Figura 10 Mapa Hidrográfico do Distrito Federal.  
Fonte: <http://www.codeplan.df.gov.br/atlas-do-distritofederal>

## 5.6 Hidrogeologia

No Distrito Federal, os aquíferos freáticos são compostos por meios geológicos não consolidados, com espessuras saturadas variando de poucos centímetros até 80 metros, com ampla predominância (>60%) de espessuras entre 15 e 25 metros, grande extensão e continuidade lateral, heterogêneos e anisotrópicos. (ADASA, 2018)





**MINISTÉRIO DA DEFESA  
EXÉRCITO BRASILEIRO  
DIRETORIA DE PATRIMÔNIO IMOBILIÁRIO E MEIO AMBIENTE  
(Diretoria do Patrimônio do Exército/1956)**



Figura 11 - Córrego próximo ao Pátio Ferroviário.  
Fonte: <https://www.geoportal.seduh.df.gov.br/mapa/#>

Os aquíferos relacionados a esse domínio são classificados como aquíferos livres e/ou suspensos, com ampla continuidade lateral, compondo o sistema de águas subterrâneas rasas. Esses aquíferos geralmente são aproveitados por poços rasos, sendo a profundidade do nível freático controlada pela cota do terreno e por feições físicas gerais dos vários tipos de solo/manto de intemperismo. Os volumes de água captados pelos poços rasos são sempre inferiores a 800 L/h. Em função de parâmetros dimensionais (principalmente espessura saturada  $b$  e condutividade hidráulica  $K$ ), esse domínio foi dividido em quatro sistemas denominados P1, P2, P3 e P4. Os sistemas P1 e P2 são caracterizados por espessuras maiores que 20 metros e condutividades hidráulicas, respectivamente, alta (maior que  $10^{-6}$  m/s) e moderada (da ordem de grandeza de  $10^{-6}$  m/s). No Sistema P3 as espessuras totais são reduzidas para menos de 10 metros e a condutividade hidráulica assume valores menores que  $10^{-6}$  m/s. O sistema P4 caracteriza-se por pequenas espessuras (comumente menores que 1 metro,





**MINISTÉRIO DA DEFESA  
EXÉRCITO BRASILEIRO  
DIRETORIA DE PATRIMÔNIO IMOBILIÁRIO E MEIO AMBIENTE  
(Diretoria do Patrimônio do Exército/1956)**

podendo alcançar 2,5 metros) e condutividade hidráulica muito baixa. Nesse Sistema é comum a ausência de zona de saturação no domínio do saprólito, principalmente quando desenvolvidos sobre rochas argilosas. (ADASA, 2018).

Como são aquíferos rasos e livres, são moderadamente susceptíveis à contaminação por agentes externos, sendo, em geral, usados em sistemas isolados de abastecimento público (áreas rurais e periurbanas).

A área em estudo se insere no Sistema P1.

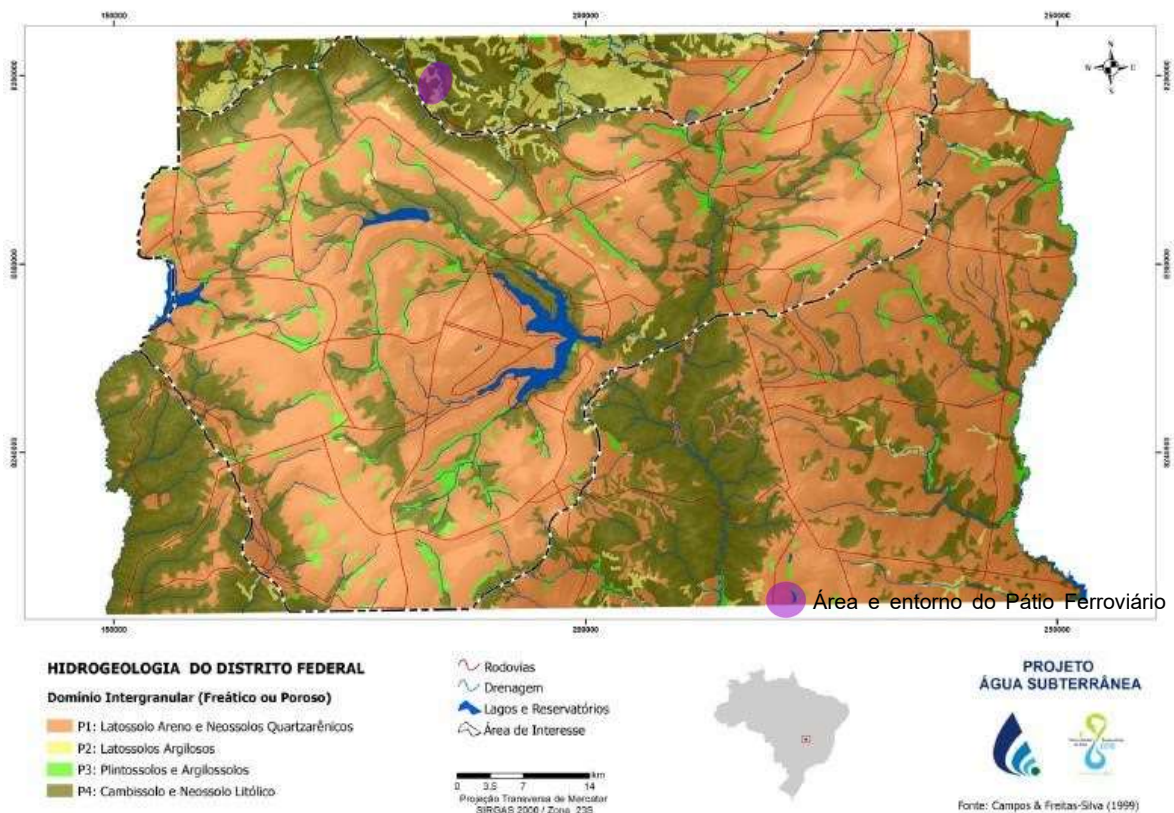


Figura 12 - Mapa Hidrogeológico do Distrito Federal.

Fonte: <http://www.codeplan.df.gov.br/atlas-dohttp://www.codeplan.df.gov.br/atlas-do-distrito-federal/distrito-federal>



**MINISTÉRIO DA DEFESA**  
**EXÉRCITO BRASILEIRO**  
**DIRETORIA DE PATRIMÔNIO IMOBILIÁRIO E MEIO AMBIENTE**  
**(Diretoria do Patrimônio do Exército/1956)**

## **5.7 Meio Biótico**

### **5.7.1 Flora**

Predomina nesta área a Formação Savânica, caracterizada pelo Cerrado stricto sensu, vegetação típica do Brasil Central, com árvores de troncos e galhos retorcidos, casca grossa e folhas grandes. Apresenta basicamente dois estratos: o superior onde estão presentes árvores e arbustos e o estrato inferior formado por uma vegetação rasteira como gramíneas. Esta vegetação está associada às condições climáticas e pedológicas desta região.

### **5.7.2 Corredores Ecológicos**

O Corredores Ecológicos são porções de ecossistemas naturais ou seminaturais, ligando unidades de conservação, que possibilitam entre elas o fluxo de genes e a mobilidade da biota, facilitando a dispersão de espécies e a recolonização de áreas degradadas, bem como a manutenção de populações que demandam para sua sobrevivência áreas com extensão maior do que aquela das unidades individuais. (IBRAM, 2018) Próximo à área de estudo existem 2 Corredores Ecológicos que são contribuintes do Lago Paranoá.



Figura 13 - Corredores ecológicos próximo ao Pátio Ferroviário.  
Fonte: <https://www.geoportal.seduh.df.gov.br/mapa/#>



**MINISTÉRIO DA DEFESA  
EXÉRCITO BRASILEIRO  
DIRETORIA DE PATRIMÔNIO IMOBILIÁRIO E MEIO AMBIENTE  
(Diretoria do Patrimônio do Exército/1956)**

## 5.8 Áreas de Proteção Ambiental

A área do Pátio Ferroviário não está dentro de nenhuma APA, mas localiza-se próxima da APA do Planalto Central e do Parque Nacional.



Figura 14 - APA do Planalto Central e Parque Nacional  
.Fonte: <https://www.geoportal.seduh.df.gov.br/mapa/#>

## 5.9 Zoneamento Ecológico e Econômico – ZEE

O Distrito Federal apresenta duas zonas ecológico econômicas, cuja delimitação levou em conta como critério principal o ciclo da água e mais especificamente, o elemento diferencial para preservar este ciclo. Trata-se dos níveis de permeabilidade do solo. (ZEE, 2018)

A área em estudo situa-se na Zona Ecológico Econômica de Diversificação Produtiva e EQUIDADE (ZEEDP-Equidade), que devido à forte presença humana e de infraestrutura, demanda soluções criativas, de preservação tanto das áreas periurbanas quanto das atividades rurais presentes articuladas a soluções de requalificação urbana para assegurar o ciclo da água, ainda com maior intensidade de impermeabilização do solo. Assim é que nesta zona, as soluções passam por preservar as áreas que ainda





**MINISTÉRIO DA DEFESA  
EXÉRCITO BRASILEIRO  
DIRETORIA DE PATRIMÔNIO IMOBILIÁRIO E MEIO AMBIENTE  
(Diretoria do Patrimônio do Exército/1956)**

cumprem função de serviços ecossistêmicos particularmente, mas não exclusivamente, relativos ao ciclo da água, tais como superação do modelo atual de drenagem, evoluindo para o manejo de águas pluviais, a revisão da poligonal urbana buscando cidades mais compactas e resilientes à água, invertendo o paradigma do espraiamento urbano como inevitável e até mesmo desejável. **Esta é uma zona com foco em EQUIDADE, devido à forte assimetria de renda e de acesso aos recursos naturais entre os grupos de poder aquisitivo, analisados na etapa de diagnóstico, à exemplo do consumo de água, acesso a ambientes urbanos arborizados, parques e infraestruturas necessárias à qualidade de vida da população. (ZEE, 2018)**

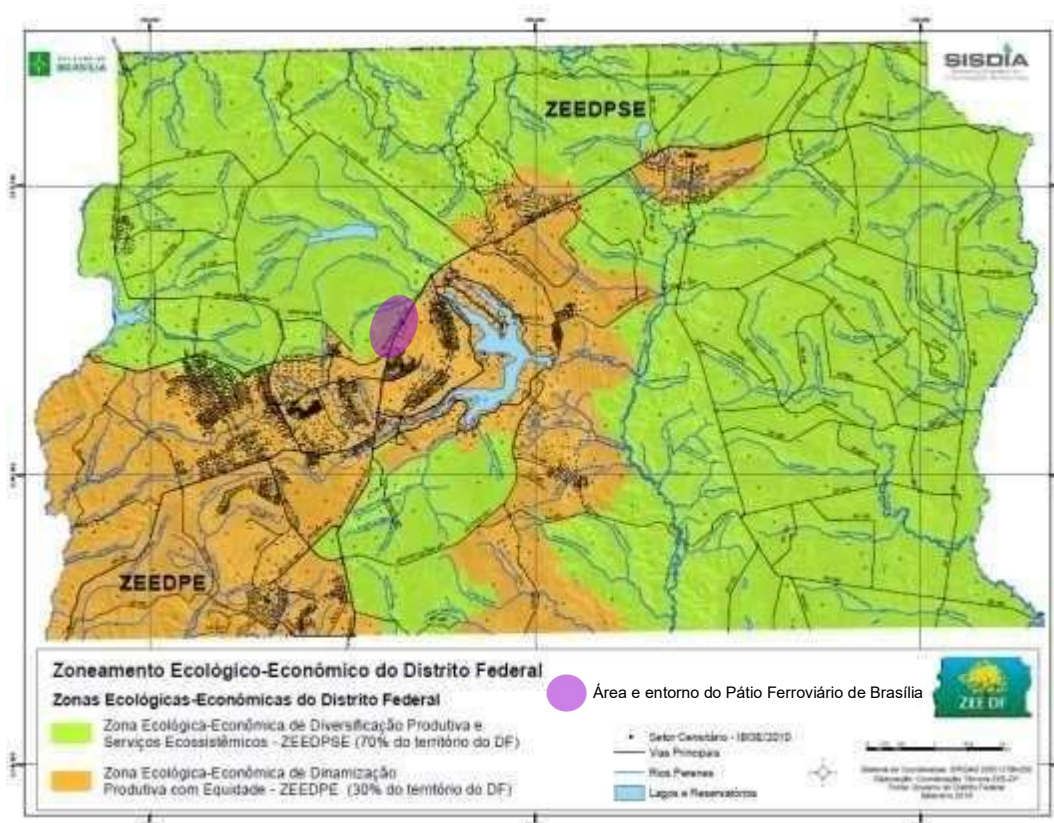


Figura 15 - Zoneamento Ecológico-Econômico do Distrito Federal.  
Fonte: [http://www.zee.df.gov.br/wpcontent/uploads/2018/05/ZEEDF\\_CT04\\_Zoneamento-Final\\_03-Zoneamento-Final.pdf](http://www.zee.df.gov.br/wpcontent/uploads/2018/05/ZEEDF_CT04_Zoneamento-Final_03-Zoneamento-Final.pdf)

O ZEE propõe 13 (treze) subzonas ecológico econômicas para o DF, cinco para a Zona Ecológico-Econômica de Diversificação Produtiva e Serviços Ecossistêmicos -



**MINISTÉRIO DA DEFESA  
EXÉRCITO BRASILEIRO  
DIRETORIA DE PATRIMÔNIO IMOBILIÁRIO E MEIO AMBIENTE  
(Diretoria do Patrimônio do Exército/1956)**

ZEEDPSE, que buscam assegurar atividades produtivas que favoreçam a proteção do meio ambiente, conservação do Cerrado remanescente e manutenção do ciclo hidrológico e oito para a Zona Ecológica-Econômica de Dinamização Produtiva com Equidade –ZEEDPE, que busca diversificar as bases produtivas do Distrito Federal com inclusão socioeconômica compatível com os riscos ecológicos e com os serviços ecossistêmicos - ZEEDP-Equidade. (ZEE, 2018)

**5.9.1 Zona Ecológica-Econômica de Dinamização Produtiva com Equidade – ZEEDPE**

A área do Pátio Ferroviário encontra-se inserida na SZSE 1, que deve garantir a produção hídrica em qualidade e quantidade, compatíveis com o abastecimento público e com o desenvolvimento de atividades N1 e N2, prioritariamente, e preservação do Parque Nacional de Brasília e na SZDPE 1, destinada à intensificação e diversificação econômica por meio do desenvolvimento, prioritariamente, de atividades N2, N4 e N5, à implantação da ADP I, e à integração de modais de transportes nas regiões sudoeste e sul do Distrito Federal ,e destas com os municípios de Goiás. (ZEE, 2018)

**5.9.2 Risco de Perda de Solos por Erosão**

O solo é um dos recursos naturais mais preciosos de que as sociedades dispõem. Este é responsável por diversos serviços ecossistêmicos essenciais à vida humana e é um recurso finito. A erosão é um conjunto de processos, que acontecem na Natureza, pelos quais os materiais da crosta terrestre são desagregados, decompostos, transportados e depositos. A erosão pode ser definida como um processo de retirada e transporte de partículas do solo pelos agentes erosivos (Ellison, 1947).



**MINISTÉRIO DA DEFESA  
EXÉRCITO BRASILEIRO  
DIRETORIA DE PATRIMÔNIO IMOBILIÁRIO E MEIO AMBIENTE  
(Diretoria do Patrimônio do Exército/1956)**

O regime climático sazonal no DF propicia uma forte pressão no risco de erosão dos solos do DF, dada a concentração das chuvas e ausência delas ao longo do ano, por um lado, e por variações diárias de temperatura bastante acentuadas. Este risco é mantido em níveis baixos, naturalmente, pela presença da vegetação nativa de Cerrado.



Figura 16 - Mapa de risco de perda de solo - ZEE.

Fonte: [http://www.zee.df.gov.br/wpcontent/uploads/2018/05/ZEEDF\\_CT04\\_Zoneamento-Final\\_03-Zoneamento-Final.pdf](http://www.zee.df.gov.br/wpcontent/uploads/2018/05/ZEEDF_CT04_Zoneamento-Final_03-Zoneamento-Final.pdf)

Verifica-se que a área em estudo se encontra em risco baixo de erosão.  
(ZEE, 2018)



**MINISTÉRIO DA DEFESA  
EXÉRCITO BRASILEIRO  
DIRETORIA DE PATRIMÔNIO IMOBILIÁRIO E MEIO AMBIENTE  
(Diretoria do Patrimônio do Exército/1956)**

### 5.9.3 Risco Natural de Contaminação do Subsolo

As águas subterrâneas constituem uma porção significativa do sistema hídrico do mundo. Cerca de 60 a 80% do total de água disponível na Terra é constituído de água subterrânea. Este recurso hídrico subterrâneo representa uma reserva estratégica para as civilizações humanas. (ZEE, 2018)

O risco de contaminação de um aquífero diz respeito ao seu grau de proteção natural a ameaças potenciais de contaminação (Foster & Hirata, 1988). Este risco é próprio de cada aquífero e depende de dois fatores principais: a profundidade das águas subterrâneas e do tipo de aquífero no tocante ao confinamento e litologia. (ZEE, 2018) As características litológicas e hidrogeológicas da zona vadosa e de fatores geo ambientais são determinantes para o risco de contaminação, ou seja, os estratos que o separam da fonte poluidora e os gradientes hidráulicos que determinam os fluxos e o transporte dos contaminantes por meio dos estratos até dentro do aquífero (Calcagno, 2001). Estas fontes de poluição são, na maioria dos casos, superficiais.

O risco de contaminação de subsolo na área de estudo é **alto**.



Figura 17 - Mapa de contaminação do subsolo - ZEE.  
Fonte: [http://www.zee.df.gov.br/wpcontent/uploads/2018/05/ZEEDF\\_CT04\\_Zoneamento-Final\\_03-Zoneamento-Final.pdf](http://www.zee.df.gov.br/wpcontent/uploads/2018/05/ZEEDF_CT04_Zoneamento-Final_03-Zoneamento-Final.pdf)





**MINISTÉRIO DA DEFESA  
EXÉRCITO BRASILEIRO  
DIRETORIA DE PATRIMÔNIO IMOBILIÁRIO E MEIO AMBIENTE  
(Diretoria do Patrimônio do Exército/1956)**

#### **5.9.4 Risco de Perda de Áreas prioritárias para Recarga de Aquíferos**

O sistema de águas superficiais, o sistema de águas subterrâneas e as águas no ar (nuvens e chuvas) estão interligados no chamado ciclo hidrológico. Os impactos negativos em um ou mais destes sistemas resulta em impacto negativo em todo o ciclo, resultando, inclusive, na maioria das vezes, maior tempo para que a água volte a estar disponível ao ser humano. A recarga de aquíferos trata da entrada da água através do solo para assegurar o reabastecimento das reservas de águas subterrâneas. Elas envolvem tanto a quantidade quanto a qualidade das águas do sistema de águas subterrâneas. (ZEE, 2018)

A zona de recarga é a área por onde ocorre o abastecimento do aquífero. Esta pode ser direta ou indireta. O escoamento de parte da água do aquífero também ocorre na zona de descarga (ANA, 2001).

O nível de sensibilidade ou risco ecológico de perda de recarga de aquífero dos subsistemas porosos foi classificado de acordo com tipos de solos predominantes no Distrito Federal e os valores de condutividade hidráulica intrinsecamente associados a estas estruturas.

O risco ecológico de perda de recarga de aquífero para a área é médio.



Figura 18 - Mapa de risco de recarga de aquífero - ZEE.

Fonte: [http://www.zee.df.gov.br/wpcontent/uploads/2018/05/ZEEDF\\_CT04\\_Zoneamento-Final\\_03-Zoneamento-Final.pdf](http://www.zee.df.gov.br/wpcontent/uploads/2018/05/ZEEDF_CT04_Zoneamento-Final_03-Zoneamento-Final.pdf)



**MINISTÉRIO DA DEFESA  
EXÉRCITO BRASILEIRO  
DIRETORIA DE PATRIMÔNIO IMOBILIÁRIO E MEIO AMBIENTE  
(Diretoria do Patrimônio do Exército/1956)**

### **5.9.5 Risco de Perda de Vegetação Remanescente Nativa de Cerrado**

O Cerrado brasileiro é o segundo maior bioma brasileiro em extensão e ocupa uma área de 2.036.448 km<sup>2</sup>, o que representa 22% do território nacional, compreendendo 12 (doze) Unidades da Federação: Goiás, Tocantins, Mato Grosso, Mato Grosso do Sul, Minas Gerais, Bahia, Maranhão, Piauí, Rondônia, Paraná, São Paulo e o Distrito Federal. O Cerrado apresenta grande variedade de formações vegetais, com 11 (onze) fitofisionomias agrupadas em 3 (três) grandes fitofisionomias: florestal, savânica e campestre (Ribeiro e Walter, 2008).

O Cerrado é reconhecido como a “savana mais rica do mundo”, em virtude da diversidade de habitats e diferentes fitofisionomias, ou seja, um *hotspot* mundial da biodiversidade com uma grande abundância de espécies endêmicas (Myers et al., 2000).

Este bioma desempenha também papel estratégico na regulação do ciclo das águas, envolvendo as águas de 8 (oito) das 12 (doze) regiões hidrográficas brasileiras (Lima, 2011). Assim, o Cerrado também tem papel na sustentação do microclima e como sumidouro de carbono (Lopes e Miola, 2010).



Figura 19 - Mapa de Reservas da Biosfera - ZEE.  
Fonte: [http://www.zee.df.gov.br/wpcontent/uploads/2018/05/ZEEDF\\_CT04\\_Zoneamento-Final\\_03-Zoneamento-Final.pdf](http://www.zee.df.gov.br/wpcontent/uploads/2018/05/ZEEDF_CT04_Zoneamento-Final_03-Zoneamento-Final.pdf)



**MINISTÉRIO DA DEFESA  
EXÉRCITO BRASILEIRO  
DIRETORIA DE PATRIMÔNIO IMOBILIÁRIO E MEIO AMBIENTE  
(Diretoria do Patrimônio do Exército/1956)**

No contexto de instalação e agravamento da crise hídrica no Distrito Federal, é fundamental considerar o papel que o Cerrado nativo desempenha neste processo, em busca de resiliência no território. As políticas públicas de proteção e recuperação do bioma são fundamentais para a manutenção do ciclo hidrológico e dos serviços ecossistêmicos e ambientais associados, como a produção de água para o abastecimento público das cidades, ou seja, a segurança hídrica e a segurança alimentar-nutricional na Capital Federal, nas próximas década. (ZEE, 2018)

Em virtude da crescente ocupação territorial no DF, construiu-se o pressuposto de que não há, no DF, áreas remanescentes do cerrado com risco muito baixo e baixo de desmatamento ou de interferências negativas que induzem sua degradação. Deste feito, o mapa apresenta apenas 3 (três) gradações: médio, alto e muito alto risco de perda de remanescentes de Cerrado nativo. (ZEE, 2018)

A área de estudo está inserida em grau alto de perda de remanescente de Cerrado nativo

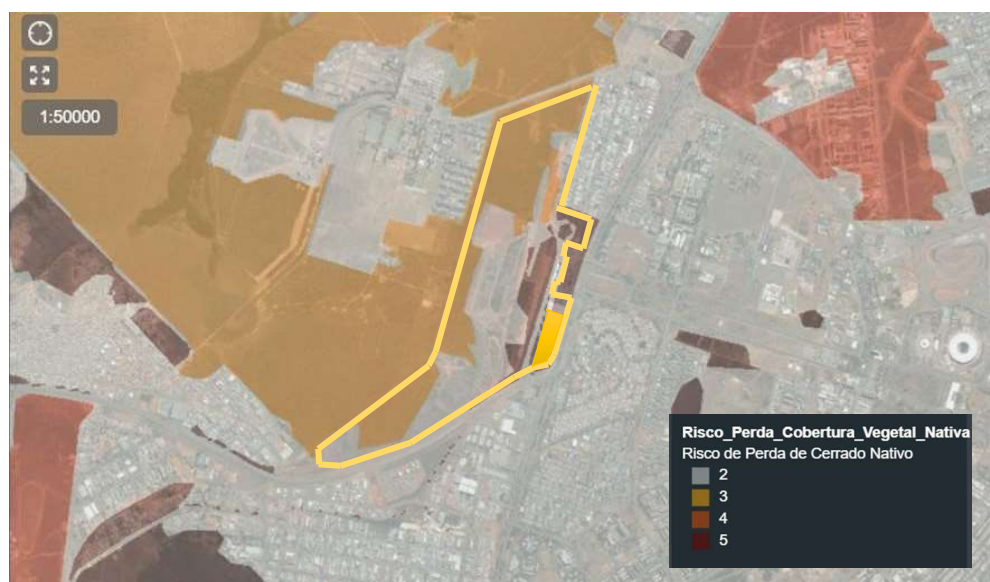


Figura 20 - Mapa de risco de perda de cobertura vegetal - ZEE.

Fonte: [http://www.zee.df.gov.br/wpcontent/uploads/2018/05/ZEEDF\\_CT04\\_Zoneamento-Final\\_03-Zoneamento-Final.pdf](http://www.zee.df.gov.br/wpcontent/uploads/2018/05/ZEEDF_CT04_Zoneamento-Final_03-Zoneamento-Final.pdf)





**MINISTÉRIO DA DEFESA  
EXÉRCITO BRASILEIRO  
DIRETORIA DE PATRIMÔNIO IMOBILIÁRIO E MEIO AMBIENTE  
(Diretoria do Patrimônio do Exército/1956)**

**5.9.6 Unidades Territoriais Básicas, a partir das Unidades Hidrográficas e dos Riscos Ecológicos do território**

A UTB representa a célula elementar de informação e análise para um zoneamento, é uma entidade geográfica que contém atributos ambientais que permitem diferenciá-la de suas vizinhas, ao mesmo tempo em que possui vínculos dinâmicos que a articulam à complexa rede integrada por outras unidades territoriais. (MMA, 2016)

As Unidades Territoriais Básicas (UTB) precisam traduzir os riscos ecológicos intrínsecos para além de cada uma das Unidades Hidrográficas, ou seja, mantendo-se explícitas no território, sob pena de não viabilizar os insumos à etapa de zonificação, além dos desdobramentos práticos para a gestão do território. (ZEE, 2018)

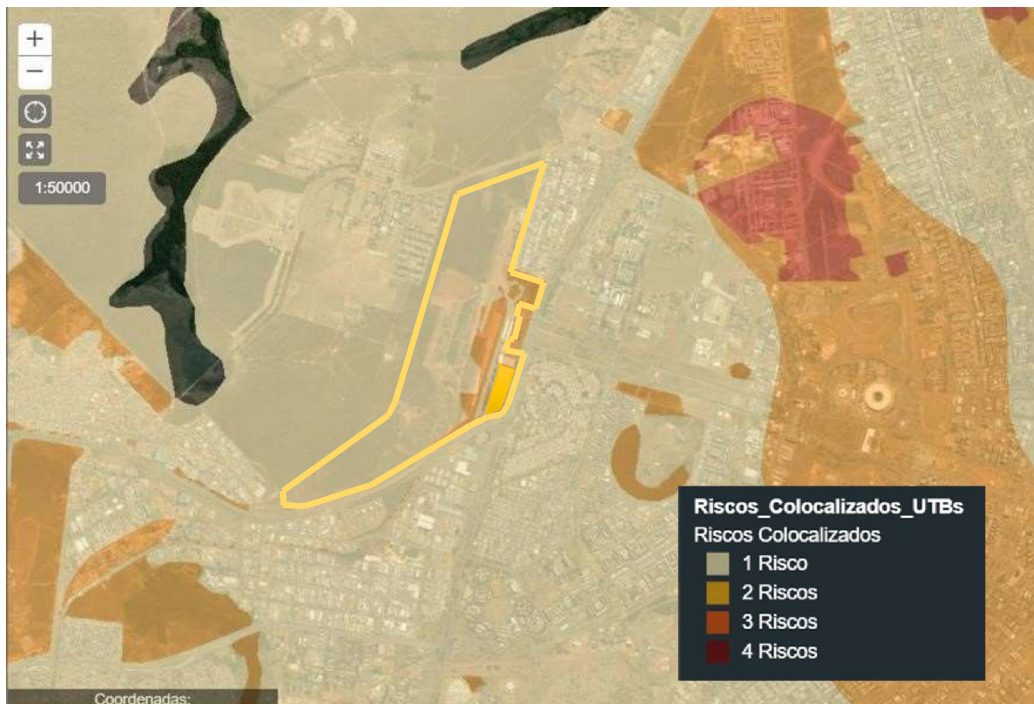


Figura 21 - Mapa de riscos colocalizados - ZEE.  
Fonte: [http://www.zee.df.gov.br/wpcontent/uploads/2018/05/ZEEDF\\_CT04\\_Zoneamento-Final\\_03-Zoneamento-Final.pdf](http://www.zee.df.gov.br/wpcontent/uploads/2018/05/ZEEDF_CT04_Zoneamento-Final_03-Zoneamento-Final.pdf)





**MINISTÉRIO DA DEFESA**  
**EXÉRCITO BRASILEIRO**  
**DIRETORIA DE PATRIMÔNIO IMOBILIÁRIO E MEIO AMBIENTE**  
**(Diretoria do Patrimônio do Exército/1956)**

### 5.10 Áreas de Proteção Arqueológicas

Os sítios arqueológicos mais antigos, registrados no DF, são atribuídos a grupos caçadores-coletores que deixaram, como principal vestígio, instrumentos de pedra lascada e os resíduos produzidos pela sua fabricação. Foram encontrados em áreas que oferecem fontes de matérias-primas para a produção de instrumentos lascados, como arenito silicificado e quartzo, registradas na forma de veios ou, principalmente, de matacões ou afloramentos rochosos que apresentam marcas de retiradas.

No Parque Nacional de Brasília, há vários desses sítios, associados às estradas coloniais. De uma ocupação rural mais recente, que antecedeu a construção de Brasília, são registrados por toda a área do DF, sítios compostos por restos de edificações, muros e outras estruturas, geralmente de terra-crua, com estruturas de madeira bruta ou lavrada. (IPHAN, 2014)

Na área em estudo não existe notícia da existência de sítios arqueológicos existentes.

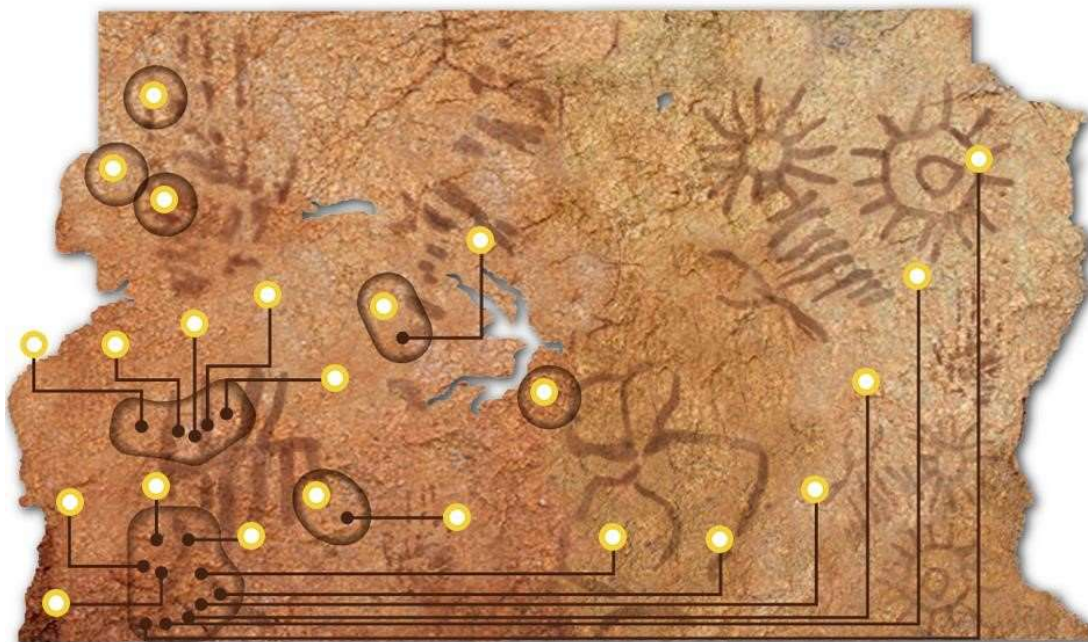


Figura 22 - Mapa de áreas de proteção arqueológica.  
Fonte: <http://www.cicero.art.br/novoSite/2017/05/sitios-arqueologicos-no-df/>



**MINISTÉRIO DA DEFESA**  
**EXÉRCITO BRASILEIRO**  
**DIRETORIA DE PATRIMÔNIO IMOBILIÁRIO E MEIO AMBIENTE**  
**(Diretoria do Patrimônio do Exército/1956)**

### 5.11 Situação Fundiária

A área do Parque Ferroviário localiza-se no imóvel denominado BANANAL de propriedade da União e que foi repassado ao jurisdicionado ao Exército Brasileiro (EB), em 2006, com a imposição de que fosse definida, junto ao Departamento Nacional de Infraestrutura de Transportes (DNIT), a área necessária ao funcionamento do transporte ferroviário naquele imóvel, em função do processo de liquidação e extinção da Rede Ferroviária Federal S.A. (RFFSA).

Desta forma, não há pendências fundiárias com a área em estudo.

### 5.12 Infraestrutura

Para fins de viabilização dos estudos do referido Plano de Ocupação, fez-se necessária a obtenção de informações sobre a existência de redes de infraestrutura, capacidade de atendimento e diretrizes técnicas sobre a área em tela, emitidas pelos órgãos públicos competentes no âmbito do processo administrativo SEI N° 00390-00003268/202091:

#### 5.12.1 CAESB (Companhia de Saneamento Ambiental do Distrito Federal)

Quanto à **capacidade de distribuição para área do Pátio Ferroviário**, foi questionado:

- a) Sobre a ocorrência de redes e demais instalações de água potável e esgoto sanitário, existentes ou projetadas que interfiram com as áreas em questão;
- b) Sobre a capacidade de atendimento de água potável e esgotamento sanitário para o projeto, com uma população total estimada em 135.223 mil habitantes para o Parque Ferroviário de Brasília e Setor Militar Complementar;
- c) Se alguma previsão no Plano Diretor de Água e Esgoto para atendimento a futuros projetos para a área; e



**MINISTÉRIO DA DEFESA  
EXÉRCITO BRASILEIRO  
DIRETORIA DE PATRIMÔNIO IMOBILIÁRIO E MEIO AMBIENTE  
(Diretoria do Patrimônio do Exército/1956)**

d) Quais as diretrizes, normas técnicas e orientações para projeto de abastecimento de água e esgotamento sanitário para atendimento do projeto.

Destaca-se, contudo, o exposto no Doc. SEI/GDF 41345986 do processo administrativo de que há interferências das redes de abastecimento de água e redes de esgotamento sanitário com a área da poligonal da figura fornecida, incluindo uma adutora que passa pela área, destacada em verde:

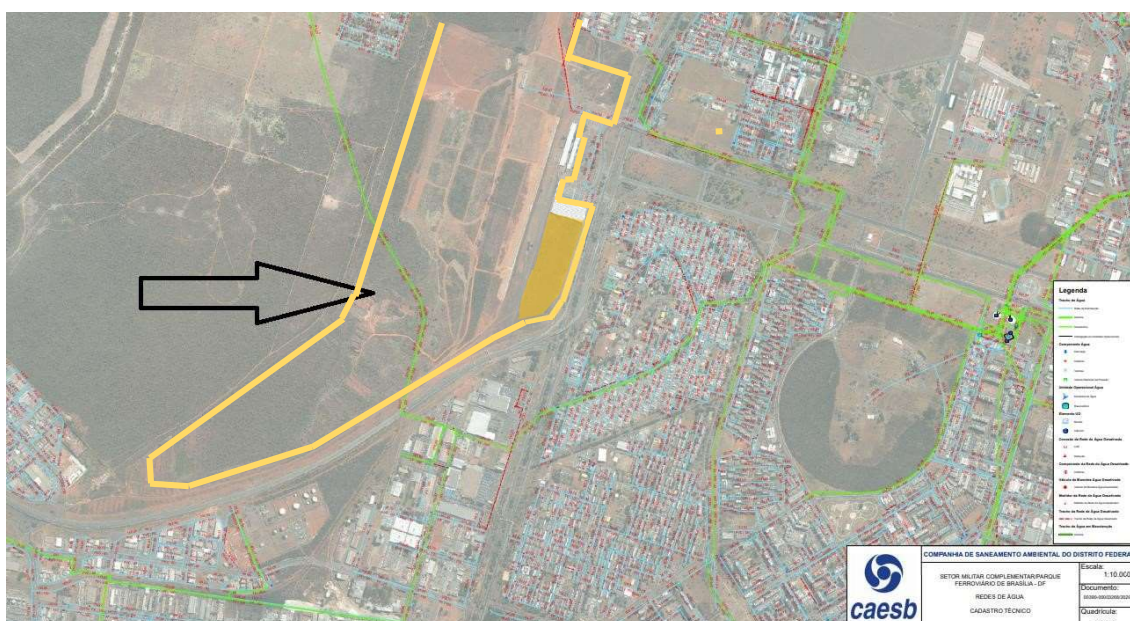


Figura 23 - Mapa interferência de rede. Fonte: CAESB

Concluiu-se que, quanto à distribuição de água, a CAESB pode absorver a demanda, já quanto à rede de esgoto, vislumbra-se três alternativas: tratamento local, para tratamento na ET Norte ou ainda reversão de bacia para a Estação de Tratamento de Esgotos Melchior.

Quanto à **capacidade de rede instalada na área da PARCELA 01**, foi remetido em 31/02022, via ofício n.º 10 -Coms.Gov.Aln.PFB/DPIMA, foi questionado:

- Existência de redes de água potável e esgoto sanitário na área;
- Existência de projetos para expansão das redes na referida área;
- Capacidade de atendimento de água potável e esgotamento sanitário para a área; e



**MINISTÉRIO DA DEFESA  
EXÉRCITO BRASILEIRO  
DIRETORIA DE PATRIMÔNIO IMOBILIÁRIO E MEIO AMBIENTE  
(Diretoria do Patrimônio do Exército/1956)**

d) Disponibilização de arquivo vetorial das redes de água potável e de esgoto existentes na região.

Até o presente momento não houve retorno.

**5.12.2 CEB (Companhia Energética de Brasília S.A. - Holding e CEB Distribuição S.A.)**

a) Quanto à **capacidade de distribuição para área do Pátio Ferroviário de Brasília**, foi questionado:

b) Sobre a ocorrência de redes de distribuição, linhas de transmissão e demais instalações de energia elétrica de baixa e alta tensão, existentes ou projetadas que interfiram com a área em questão; e

c) Sobre a capacidade de atendimento de energia elétrica e iluminação pública para o projeto.

Por meio da Carta n.º 118/2020 - CEB-H/PR, foi encaminhada resposta à SEDUH em 16/06/2020, sendo detectada Iluminação Pública apenas nos estacionamentos do Terminal Rodoferroviário e do Shopping Popular, os quais encontram-se em situação regular perante a CEB Holding, com as devidas manutenções mensais; que até o momento não há nenhuma solicitação, obra em andamento ou projeto futuro para implantação de Iluminação Pública para tal poligonal, e por fim, que para solicitação de Orçamento da Implantação de novos pontos de Iluminação Pública junto à Companhia, deve se considerar que a área deve ser Pública, regularizada junto ao GDF e possuir redes de energia no padrão CEB Distribuição com os níveis de tensão compatíveis (220 volts).

Vale ressaltar que a CEB Distribuição S.A., em seu Laudo Técnico nº 41784276, verificou que há viabilidade técnica de fornecimento de energia elétrica, observadas condições regulatórias tais como: submissão de projeto elétrico, implantação de infraestrutura básica de redes de distribuição de energia elétrica e iluminação pública, às expensas do empreendedor, atendimento às distâncias





**MINISTÉRIO DA DEFESA**  
**EXÉRCITO BRASILEIRO**  
**DIRETORIA DE PATRIMÔNIO IMOBILIÁRIO E MEIO AMBIENTE**  
**(Diretoria do Patrimônio do Exército/1956)**

mínimas de segurança bem como observância a estudo técnico que avaliará a necessidade de expansão e reforços do sistema de distribuição.

Dessa forma, chegou-se à conclusão de que há viabilidade técnica de fornecimento de energia elétrica, observadas as seguintes condições: submissão de projeto elétrico; e implantação de infraestrutura básica de redes de distribuição de energia elétrica e iluminação pública, às custas do empreendedor.

Quanto à **capacidade de rede instalada para área da PARCELA 01**, foi questionado para atual concessionária NEOENERGIA, via ofício:

- a) A existência de redes de distribuição, linhas de transmissão e demais instalações de energia elétrica de baixa e alta tensão que interfiram na área;
- b) capacidade de atendimento de energia elétrica e iluminação pública para a área;
- c) Disponibilização de arquivo vetorial das redes de água potável e de esgoto existentes na região.

Até o presente momento não houve retorno.

### 5.12.3 NOVACAP

Foi questionado:

- a) Sobre a ocorrência de **redes de drenagem e pavimentação**, existentes ou projetadas que interfiram com a área do **Pátio Ferroviário de Brasília**;
- b) Sobre a disponibilidade de rede de águas pluviais para lançamento das vazões preliminarmente traçadas para a área; e
- c) Quais as diretrizes, normas técnicas e orientações para projeto de sistema de drenagem pluvial.

**Em resposta, por meio do Ofício Nº 1255/2020 - NOVACAP/PRES**, foi apresentado que, como se trata de área nova, **não há capacidade de atendimento de rede de águas pluviais** para lançamento das vazões preliminarmente traçadas para a área, sendo que o empreendedor deverá desenvolver projeto novo



**MINISTÉRIO DA DEFESA**  
**EXÉRCITO BRASILEIRO**  
**DIRETORIA DE PATRIMÔNIO IMOBILIÁRIO E MEIO AMBIENTE**  
**(Diretoria do Patrimônio do Exército/1956)**

submetido à aprovação da Companhia que atenda ao Termo de Referência – TR, disponibilizada a cópia, bem como a Resolução nº 09 da ADASA.

Também foram detectadas interferências no limite da poligonal demarcada, em que está inserida rede pública de águas pluviais, para as quais foram apresentadas as plantas de cadastro. Informaram, ainda, que não dispõem dos cadastros de pavimentação asfáltica.

Com relação ao atendimento da demanda só poderá ser realizada após manifestação do projeto de drenagem à NOVACAP.

Informo ainda que há capacidade de atendimento de rede de águas pluviais para lançamento das vazões preliminarmente traçadas para a área.

Em consulta à NOVACAP sobre a área da **PARCELA 01**, a concessionária informou a inexistência de interferência com redes de águas pluviais implantadas e projetadas.

#### **5.12.4 DER-DF**

Foi perguntado:

- a) Sobre a ocorrência de rodovias e demais infraestruturas viárias existentes ou projetadas que interfiram com a área do **Pátio Ferroviário**;
- b) Quais as diretrizes, normas técnicas e orientações para estudos e projetos, particularmente para as interseções com rodovias sob jurisdição do DER-DF.

Contudo, em consulta posterior, o DER informou sobre a contratação de empresa para elaboração dos estudos e dos projetos executivos, a STE – Serviços Técnicos de Engenharia S.A.

Ao disposto sobre a ampliação DF-010, com base na documentação elaborada pela empresa contratada - STE (Serviços Técnicos de Engenharia S/A), submetida ao Departamento de Estradas de Rodagem do Distrito Federal – DER/DF, segue mapa de localização da intervenção.



**MINISTÉRIO DA DEFESA  
EXÉRCITO BRASILEIRO  
DIRETORIA DE PATRIMÔNIO IMOBILIÁRIO E MEIO AMBIENTE  
(Diretoria do Patrimônio do Exército/1956)**



Figura 24 - Mapa de localização da Rodovia DF-010 – fonte STE

Ao DER foi solicitado, via ofício, a Declaração de Anuência, bem como o Projeto de Desapropriação posto que a ampliação da DF-010 afetar a área de segurança das Organizações Militares. A primeira solicitação foi atendida, a segunda não.

A solução e questões acima elencadas não interferem com a área da PARCELA 01

#### 5.12.5 SODF (Secretaria de Estado de Obras e Infraestrutura do Distrito Federal)

Foi questionado:

- a) Sobre a ocorrência de redes de infraestruturas viárias existentes ou planos e projetadas que interfiram com a área em questão;
- b) Quais as diretrizes, normas técnicas e orientações para projetos de infraestrutura urbana no Distrito Federal, e que devem ser levados em consideração para o projeto em questão;

Em resposta encaminhada por meio do Ofício Nº 1169/2020, foi repassada informação da área técnica sobre a inexistência de rede viária projetada que interfira



**MINISTÉRIO DA DEFESA  
EXÉRCITO BRASILEIRO  
DIRETORIA DE PATRIMÔNIO IMOBILIÁRIO E MEIO AMBIENTE  
(Diretoria do Patrimônio do Exército/1956)**

com a área em questão e que as diretrizes para os projetos de infraestrutura (pavimentação e drenagem), serão fornecidas pela NOVACAP.

Destaca-se, porém, a informação adicional do Gabinete daquele órgão referente à existência de um estudo preliminar para a área, com o croqui:



Figura 25 - Mapa de redes de transmissão de energia. Fonte: SODF

Conforme croqui, a solução não impactará na área da **PARCELA 01**

### 5.12.6 SEMOB (Secretaria de Mobilidade do Distrito Federal)

Questionou-se:

a) Sobre a existência de planos e projetos existentes ou em elaboração, bem como de linhas de transporte coletivo que interfiram com a área do Pátio Ferroviário;





**MINISTÉRIO DA DEFESA  
EXÉRCITO BRASILEIRO  
DIRETORIA DE PATRIMÔNIO IMOBILIÁRIO E MEIO AMBIENTE  
(Diretoria do Patrimônio do Exército/1956)**

- b) Quais as considerações e recomendações para o projeto em questão quanto ao Plano Diretor de Transporte Urbano – PDTU ou outras normas e instruções existentes no âmbito de mobilidade urbana;
- c) Quais as diretrizes, normas e orientações em relação a mobilidade urbana para essa área;
- d) Sobre a existência de planos e projetos para o Pátio Ferroviário

Em Ofício N° 856/2020, foram repassados esclarecimentos da área técnica que ainda **não há projetos relativos ao Plano de Ocupação destinado ao Setor Militar Complementar e ao Parque Ferroviário de Brasília.**

Adota-se o mesmo entendimento para a parcialidade, a **PARCELA 01**

#### **5.12.7 SLU (Serviço de Limpeza Urbana do Distrito Federal)**

Foi consultado:

- a) Sobre a ocorrência de infraestruturas de coletas e destinação final de resíduo sólido existentes ou projetados que interfiram com do Pátio Ferroviário;
- b) Quais as diretrizes, normas técnicas e orientações para coleta, manejo e destinação final de resíduos sólidos no Distrito Federal, e que devem ser levados em consideração para o projeto em questão;

Em atenção ao requerido, o SLU encaminhou no Ofício N° 874/2020 suas considerações, destacando-se o exposto pela equipe técnica de que **não haverá impacto significativo quanto à capacidade de realização dos serviços de coleta, transporte, tratamento e destinação final dos resíduos domiciliares gerados**, uma vez que o SLU se encontra equipado e preparado para executar a coleta na área de ocupação prevista.

#### **5.12.8 TERRACAP**

Questionou-se sobre:

- a) Dominialidade da área;



**MINISTÉRIO DA DEFESA**  
**EXÉRCITO BRASILEIRO**  
**DIRETORIA DE PATRIMÔNIO IMOBILIÁRIO E MEIO AMBIENTE**  
**(Diretoria do Patrimônio do Exército/1956)**

b) Se existem planos ou projetos urbanísticos para essa área ou suas proximidades.

Por meio do Ofício Nº 808/2020, a TERRACAP informou que a área do Setor Militar Complementar - SMC e do Pátio Ferroviário de Brasília – **PFB não interfere com estudos ou projetos em desenvolvimento, nem com áreas cedidas cadastradas em banco de dados.**

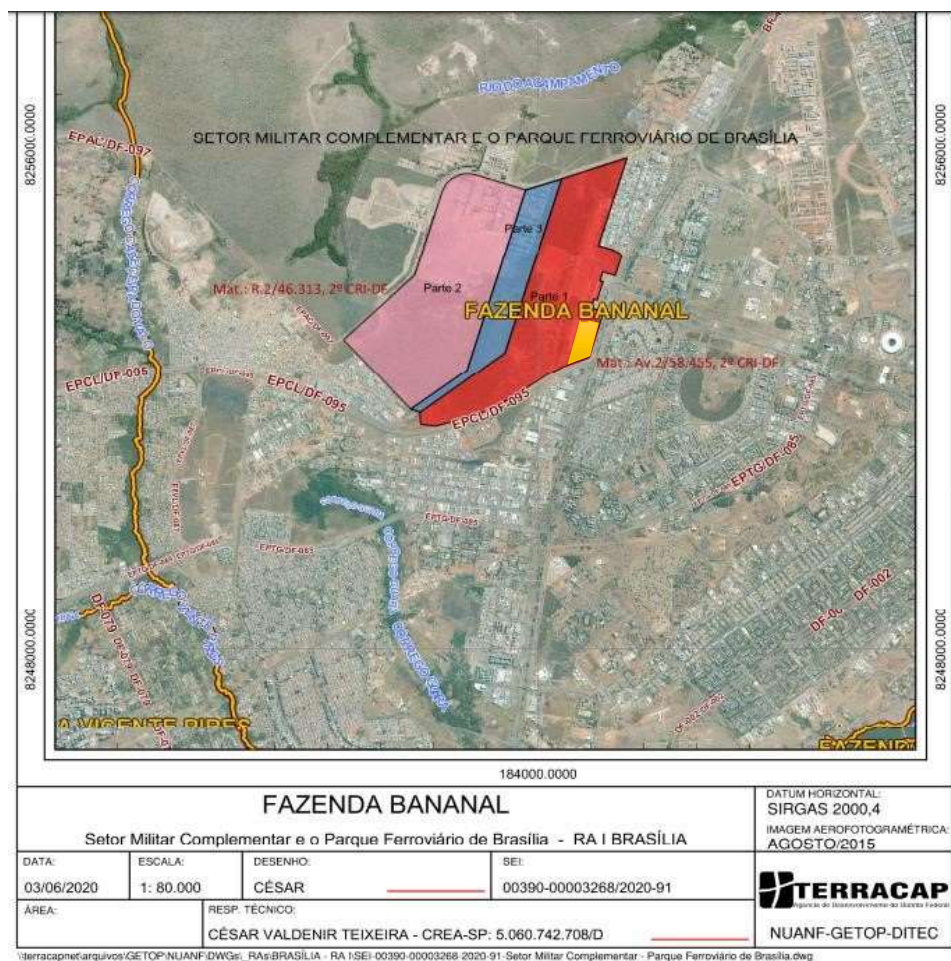


Figura 26 -- Mapa de situação fundiária. Fonte: TERRACAP

Conforme a explanação daquela Agência, será detalhado apenas a área na qual a **PARCELA 01** está inserida, as demais serão tratadas posteriormente, no processo da área remanescente:

Parte 1) Destaque em VERMELHO;



**MINISTÉRIO DA DEFESA  
EXÉRCITO BRASILEIRO  
DIRETORIA DE PATRIMÔNIO IMOBILIÁRIO E MEIO AMBIENTE  
(Diretoria do Patrimônio do Exército/1956)**

Imóvel: BANANAL; Situação: IMÓVEL DE PROPRIEDADE DA UNIÃO; Matrícula: Av.2/58.455, Cartório do 2º Ofício de Registro de Imóveis – DF; Proprietário: União Federal; Denominado Estação Rodoferroviária de Brasília, consubstanciado no Projeto de Urbanismo Parcelamento URB-11/86, devidamente registrado em cartório;

**5.12.9 Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional – IPHAN**

a) Quais as diretrizes, normas técnicas e orientações para a área do **Pátio Ferroviário** de influência do perímetro tombado no projeto.

**O IPHAN, em seu Ofício 1652/2020 informou que área em questão possui dimensões expressivas em local extremamente sensível à paisagem do Conjunto Urbanístico de Brasília.** Dessa forma, recomendou o encaminhamento do assunto ao **Grupo Técnico Executivo – GTE, formado pela SEDUH, pelo Iphan-DF, Secretaria Especial de Cultura e Economia Criativa do DF e Brasília Legal**, as quais encontram-se em andamento para fins de debate técnico que unifique ações em torno da proposta apresentada.

Ante o exposto, o presente documento, referente à PARCELA 01, bem como estudos e diretrizes que serão propostos para a área do Pátio Ferroviário remanescente, serão submetidos ao rito previsto no **intuito de avaliar os impactos na paisagem e demais intervenções que venham a refletir no Conjunto Urbanístico de Brasília – CUB.**

**5.12.10 Sistema de transporte coletivo integrado**

A Lei Distrital nº 4.566, aprovada em 04 de maio de 2011, dispõe sobre o Plano Diretor de Transporte Urbano e Mobilidade do Distrito Federal – PDTU/DF

O PDTU/DF é um instrumento de planejamento, que tem por objetivo definir as diretrizes e as políticas estratégicas para a gestão dos transportes urbanos no âmbito do Distrito Federal, e de apresentar proposta de gestão compartilhada para os municípios do Entorno imediato.



**MINISTÉRIO DA DEFESA  
EXÉRCITO BRASILEIRO  
DIRETORIA DE PATRIMÔNIO IMOBILIÁRIO E MEIO AMBIENTE  
(Diretoria do Patrimônio do Exército/1956)**

Fundamenta-se na articulação dos vários modos de transporte com a finalidade de atender às exigências de deslocamento da população, buscando a eficiência geral do Sistema de Transporte Público Coletivo do Distrito Federal – STPC/DF, primando pela eficiência na prestação dos serviços, mediante rede de transporte integrada que prioriza os meios coletivos e não motorizados (pedestres e ciclistas).

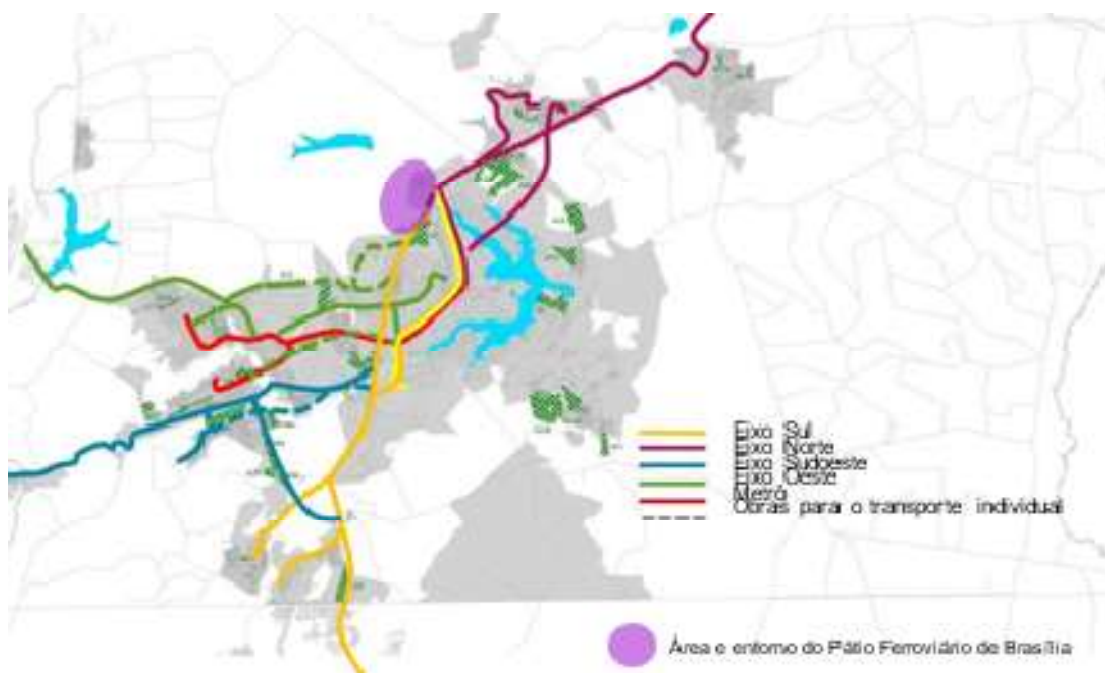


Figura 27 -- Mapa de eixos de transporte. Fonte: PDTU

De acordo com o PDTU, a área do Pátio Ferroviário encontra-se na confluência dos Eixos Oeste e Sul e desta forma deve-se prever uma estação que conecta esses dois eixos. Cabe ressaltar a previsão da transformação da rede ferroviária que hoje funciona exclusivamente para carga, em rede de passageiros, o que irá permitir mais uma opção de transporte de passageiros entre o estado de Goiás e o Distrito Federal.





**MINISTÉRIO DA DEFESA  
EXÉRCITO BRASILEIRO  
DIRETORIA DE PATRIMÔNIO IMOBILIÁRIO E MEIO AMBIENTE  
(Diretoria do Patrimônio do Exército/1956)**

Apesar da rede ferroviária citada não estar inserida na área da **PARCELA 01**, entende-se que as frações serão impactadas quando houver a ativação deste modal, portanto, sua integração com a área deverá ser estudada.

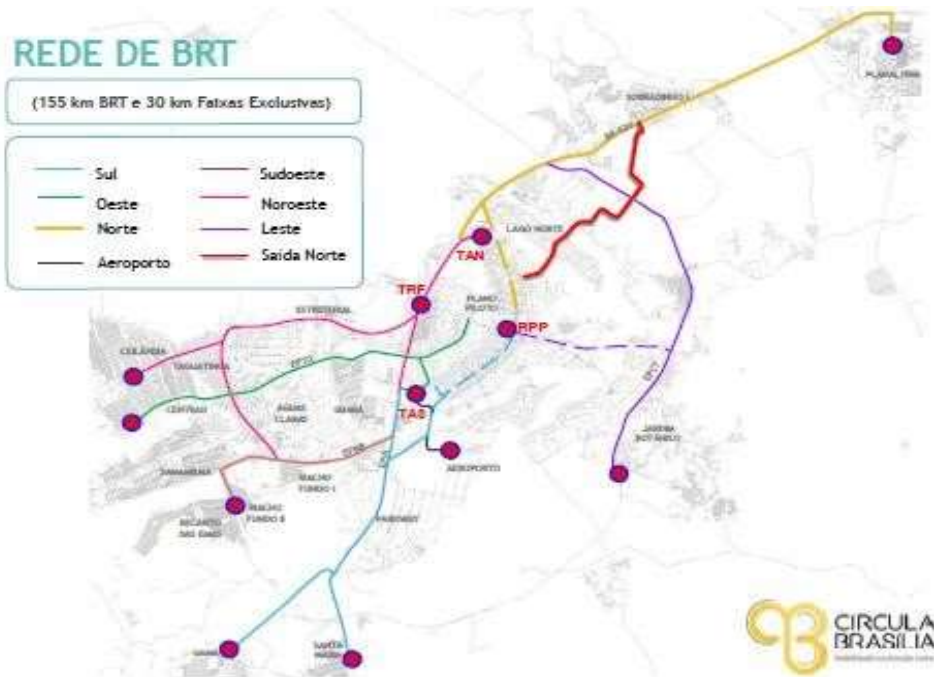


Figura 28 - mapa de sistemas de transporte público.  
<https://www.geoportal.seduh.df.gov.br/mapa/#>

● Área e entorno do Pátio Ferroviário de Brasília



**MINISTÉRIO DA DEFESA  
EXÉRCITO BRASILEIRO  
DIRETORIA DE PATRIMÔNIO IMOBILIÁRIO E MEIO AMBIENTE  
(Diretoria do Patrimônio do Exército/1956)**



Fonte: Secretaria de Mobilidade do DF 2016 Programa Circula Brasília.  
Figura 29 - Mapa do Programa Circula Brasília. Fonte: SEMOB

Encontra-se em estudo pelo Metrô DF a implantação de Estação de VLT nas proximidades da área da Rodoferroviária, o que reforça a importância do Pátio Ferroviário, **à margem da PARCELA 01**, no Sistema de Transportes Públicos do Distrito Federal.



**MINISTÉRIO DA DEFESA**  
**EXÉRCITO BRASILEIRO**  
**DIRETORIA DE PATRIMÔNIO IMOBILIÁRIO E MEIO AMBIENTE**  
**(Diretoria do Patrimônio do Exército/1956)**

**5.12.11 Sistema viário do entorno e a ferrovia**

A área é circundada pelas principais rodovias do Distrito Federal: DF-010; DF-003 – EPIA DF-095 – ESTRUTURAL e DF-097. Além da ferrovia que liga o estado de Goiás ao Distrito Federal. O que permite o acesso viário à área de estudo de diversas maneiras, além de conferir um caráter de centralidade na malha urbana.



Figura 30 - Mapa do entorno rodoviário.  
Fonte: <https://www.geoportal.seduh.df.gov.br/mapa/#>

Ao considerar-se a **PARCELA 01** à margem da DF003 (EPIA), bem como no ponto de conexão dessa com a DF095, recomenda-se o estudo de impacto de fluxo a acesso à área proposta.



**MINISTÉRIO DA DEFESA  
EXÉRCITO BRASILEIRO  
DIRETORIA DE PATRIMÔNIO IMOBILIÁRIO E MEIO AMBIENTE  
(Diretoria do Patrimônio do Exército/1956)**

### **5.13 Planejamento Urbano - Histórico**

A área ocupada pela estação ferroviária é mencionada no Relatório do Plano Piloto elaborado por Lúcio Costa:

4. Como decorrência dessa concentração residencial, os centros cívico e administrativo, o setor cultural, o centro de diversões, o centro esportivo, o setor administrativo municipal, os quartéis, as zonas destinadas à armazenagem, ao abastecimento e às pequenas indústrias locais e, por fim, a **estação ferroviária, foram-se naturalmente ordenando e dispondo ao longo do eixo** transversal que passou assim a ser o eixo monumental do sistema. (COSTA, 1956)

14. Acima do setor municipal foram dispostas as garagens da viação urbana, em seguida, de uma banda e de outra, os quartéis e numa larga faixa transversal o setor destinado ao armazenamento e à instalação das pequenas indústrias de interesse local, com setor residencial autônomo, zona esta rematada pela estação ferroviária e articulada igualmente a um dos ramos da rodovia destinada aos caminhões. (COSTA, 1956)

O primeiro plano urbanístico elaborado para o Distrito Federal em 1978, foi denominado Plano Estrutural de Organização Territorial do Distrito Federal – PEOT e aprovado pelo Decreto nº 4.049 de 10/01/78, a partir de convênio firmado entre a Secretaria de Planejamento da Presidência da República e o Governo do Distrito Federal e tinha como objetivos:

i) a identificação das áreas do DF mais adequadas à urbanização e outras destinações;

ii) o estabelecimento dos lugares de trabalho e habitação, dentro das áreas estabelecidas para o desenvolvimento urbano;

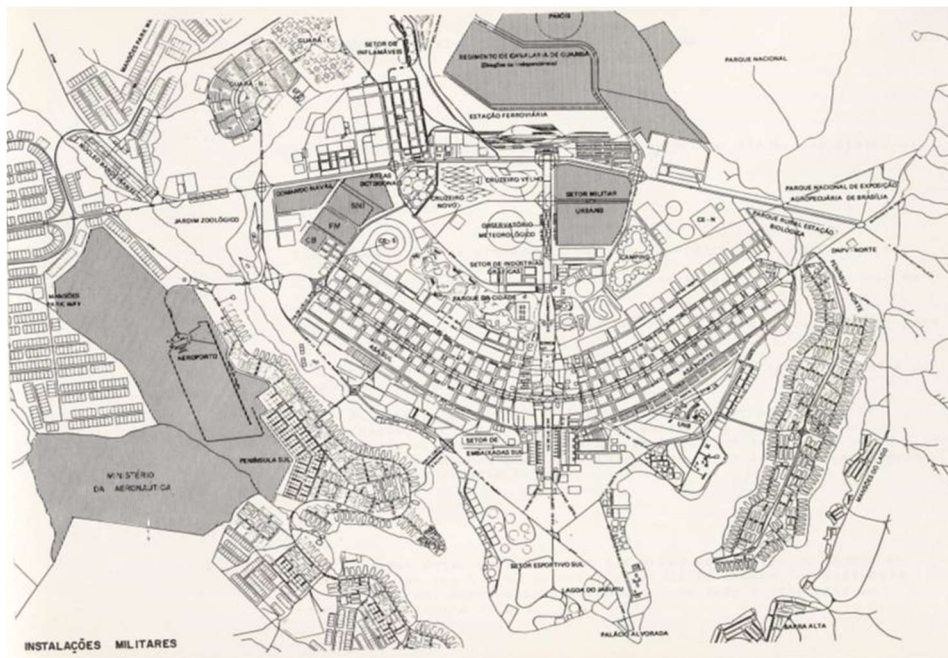




**MINISTÉRIO DA DEFESA**  
**EXÉRCITO BRASILEIRO**  
**DIRETORIA DE PATRIMÔNIO IMOBILIÁRIO E MEIO AMBIENTE**  
**(Diretoria do Patrimônio do Exército/1956)**

iii) a identificação da melhor alternativa de transporte/sistema viário, abastecimento de água e coleta de esgotos.

Em 1985, foi publicado pelo Governo do Distrito Federal o documento **Brasília 57-85 (do plano-piloto ao Plano Piloto)**. A área em estudo estava destinada a implantação da Estação Ferroviária e se encontrava limitada pelo Regimento de Cavalaria e Guarda.



*Figura 31 - Mapa do Documento Brasília 57- 85 (do plano-piloto ao Plano Piloto)*

Nesse mesmo ano foi editado o Plano de Ocupação Territorial do Distrito Federal – POT, elaborado por meio do convênio SVO/DAU –TERRACAP/DITEC – UnB/IAU, onde a área em estudo foi categorizada como Zona Urbana.



**MINISTÉRIO DA DEFESA**  
**EXÉRCITO BRASILEIRO**  
**DIRETORIA DE PATRIMÔNIO IMOBILIÁRIO E MEIO AMBIENTE**  
**(Diretoria do Patrimônio do Exército/1956)**

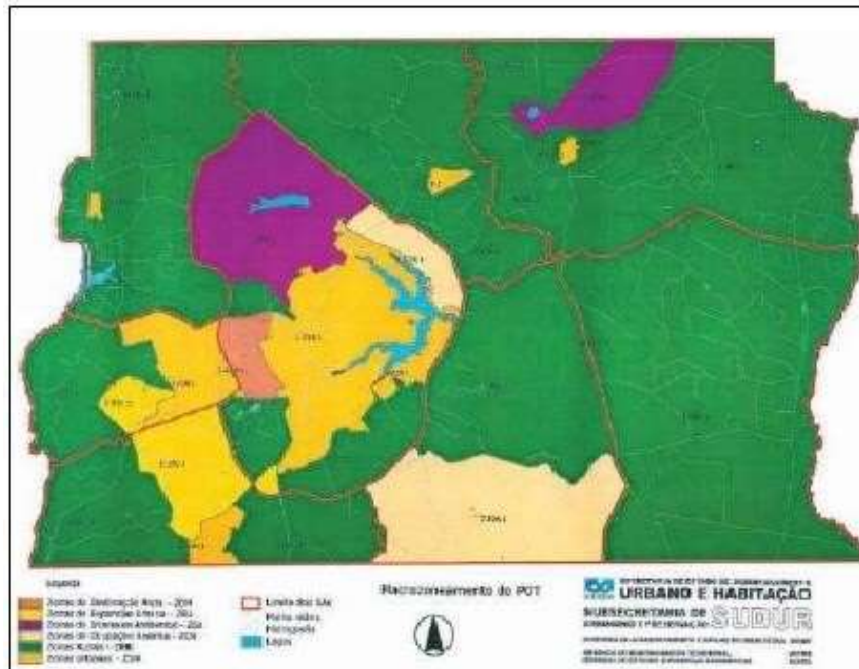


Figura 32 - Mapa do Plano de Ocupação Territorial do Distrito Federal –POT

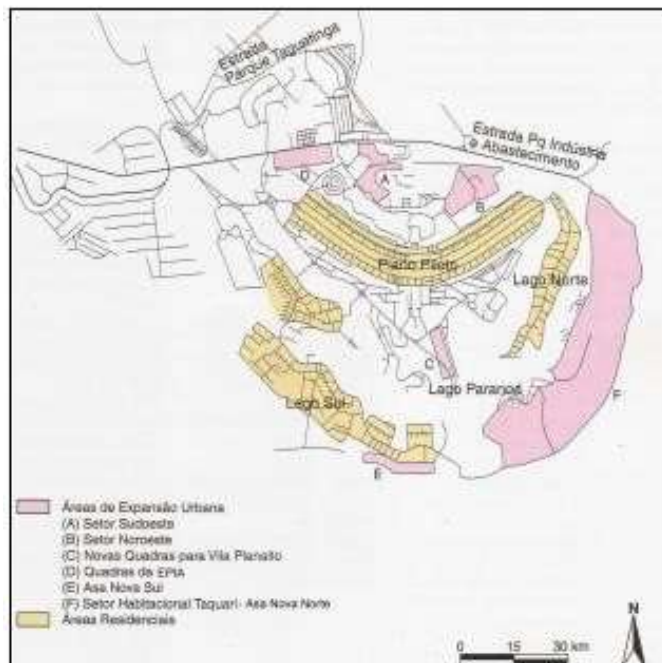


Figura 33 - Mapa do Documento Brasília Revisitada, 1985/1987

No documento **Brasília Revisitada**, 1985/1987 elaborado por Lúcio Costa e que se constitui do Anexo I do Decreto nº 10.829/1987 - GDF e da Portaria nº 314/1992 – Iphan, a área permanece destinada a Estação Ferroviária.



**MINISTÉRIO DA DEFESA  
EXÉRCITO BRASILEIRO  
DIRETORIA DE PATRIMÔNIO IMOBILIÁRIO E MEIO AMBIENTE  
(Diretoria do Patrimônio do Exército/1956)**

Em 1990 foi homologado o Plano de Ocupação e Uso do Solo – POUSO, aprovado pela Decisão nº 31/86, do Conselho de Arquitetura, Urbanismo e Meio Ambiente –CAUMA. Este Plano tinha como objetivos a consolidação das propostas de ordenamento territorial expressas no PEOT e POT e estabelecia as seguintes categorias: Zonas Urbanas (ZUR); Zonas de Expansão Urbana (ZEU); Zona de destinação Mista (ZDM); Zona de Ocupação Restrita (ZOR); Zonas de Interesse Ambiental (ZIA); Zonas Especiais de Proteção (ZEP). De acordo com esse Plano a área em estudo foi considerada Zona de Interesse Ambiental 1 enquanto a área do Conjunto Urbanístico de Brasília foi categorizada como Zona de Interesse Ambiental 2.

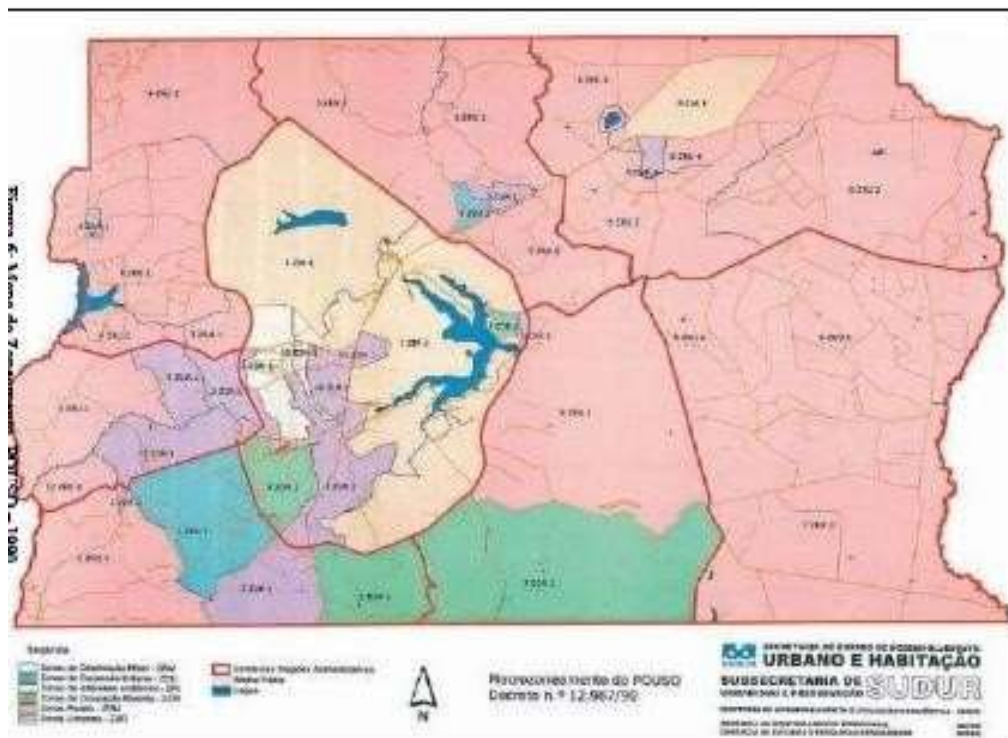


Figura 34 - Mapa do Plano de Ocupação e Uso do Solo – POUSO



**MINISTÉRIO DA DEFESA  
EXÉRCITO BRASILEIRO  
DIRETORIA DE PATRIMÔNIO IMOBILIÁRIO E MEIO AMBIENTE  
(Diretoria do Patrimônio do Exército/1956)**

O Plano Diretor de Ordenamento Territorial - PDOT, foi aprovado pela Lei nº 353, de 18 de novembro de 1992, elaborado pela Secretaria de Obras e Serviços Públicos do Governo do Distrito Federal, com base em estudos demográficos, socioeconômicos e ambientais e o primeiro a ser realizado com a participação popular.

O PDOT/92 trazia em seu art. 11 as diretrizes para a ocupação territorial.

Art. 11 – A política de desenvolvimento urbano, incluindo a habitação, saneamento básico, os transportes urbanos, e o ordenamento territorial observarão as seguintes diretrizes básicas:

I – Preservação das características básicas de concepção urbanística de Brasília, como Capital Federal e como Patrimônio Cultural da Humanidade;

II – disciplinamento e consolidação do processo de conurbação em desenvolvimento no Distrito Federal, no eixo Brasília – Taguatinga-Gama;

III – Combate à segregação espacial que caracteriza a ocupação urbana do Distrito Federal, respeitado o contido no inciso I deste artigo;

IV – Estímulo à ocupação dos vazios urbanos, para racionalizar o uso dos equipamentos públicos existentes;

V – Destinação de novas áreas para a realização de programas habitacionais, sobretudo para população de baixa renda, bem como para a localização das atividades econômicas e sociais;

VI – Manutenção do patrimônio público de terras já desapropriadas, como base de sustentação para a ordenação do uso do solo do Distrito Federal;

VII – Integração das ações dos vários órgãos governamentais no gerenciamento das terras públicas do Distrito Federal;





**MINISTÉRIO DA DEFESA  
EXÉRCITO BRASILEIRO  
DIRETORIA DE PATRIMÔNIO IMOBILIÁRIO E MEIO AMBIENTE  
(Diretoria do Patrimônio do Exército/1956)**

VIII – Promoção da edificação das unidades imobiliárias subutilizadas ou não utilizadas de Brasília e o adensamento das cidades satélites no limite da capacidade dos equipamentos públicos;

IX – Promoção de oferta regular de imóveis pela TERRACAP, de modo a atender às necessidades habitacionais da população;

X – Recuperação da valorização dos imóveis urbanos e rurais decorrentes dos investimentos públicos à propriedade particular;

XI – Geração de recursos para o atendimento da demanda de equipamentos urbanos e de serviços provocados por adensamentos urbanos;

XII – Adoção de padrões urbanos compatíveis com a realidade técnico econômico-social quando aos equipamentos públicos urbanos, sistema viário e edificações;

XIII – Definição de áreas de revitalização através de alteração de uso, gabaritos e tipologias;



**MINISTÉRIO DA DEFESA  
EXÉRCITO BRASILEIRO  
DIRETORIA DE PATRIMÔNIO IMOBILIÁRIO E MEIO AMBIENTE  
(Diretoria do Patrimônio do Exército/1956)**

XIV – as áreas de expansão urbana de propriedade pública não poderão ser alienadas enquanto não parceladas.

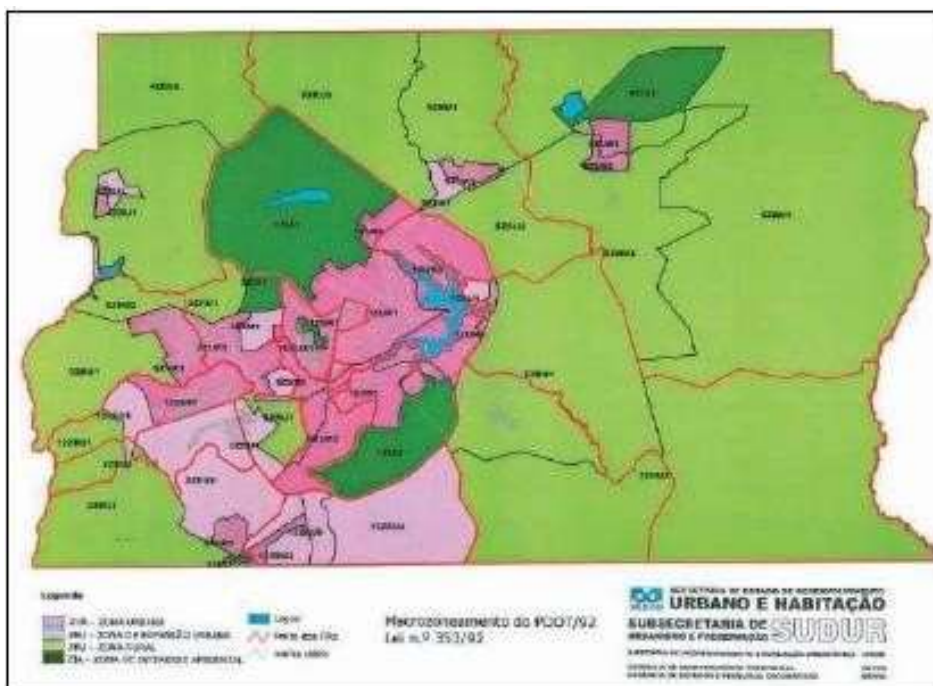


Figura 35 - Mapa do PDOT/92

De acordo com o PDOT/92 a área em estudo se encontra em Zona Urbana, que em seu art. 5º define como aquelas já parceladas regularmente ou que ainda o serão nos termos da legislação pertinente, desde que contidas em perímetro urbano.

Com a promulgação da Lei Orgânica do Distrito Federal em 1993, foram estabelecidos também o alcance temporal e o prazo de revisão do Plano Diretor de Ordenamento Territorial. Assim, em 1995, o Governo do Distrito Federal iniciou os trabalhos referentes à revisão do PDOT/92 e em 28 de janeiro de 1997, foi aprovada a Lei Complementar nº 17, que tratava do novo Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Distrito Federal elaborado em consonância com as determinações da Lei Orgânica do Distrito Federal, que ditava que o Plano Diretor teria dois níveis de abrangência: i) um Plano Diretor de Ordenamento Territorial - PDOT, abrangendo todo o espaço físico-territorial do DF; ii) Planos Diretores Locais - PDL, abrangendo as áreas urbanas e de expansão urbana.



**MINISTÉRIO DA DEFESA  
EXÉRCITO BRASILEIRO  
DIRETORIA DE PATRIMÔNIO IMOBILIÁRIO E MEIO AMBIENTE  
(Diretoria do Patrimônio do Exército/1956)**

O macrozoneamento deste Plano estabelecia as seguintes categorias de zonas: Zona Urbana de Dinamização; Zona Urbana de Consolidação; Zona Urbana de Uso Controlado; Zona Rural de Dinamização; Zona Rural de Uso Diversificado; Zona Rural de Uso Controlado e Zona de Conservação Ambiental.

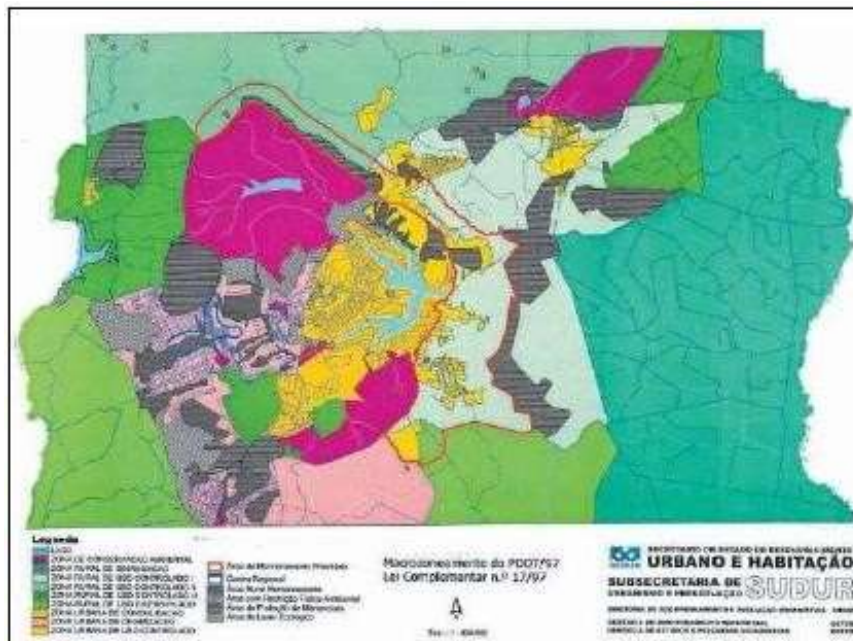


Figura 36 - Mapa do PDOT/92

De acordo com o PDOT/1997, a área do Pátio Ferroviário se encontrava inserida na Zona Urbana de Dinamização. O art. 19 apresenta as diretrizes de ocupação para essa Zona Urbana.

Art. 19. A Zona Urbana de Dinamização compreende a área já urbanizada e aquela que será urbanizada como de expansão urbana prioritária.

§ 1º A Zona referida no *caput* corresponde à área localizada no eixo oeste/sudoeste, incluída a área ao sul da BR-251, entre o Ribeirão Saia Velha e o limite da Área de Monitoramento Prioritário e o prolongamento da DF-140; as localidades de Taguatinga, Ceilândia, Samambaia, Guará e Trecho 3 do Setor de Mansões Park Way; as áreas urbanas do Núcleo Bandeirante, do Riacho Fundo, do Gama, de Santa Maria, do Recanto das Emas; e a área situada a leste da DF-001, entre



**MINISTÉRIO DA DEFESA**  
**EXÉRCITO BRASILEIRO**  
**DIRETORIA DE PATRIMÔNIO IMOBILIÁRIO E MEIO AMBIENTE**  
**(Diretoria do Patrimônio do Exército/1956)**

a DF-095 e as proximidades do Córrego Cana do Reino. (Parágrafo mantido pela CLDF após veto do Governador do DF - DODF de 26.12.1997)

§ 3º A urbanização da área de expansão urbana prioritária ficará condicionada ao atendimento cumulativo dos seguintes critérios:

I - Priorização da ocupação das demais áreas urbanas já parceladas do Distrito Federal;

II - Identificação da demanda de habitação por classe de renda;

III - Demonstração da capacidade dos sistemas de abastecimento de água e da solução do esgotamento sanitário para atendimento da demanda;

IV - Disponibilização de áreas para comércio e prestação de serviço, simultaneamente às unidades para uso residencial pertencentes ao parcelamento;

V - Obrigatoriedade de projeto de parcelamento urbano, estudo prévio de impacto ambiental, registro do parcelamento no cartório de registro de imóveis e implantação dos equipamentos públicos urbanos;

VI - Compatibilização com os sistemas viário e de transportes;

VII - Obediência, no dimensionamento dos equipamentos comunitários, às disposições da legislação em vigor, bem como aos planos e diretrizes setoriais das áreas afetadas;

VIII - Observância das ações, dos programas e dos projetos prioritários para a área;

IX - Provimento e custeio dos equipamentos urbanos e do sistema viário sob a responsabilidade do empreendedor ou loteador;

X - Atendimento às limitações inerentes às áreas de recarga de aquíferos, em obediência aos critérios estabelecidos pelo Sistema de Gerenciamento Integrado dos Recursos Hídricos do Distrito Federal.

No PDOT/2012, aprovado pela Lei Complementar 854 de 15 de outubro de 2012 a área em estudo aparece categorizada como Zona Urbana Consolidada.





**MINISTÉRIO DA DEFESA  
EXÉRCITO BRASILEIRO  
DIRETORIA DE PATRIMÔNIO IMOBILIÁRIO E MEIO AMBIENTE  
(Diretoria do Patrimônio do Exército/1956)**

### 5.14 O Pátio Ferroviário e o Conjunto Urbanístico de Brasília

Devido à proximidade com o Conjunto Urbanístico de Brasília – CUB, objeto de tombamento federal pelo Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional – IPHAN, a área do Pátio Ferroviário de Brasília submete-se ao marco legal instituído IPHAN.

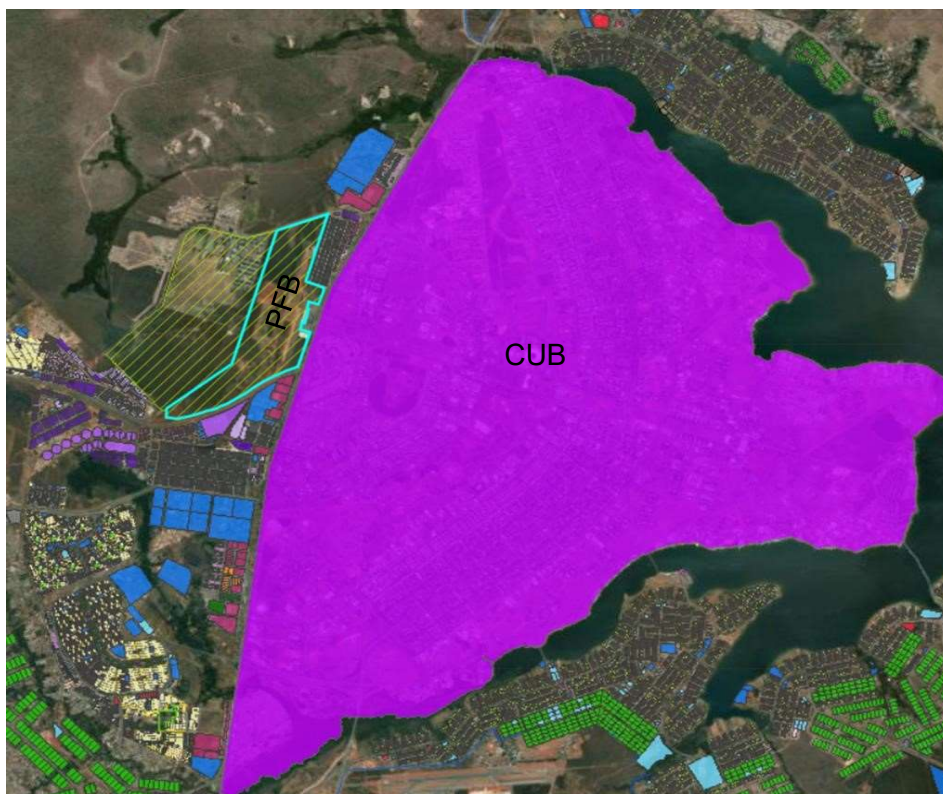


Figura 37 - Mapa da área tombada do Conjunto Urbanístico de Brasília.  
Fonte: <https://www.geoportal.seduh.df.gov.br/mapa/#>

Neste sentido, a Portaria nº 68, de 15 de fevereiro de 2012, que dispõe sobre a delimitação e diretrizes para a área de entorno do CUB, traz em seu artigo 2º que todas as intervenções na área deverão obedecer às seguintes diretrizes gerais:

- I – Garantir a leitura do traçado e a preservação do espírito, concepção e ambiência do Plano Piloto, projetado por Lucio Costa, conforme disposto no documento Brasília Revisitada, anexo I do Decreto nº



**MINISTÉRIO DA DEFESA  
EXÉRCITO BRASILEIRO  
DIRETORIA DE PATRIMÔNIO IMOBILIÁRIO E MEIO AMBIENTE  
(Diretoria do Patrimônio do Exército/1956)**

10.829/1987 do Governo do Distrito Federal e da Portaria nº 314/1992 do IPHAN;

I – Garantir a visibilidade do horizonte a partir da área tombada;

II – Garantir a visibilidade do Plano Piloto a partir dos mirantes naturais existentes na cumeada da Bacia do Lago Paranoá.

Dessa forma, dentro da área de entorno, qualquer projeto que envolva mudança no parcelamento e/ou uso do solo, incluindo novos loteamentos e/ou projetos de regularização fundiária deverá ser submetido ao IPHAN para análise e manifestação, nos termos do Art. 18 do Decreto-Lei nº 25, de 30 de novembro de 1937, e da Portaria nº 420, de 22 de dezembro de 2010.

A referida Portaria nº 420/2010 dispõe sobre os procedimentos a serem observados para a concessão de autorização para realização de intervenção de bens edificados e tombados e nas respectivas áreas de entorno.

A Portaria Nº 68/2012 divide a área do Entorno em 06 (seis) setores, definidos de acordo com suas relações de ambiência com o bem tombado, sendo a área do Pátio Ferroviário de Brasília abrangida no Setor de Entorno 06 – Ocupação Controlada III (SE-06), definindo em seu art. 10, § 1º, que para os **lotes total ou parcialmente localizados em uma na faixa de 500 metros paralela à Via EPIA deverá ser submetido ao IPHAN qualquer projeto que ultrapasse o limite de 4 (quatro) pavimentos, sendo térreo mais 3 (três), ou 12 (doze) metros de altura, contados a partir da cota de soleira do lote definida pela administração distrital.**



**MINISTÉRIO DA DEFESA  
EXÉRCITO BRASILEIRO  
DIRETORIA DE PATRIMÔNIO IMOBILIÁRIO E MEIO AMBIENTE  
(Diretoria do Patrimônio do Exército/1956)**



*Figura 38 -- Mapa da faixa de 500 m da área tombada do CUB.  
Fonte: <https://www.geoportal.seduh.df.gov.br/mapa/#>*

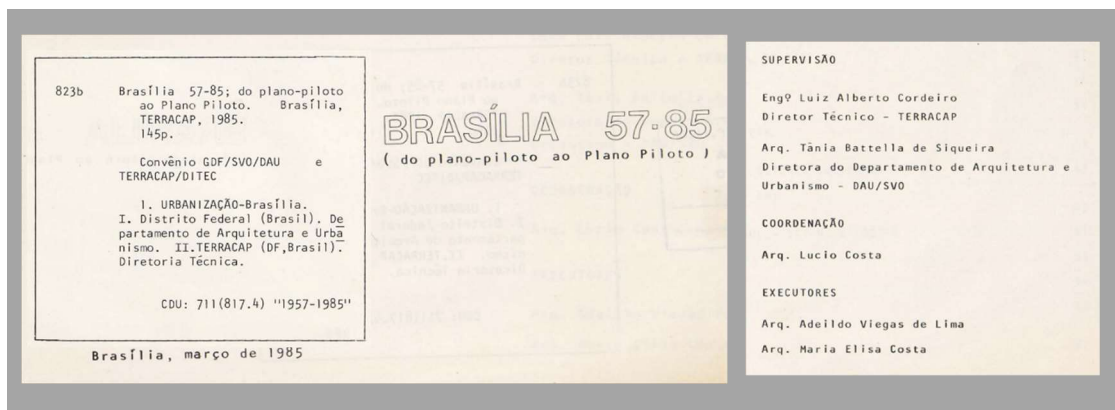
Já para os demais lotes abrangidos pelo Setor de Entorno 06, deverá ser submetido ao IPHAN qualquer projeto que ultrapasse o limite de 7 (sete) pavimentos, sendo térreo mais 6 (seis), ou 21 (vinte e um) metros de altura.

Ressalta-se que, ainda que as diretrizes deste Plano de Ocupação estejam alinhadas com as determinações supracitadas, o projeto urbanístico será submetido à avaliação ao rito previsto de avaliação pelo IPHAN.



**MINISTÉRIO DA DEFESA**  
**EXÉRCITO BRASILEIRO**  
**DIRETORIA DE PATRIMÔNIO IMOBILIÁRIO E MEIO AMBIENTE**  
**(Diretoria do Patrimônio do Exército/1956)**

**5.14.1 Brasília 57-85 – do plano-piloto ao Plano Piloto**



*Figura 39 - Capa da publicação Brasília 57-85 (do plano piloto ao Plano Piloto)*

Em consulta à publicação **Brasília 57-85 – do plano -piloto ao Plano Piloto**, sob a ótica da manutenção das diretrizes originais do projeto, o documento apresenta uma análise das propostas originais do Plano Piloto e como elas haviam se desenvolvido até aquele momento, sob o crivo do Lúcio Costa e da equipe de urbanistas da TERRACAP. A publicação teve como objetivo a avaliação das soluções implantadas, trazendo propostas de intervenção que permitissem o avanço da cidade, salvaguardando a preservação das diretrizes originais do projeto, conforme a realidade que se apresentava após 25 anos de fundação.

Conforme registrado na publicação:

Na busca de soluções acertadas, procuramos o ponto do ponto de vista do autor do plano piloto, **aquilo ser preservado, e ao mesmo tempo avaliar o que era hoje, exige nova postura.** (grifo nosso).

No caso, resguardar a fisionomia da cidade significantes de mais nada, não estabelecer continuidade de ocupação entre o Plano Piloto e a periferia urbana, constituída prioritariamente pelas cidades satélites do que se poderia chamar de "Grande Brasília Sul". Neste sentido, a atuação do planejamento, procurando envolver a cidade com extensas áreas verdes (Parque Nacional, Parque do Guará, Jardim Zoológico, Campus da UnB, área do





**MINISTÉRIO DA DEFESA  
EXÉRCITO BRASILEIRO  
DIRETORIA DE PATRIMÔNIO IMOBILIÁRIO E MEIO AMBIENTE  
(Diretoria do Patrimônio do Exército/1956)**

IBGE, Jardim Botânico) ou de uso rural é extremamente acertada, bem como o **aumento de oferta de moradia na "Grande Brasília Sul" através da criação de novos núcleos** (grifo nosso)

Contíguo e a leste da E.P. I .A., no lado norte, o Setor Militar Urbano expandiu-se enormemente e no lado sul surgiram desde muito cedo áreas residenciais populares (Cruzeiros Velho e Novo) - aliás previstos no plano-piloto nas imediações do **Parque Ferroviário e Setor de Indústria e Abastecimento** - e, recentemente, as chamadas "Octogonais 11", já de padrão classe média e tratadas indevidamente com características de condomínio fechado e não de Superquadras, o que não tem sentido, porque o chão ali, como nas Superquadras deveria ser de uso público. Cabe observar que o traçado do Cruzeiro Novo é uma desvirtuação imperdoável de uma proposta de Lúcio Costa para implantação urbana com trama viária em losangos articulados por pequenas praças, proposta sugerida mais tarde para a urbanização dos Alagados em Salvador. (ver transcrições anexa no fim deste trabalho). **Levando em conta a extensão do prolongamento do Eixo Monumental entre o Memorial JK e a Ferroviária, bem como a existência próxima de áreas residenciais, Lúcio Costa, depois de sua recente ida a Brasília, sugeriu a utilização de duas faixas fronteiras ao Eixo, uma contígua ao Observatório Meteorológico e outra ao Setor Militar Urbano para retomar a implantação residencial econômica originariamente sugerida - e desfigurada - no Cruzeiro Novo.** (fig. pag. 89)



**MINISTÉRIO DA DEFESA  
EXÉRCITO BRASILEIRO  
DIRETORIA DE PATRIMÔNIO IMOBILIÁRIO E MEIO AMBIENTE  
(Diretoria do Patrimônio do Exército/1956)**

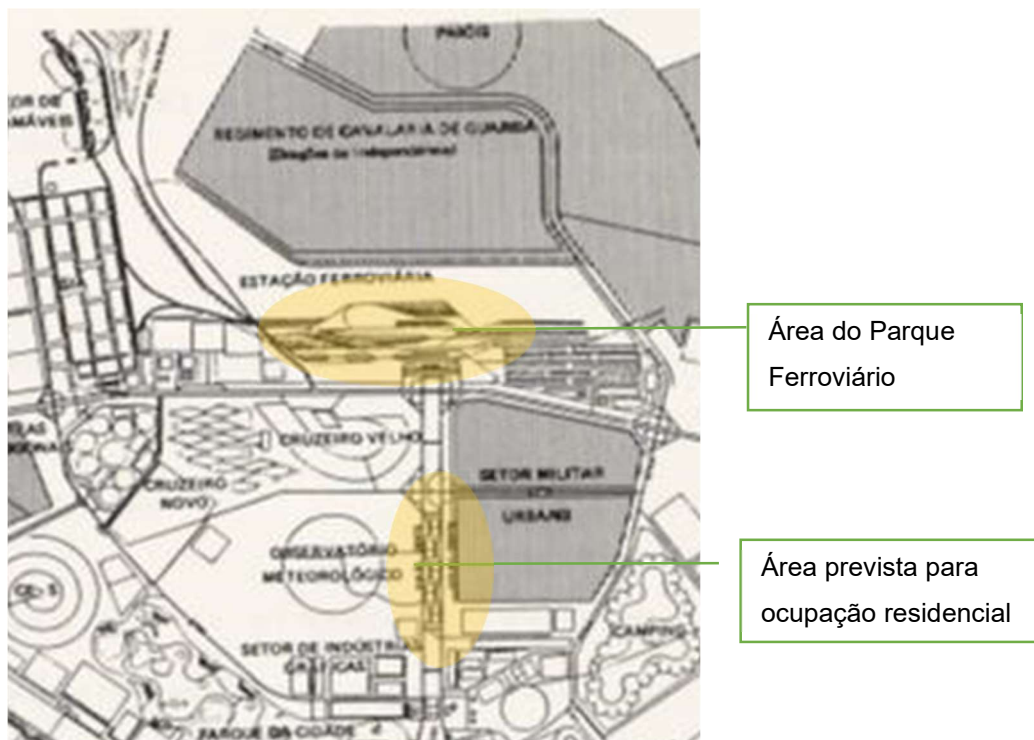


Figura 40 - Parque Ferroviário e áreas residenciais previstas (adaptada)

Conforme grifo nesta publicação, o urbanista Lucio Costa posicionou-se ante ao desenvolvimento de Brasília após 25 anos de fundação, do qual destaca-se:

- ❖ A preocupação em conciliar a preservação da essência sem perder a capacidade de avaliar novos rumos necessários ao desenvolvimento da cidade;
- ❖ A intenção de ampliar de setores habitacionais não previstos. originalmente no plano piloto.



**MINISTÉRIO DA DEFESA  
EXÉRCITO BRASILEIRO  
DIRETORIA DE PATRIMÔNIO IMOBILIÁRIO E MEIO AMBIENTE  
(Diretoria do Patrimônio do Exército/1956)**

### 5.14.2 Brasília Revisitada

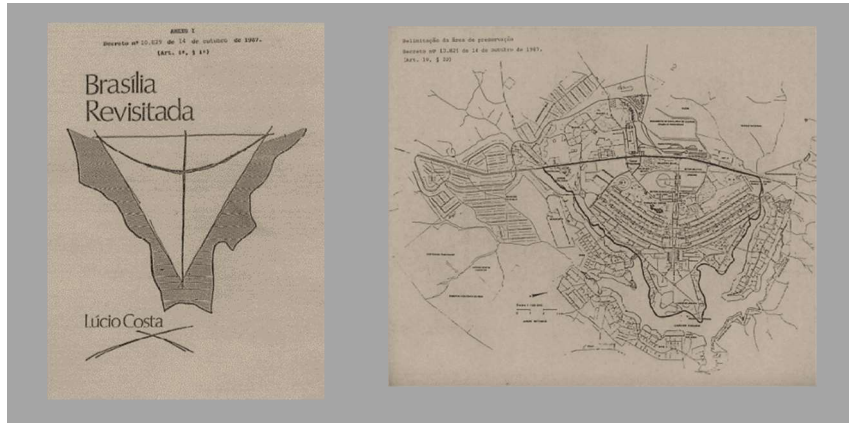


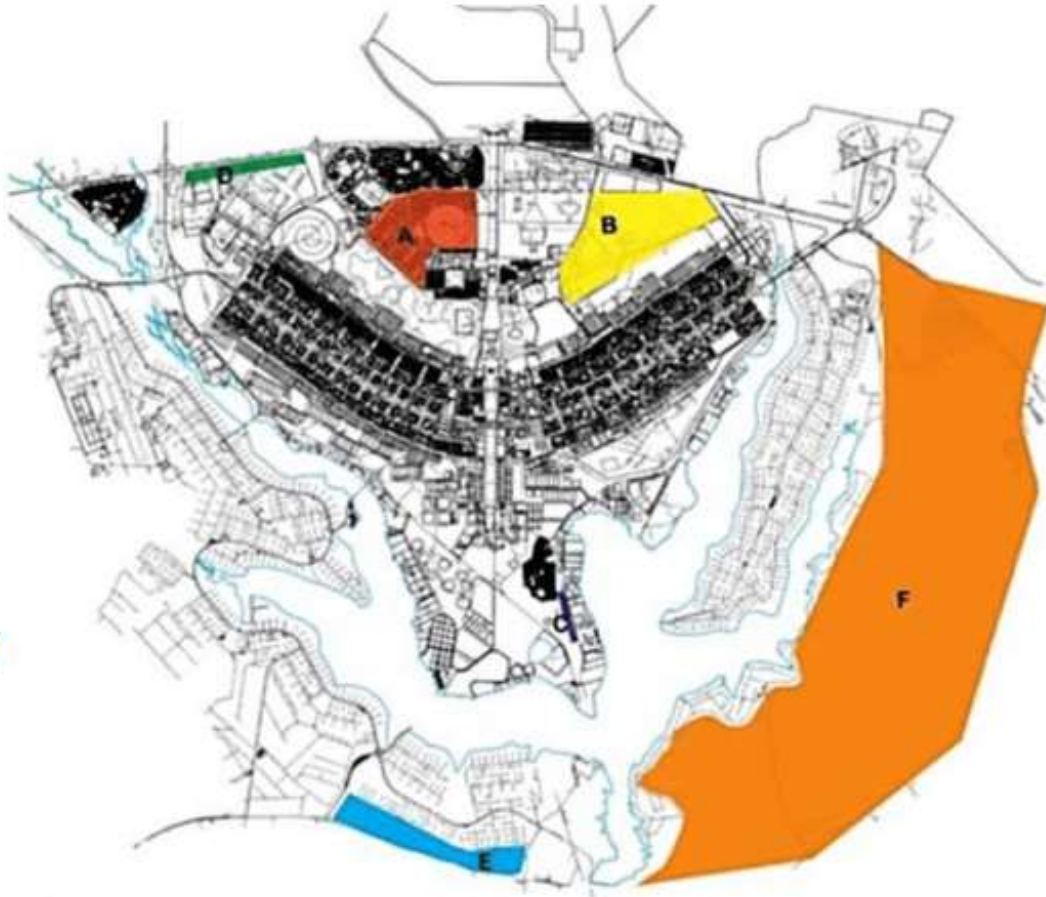
Figura 41 - Publicação Brasília Revisitada

A publicação *Brasília Revisitada*, de autoria do urbanista Lucio Costa, compõe o Decreto Distrital nº 10.829, publicado em 1987, bem como Portaria do Iphan nº 314/1992, refere-se à **preservação da concepção urbanística de Brasília**. Nas recomendações do autor sobre a preservação da cidade precisa assegurar o avanço natural da cidade.

O importante ao se **pensar na complementação, na preservação, no adensamento ou na expansão de Brasília é não perder de vista a postura original**, é estar-se imbuído de lucidez e sensibilidade no trato dos problemas urbanos". (Lucio COSTA, Brasília Revisitada)



**MINISTÉRIO DA DEFESA**  
**EXÉRCITO BRASILEIRO**  
**DIRETORIA DE PATRIMÔNIO IMOBILIÁRIO E MEIO AMBIENTE**  
**(Diretoria do Patrimônio do Exército/1956)**



- Área A:** Bairro Oeste Sul Quadras econômicas (pilotis + 3 pavimentos) Superquadras (pilotis + 6 pavimentos)
- Área B:** Bairro Oeste Norte Análogo ao Bairro Oeste Sul
- Área C:** Quadras Planalto Quadras menores, pilotis e 4 pavimentos: Vila Planalto preservada como é hoje
- Área D:** Quadras da Epia Quadras menores, pilotis e 4 pavimentos
- Área E:** Asa Nova Sul Quadras menores, pilotis e 4 pavimentos
- Área F:** Asa Nova Norte Quadras econômicas e conjuntos geminados (habitação popular) Quadras (pilotis e 4 pavimentos) e lotes individuais: fixação da atual Vila Paranoá

Figura 42 - Áreas habitacionais do Plano Piloto





**MINISTÉRIO DA DEFESA  
EXÉRCITO BRASILEIRO  
DIRETORIA DE PATRIMÔNIO IMOBILIÁRIO E MEIO AMBIENTE  
(Diretoria do Patrimônio do Exército/1956)**

**5.14.3 Cartilha de Preservação de Brasília**



Figura 43 - Cartilha de Preservação de Brasília

Em 2007, publicação do IPHAN sobre diretrizes de preservação fez importantes apontamentos sobre a manutenção do tombamento da cidade. Considerando-se as características básicas de Brasília, conformadas na volumetria das construções e nos seus usos, algumas situações foram destacadas no processo de fiscalização da cidade:

- A alteração da destinação da edificação para outra não prevista nas normas dos lotes;
- O aumento da altura do edifício (gabarito), acima do máximo permitido para o lote;
- O aumento de área do edifício (taxas de ocupação e construção) provoca o aumento de sua volumetria;
- A ocupação de áreas verdes e áreas públicas por construções de caráter permanente;
- Instalação de anúncios publicitários, estações de rádio - base e equipamentos urbanos de pequeno e médio porte, sem licenciamento;
- Ausência de árvores de porte nas faixas verdes das Superquadras.



**MINISTÉRIO DA DEFESA  
EXÉRCITO BRASILEIRO  
DIRETORIA DE PATRIMÔNIO IMOBILIÁRIO E MEIO AMBIENTE  
(Diretoria do Patrimônio do Exército/1956)**

- Fechamento dos pilotis dos prédios residenciais

Dentre eles, a luz do previsto no Plano de Preservação do Conjunto Urbanístico de Brasília - PPCUB:

- Preservação das quatro escalas urbanas: monumental, residência, gregária e bucólica;
- Estrutura viária como arcabouço integrador e mantenedor destas escalas;
- Manutenção do sentido de unidade e de ordenação, bem como a setorização por funções do espaço urbano;
- Observância dos conceitos de superquadras e o conceito de unidade vizinhança;
- Definição de malha urbana que propicie espaços abertos para valorização da estrutura verde urbana, conferindo o caráter de cidade-parque previsto para Brasília;
- A preservação da visada livre do horizonte, da presença do céu

Ratificam-se que as diretrizes do presente documento, bem como, oportunamente, da área completa do Pátio Ferroviário, seguirão os parâmetros previstos nos documentos reportados sobre a preservação e desenvolvimento da cidade, a luz das preocupações já expostas pelo urbanista Lucio Costa.



**MINISTÉRIO DA DEFESA  
EXÉRCITO BRASILEIRO  
DIRETORIA DE PATRIMÔNIO IMOBILIÁRIO E MEIO AMBIENTE  
(Diretoria do Patrimônio do Exército/1956)**

## PARTE 02

### 6 Proposta

A integralidade da área do Pátio Ferroviário, conforme alinhamentos do Exército e entendimentos junto aos governos de esfera distrital e federal, será destinada a abrigar um novo bairro na cidade de Brasília.

A presente proposta, além da caracterização e exposição dos condicionantes da área completa, faz um recorte parcial, com foco exclusivo na primeira etapa de alienação, com o desdobro da PARCELA 01, composta de 07 frações, conforme destaque na figura abaixo.



Figura 44 - PARCELA 01 no mapa de Desdobro, destaque para 07 frações

As 07 frações acima destacadas totalizam uma área de 141.528 m<sup>2</sup>, sendo que a fração 01 terá área de 33.528,00 m<sup>2</sup> e as demais 06 (seis) frações com áreas unitárias de 18.000,00 m<sup>2</sup>.



**MINISTÉRIO DA DEFESA  
EXÉRCITO BRASILEIRO  
DIRETORIA DE PATRIMÔNIO IMOBILIÁRIO E MEIO AMBIENTE  
(Diretoria do Patrimônio do Exército/1956)**

As demais parcelas serão doadas ao Governo do Distrito Federal, que será responsável pelo Plano de Uso e Ocupação da referida área, a saber:

- ❖ Fração 08 – Shopping Popular
- ❖ Fração 09 – Adasa
- ❖ Fração 10 – CENTCOOP

Área remanescente, identificada como FRAÇÃO 11, será objeto de estudos técnicos e de viabilidade posteriormente, para desenvolvimento apropriado do Plano de Uso e Ocupação, Masterplan e Projeto Urbanístico completo.

## **6.1 Parâmetros Urbanos**

### **6.1.1 Quanto ao USO**

Para a **PARCELA 01**, objeto de desdobro, a UOS requerida é a CSII3, cujos parâmetros urbanísticos são os descritos abaixo:

*CSII 3 - localiza-se, principalmente, nas bordas dos núcleos urbanos ou próxima a áreas industriais, situada em articulação com rodovias que definem a malha rodoviária do Distrito Federal, sendo de abrangência regional;*

Somando-se aos parâmetros citados, tendo em vista a proximidade da área com a DF003 (EPIA), via de tráfego intenso, inclusive de veículos pesados, entende-se não ser recomendada a atividade residencial, como aventado no Parecer Técnico SEI/GDF n ° 88349495, de 05 de setembro de 2022.





**MINISTÉRIO DA DEFESA**  
**EXÉRCITO BRASILEIRO**  
**DIRETORIA DE PATRIMÔNIO IMOBILIÁRIO E MEIO AMBIENTE**  
**(Diretoria do Patrimônio do Exército/1956)**

### 6.1.2 Quanto à OCUPAÇÃO

Para os parâmetros de ocupação dos lotes: Coeficiente Básico (CFA B), Coeficiente Máximo (CFA M), Taxa de Ocupação, Taxa de Permeabilidade, Altura Máxima e Subsolo foram definidos os seguintes parâmetros:

UOS	CFA B	CFA M	TX OCUP (%)	TX PERM (%)	ALT MAX	PAVIMENTOS	AFR AFU AF LAT AF OBS	MARQUISE	GALERIA	COTA SOLEIRA	SUBSOLO
CSII 3	1	2	50	30	12	térreo + 3 pavimentos	-	proibida	-	ponto médio da edificação	permitido- tipo 2

Figura 45 – Parâmetros de uso e ocupação do solo

Esses parâmetros foram definidos a partir da distribuição dos usos propostos na malha urbana e tendo como limite a densidade populacional permitida para a área em conformidade com a Lei Complementar 803/2009 e 854/2012 que aprovaram o PDOT/DF.

Além disso, a ocupação da área é prevista desde o Plano de Ordenamento Territorial - POT de 1985, que classificou como Zona Urbana e segue os preceitos do modernismo de se ocupar áreas próximas às áreas urbanas consolidadas e providas de infraestrutura urbana implantada.

Em alinhamento ao exposto no Parecer Técnico SEI/GDF n° 88349495, de 05 de setembro de 2022, entende-se que deverá ser evitado a criação de sistema viário que interfira com a DF - 003 (EPIA) e com o Eixo Monumental. O acesso às frações da PARCELA 01 deverá ocorrer pelo sistema viário existente.

#### 6.1.2.1 Estacionamento e garagem

É obrigatória a instalação de vagas de estacionamento de veículos automotores, para os lotes ou projeções a serem criados em conformidade com as exigências estabelecidas na Lei de Uso e Ocupação do Solo. Deverá ser prevista a



**MINISTÉRIO DA DEFESA  
EXÉRCITO BRASILEIRO  
DIRETORIA DE PATRIMÔNIO IMOBILIÁRIO E MEIO AMBIENTE  
(Diretoria do Patrimônio do Exército/1956)**

implantação de vagas de estacionamento público dentro dos limites dos lotes, destinados à visitantes e prestadores de serviços.

**6.1.2.2 Cálculo para o número de vagas**

O cálculo do número das vagas de estacionamento deverá respeitar a Lei Complementar nº 948/2019, do art. 25 ao 32 e do Anexo V - Quadro de exigência vagas de veículos.

**6.1.2.3 Tratamento das fachadas**

Não serão permitidas fachadas cegas nas edificações voltadas para logradouro público.

**6.1.2.4 Alturas máximas**

As alturas máximas definidas por este PUOC são de 12,00, em atendimento ao disposto no Art. 10 da Portaria nº 68/2012, que se refere ao Setor de Entorno 06 – Ocupação Controlada III (SE-06), que abrange a área em questão e dispõe:

§ 1º Para os lotes total ou parcialmente localizados em uma na faixa de 500 metros paralela à Via EPIA deverá ser submetido ao IPHAN qualquer projeto que ultrapasse o limite de 4 (quatro) pavimentos, sendo térreo mais 3 (três), ou 12 (doze) metros de altura, contados a partir da cota de soleira do lote definida pela administração distrital.

**6.1.3 Parâmetros específicos para lote CSII 3 – Frações 01 a 07**

A proposta consiste no estudo da ocupação da área de acordo com os conceitos e estudos descritos acima.

O lote poderá ser ocupado por uma edificação única ou por um conjunto de edificações independentes dispostas no terreno, integradas por áreas livres e verdes com calçadas públicas e áreas permeáveis, adotando o estilo open mal.



**MINISTÉRIO DA DEFESA**  
**EXÉRCITO BRASILEIRO**  
**DIRETORIA DE PATRIMÔNIO IMOBILIÁRIO E MEIO AMBIENTE**  
**(Diretoria do Patrimônio do Exército/1956)**

Neste caso, deverá ser observado o coeficiente de aproveitamento e a taxa de permeabilidade previstos para o lote.

A edificação ou edificações deverão ter no máximo 4 pavimentos (térreo mais 3) ou 12 metros de altura (contados a partir da cota de soleira).

#### **6.1.4 Soluções recomendadas para infraestrutura**

##### *6.1.4.1 Rede elétrica subterrânea*

De forma a evitar a poluição visual com postes e fios junto às calçadas ou nos canteiros centrais a rede de distribuição de energia deverá ocorrer no subsolo. A exceção é a rede de alta tensão já implantada entre a área do projeto e o Setor Militar complementar que deverá permanecer e se integrará ao canteiro central da via. Todos os projetos devem ser feitos conforme padrão da concessionária.

##### *6.1.4.2 Energia renovável*

Para atender aos preceitos da sustentabilidade, propõe-se a previsão da utilização de energia renovável, com a utilização de painéis solares para conversão em energia elétrica nas edificações inseridas no projeto.

##### *6.1.4.3 Sistema de captação de água pluvial*

Com a conscientização sobre a limitação do uso da água potável, o reaproveitamento da água da chuva é uma solução de abastecimento gratuito que pode ser utilizado tanto nas regiões de seca, como em locais de maior infraestrutura, a fim de diminuir os gastos com a conta de água.

Neste ensejo, recomenda-se a captação da água da chuva que contribui para amenizar os efeitos da falta de área permeável nas grandes cidades, que provocam enchentes e inundações nos períodos de chuvas intensas.

Esse sistema deve ser utilizado nas edificações para sua reutilização na limpeza das áreas comuns das edificações ou para manter os jardins.



**MINISTÉRIO DA DEFESA  
EXÉRCITO BRASILEIRO  
DIRETORIA DE PATRIMÔNIO IMOBILIÁRIO E MEIO AMBIENTE  
(Diretoria do Patrimônio do Exército/1956)**

#### **6.1.4.4 Pavimentação drenante**

Os pisos drenantes são utilizados para absorver a água da chuva e mantê-la por um tempo em sua base-reservatório, esses pavimentos reduzem a velocidade com que ela escoar para as galerias subterrâneas e minimizam as enchentes.

Nas áreas destinadas a estacionamento, assim como calçadas devem ser utilizados pisos drenantes, que poderão integrar o sistema de drenagem pluvial da área em estudo.

#### **6.1.4.5 Soluções para segurança e trânsito**

Deverá ser utilizado semáforos inteligentes com o intuito de garantir maior segurança aos pedestres. Os semáforos inteligentes se constituem de dispositivos para semaforização que processa as informações do trânsito em tempo real, capturando imagens que permitem fazer a leitura do tráfego e através dos algoritmos distinguir as vias, veículos e pedestres.

## **6.2 Estudo de Impacto Ambiental/Relatório de Impacto Ambiental**

### **6.2.1 Legislação Federal**

A legislação federal que referente à EIA/RIMA é a Resolução CONAMA nº 001, de 23 de janeiro de 1986, a qual define que se considera impacto ambiental qualquer alteração das propriedades físicas, químicas e biológicas do meio ambiente, causada por qualquer forma de matéria ou energia resultante das atividades humanas que, direta ou indiretamente, afetam:

- I - a saúde, a segurança e o bem-estar da população;
- II - as atividades sociais e econômicas;
- III - a biota;
- IV - as condições estéticas e sanitárias do meio ambiente;
- V - a qualidade dos recursos ambientais.





**MINISTÉRIO DA DEFESA  
EXÉRCITO BRASILEIRO  
DIRETORIA DE PATRIMÔNIO IMOBILIÁRIO E MEIO AMBIENTE  
(Diretoria do Patrimônio do Exército/1956)**

Destaca-se o artigo 2º, que dispõe sobre as atividades que dependerão de EIA/RIMA:

Artigo 2º - Dependerá de elaboração de estudo de impacto ambiental e respectivo relatório de impacto ambiental - RIMA, a serem submetidos à aprovação do órgão estadual competente, e do IBAMA e em caráter supletivo, o licenciamento de atividades modificadoras do meio ambiente, tais como:

I - Estradas de rodagem com duas ou mais faixas de rolamento;

(...)

XV - Projetos urbanísticos, acima de 100ha. ou em áreas consideradas de relevante interesse ambiental a critério da SEMA e dos órgãos municipais e estaduais competentes;

Portanto, deve ser observado todas as diretrizes constantes na Resolução CONAMA nº 001/86.



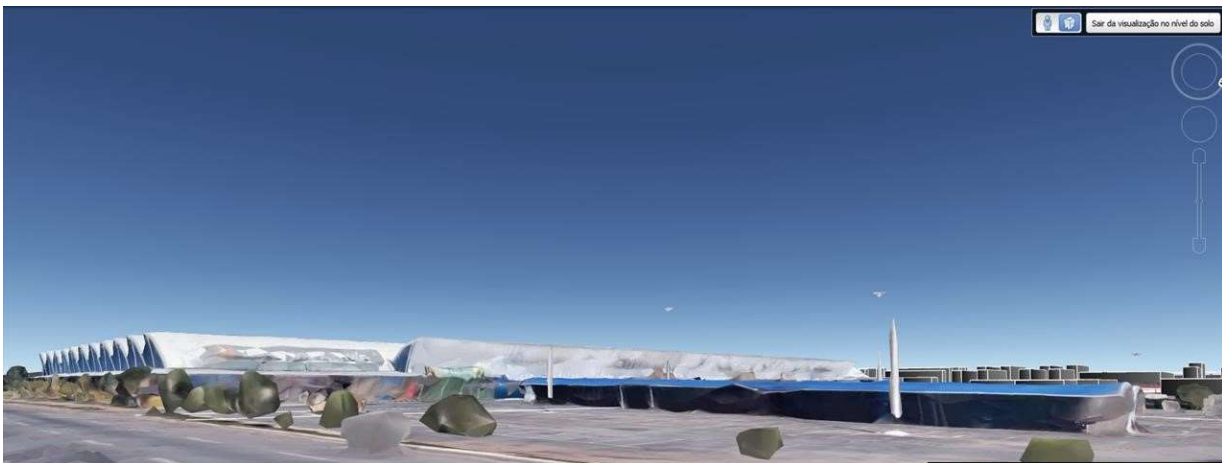
**MINISTÉRIO DA DEFESA  
EXÉRCITO BRASILEIRO  
DIRETORIA DE PATRIMÔNIO IMOBILIÁRIO E MEIO AMBIENTE  
(Diretoria do Patrimônio do Exército/1956)**

### **6.3 Imagens Aéreas**

Nas imagens a seguir foram simulados a vista da ocupação do Pátio Ferroviário de pontos estratégicos, como do Eixo Monumental, da EPIA sentido norte e sul.



*Figura 46 - Vista Eixo Monumental*



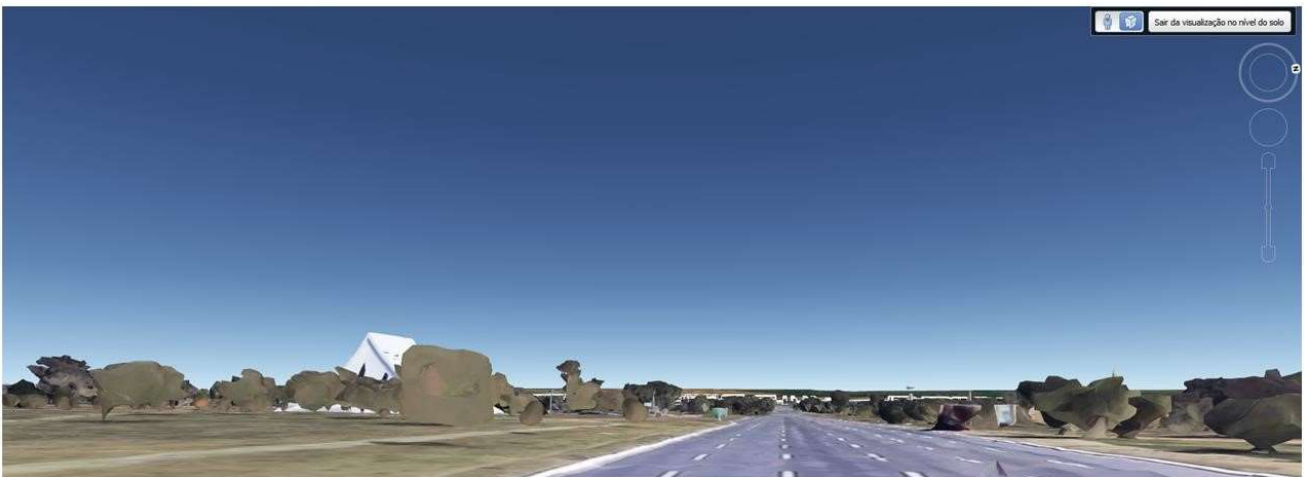
*Figura 47 - Vista Shopping popular*



**MINISTÉRIO DA DEFESA  
EXÉRCITO BRASILEIRO  
DIRETORIA DE PATRIMÔNIO IMOBILIÁRIO E MEIO AMBIENTE  
(Diretoria do Patrimônio do Exército/1956)**



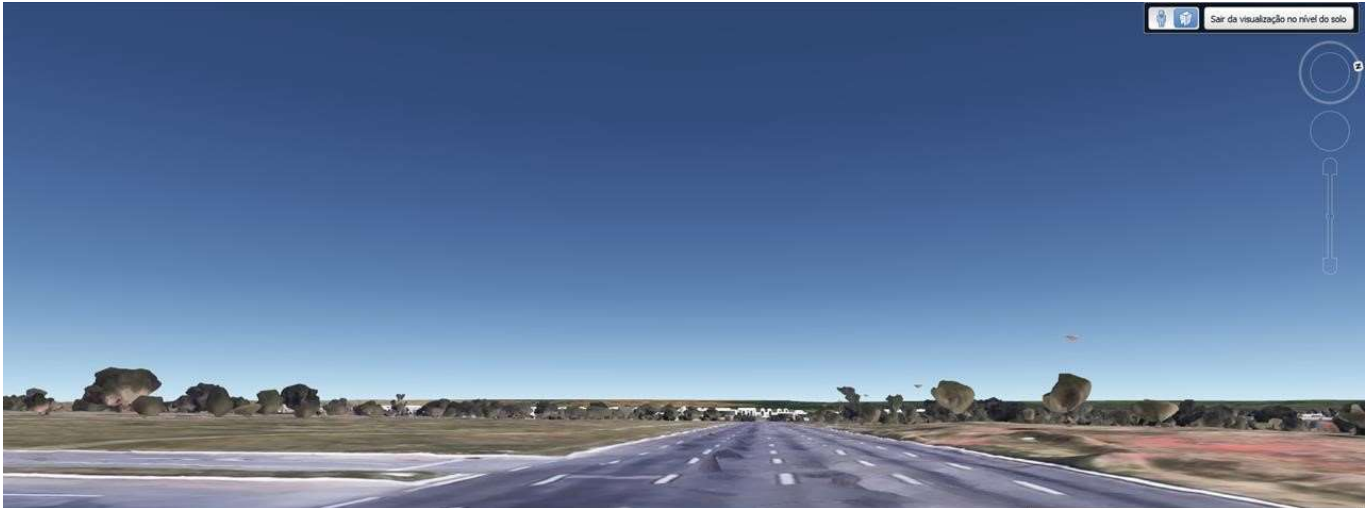
*Figura 48 - Vista Eixo Monumental.*



*Figura 49 - - Vista Eixo Monumental, próximo à Rainha da Paz.*



**MINISTÉRIO DA DEFESA  
EXÉRCITO BRASILEIRO  
DIRETORIA DE PATRIMÔNIO IMOBILIÁRIO E MEIO AMBIENTE  
(Diretoria do Patrimônio do Exército/1956)**



*Figura 50 - Vista Eixo Monumental, próximo à Praça do Cruzeiro*





**MINISTÉRIO DA DEFESA**  
**EXÉRCITO BRASILEIRO**  
**DIRETORIA DE PATRIMÔNIO IMOBILIÁRIO E MEIO AMBIENTE**  
**(Diretoria do Patrimônio do Exército/1956)**

## **7 Referência Bibliográfica**

ADASA, 2018. Avaliação de aquíferos favoráveis para complementação do Abastecimento de Água no Distrito Federal e locação de poços tubulares profundos: Regiões Atendidas e não atendidas pelo sistema integrado Descoberto-Santa Maria-Toro, Brasília. Disponível em: [www.adasa.df.gov.br/imagens/storage/areas\\_de\\_atuacao/recursos-hidricos](http://www.adasa.df.gov.br/imagens/storage/areas_de_atuacao/recursos-hidricos)

ANA. 2001. Introdução ao Gerenciamento de Recursos Hídricos. 2ª edição. Disponível em: [http://www.comitepcj.sp.gov.br/download/livro\\_Introd-Gerenc-Rec-Hidr.pdf](http://www.comitepcj.sp.gov.br/download/livro_Introd-Gerenc-Rec-Hidr.pdf)

Calcagno, A. 2001. Identificação de Área para a Execução de Programas e Ações Piloto e Definição de Termos de Referência: Atividade 09 do Projeto Aquífero Guarani. Brasil: ANA.

CODEPLAN, 2017 – Atlas do Distrito Federal, Brasília. Disponível em: <http://www.codeplan.df.gov.br/wp-content/uploads/2018/05/Atlas-do-Distrito-Federalhttp://www.codeplan.df.gov.br/wp-content/uploads/2018/05/Atlas-do-Distrito-Federal-2017.pdf2017.pdf>

CODEPLAN, 2018 – Pesquisa Distrital por Amostra de Domicílios – PDAD, Brasília. Disponível em: [www.codeplan.df.gov.br/wp-content/uploads/2020/06/SCIA-Estrutural.pdf](http://www.codeplan.df.gov.br/wp-content/uploads/2020/06/SCIA-Estrutural.pdf)

Ilison, W.D. 1947. Soil Erosion Studies. Part II: Soil Detachment Hazard by Raindrop Splash. In: Agric.Eng., 28:197-201

FOSTER, Stephen; HIRATA, Ricardo; ANDREO, Bartolome. The aquifer pollution vulnerability concept: aid or impediment in promoting groundwater protection?. Hydrogeology Journal, [s.l.], v. 21, n. 7, p.1389-1392, 26 jul. 2013. Springer Nature. <http://dx.doi.org/10.1007/s10040-013-1019-7>. Disponível em: <https://link-springercom.ez87.periodicos.capes.gov.br/content/pdf/10.1007/s10040-013-1019-7.pdf>. Acesso em: 12 ago. 2017.



**MINISTÉRIO DA DEFESA  
EXÉRCITO BRASILEIRO  
DIRETORIA DE PATRIMÔNIO IMOBILIÁRIO E MEIO AMBIENTE  
(Diretoria do Patrimônio do Exército/1956)**

IBRAM, 2018. Corredores Ecológicos para o Distrito Federal, Brasília. Disponível em:  
[www.ibram.df.gov.br/wp-content/uploads/2018/03/Corredores-Ecológicos.pdf](http://www.ibram.df.gov.br/wp-content/uploads/2018/03/Corredores-Ecológicos.pdf)

IPHAN, 2014. Patrimônio Arqueológico – DF, Brasília. Disponível em:  
[portal.iphan.gov.br/pagina/detalhes/576/](http://portal.iphan.gov.br/pagina/detalhes/576/)

Lima, J.E.F.W. 2011. Situação e Perspectivas sobre as Águas do Cerrado. In: Ciência e Cultura, 63:27-29.

Lopes, R.B., & Miola, D.T.B. 2010. Sequestro de Carbono em Diferentes Fitofisionomias do Cerrado. SynThesis Revista Digital FAPAM. V.2, nº2, p.127-143. Pará de Minas: FAPAM.

MMA. 2016. Plano de Ação para a Prevenção e o Controle do Desmatamento no Cerrado. 85p

Myers, N., Mittermeier, R.M., Mittermeier, C.G., Fonseca, G.A., e Kent, J. 2000. Biodiversity Hotspots for Conservation Priorities. Nature, 403:853-858

Ribeiro, J.F. e Walter, B.M.T. 2008. As Principais Fitofisionomias do Bioma Cerrado. In: Sano, S.M., Almeida, S.P., Ribeiro, J.F. Ecologia e Flora. Brasília: EMBRAPA. V.1, p. 152-212.

SEMOB, 2010. Relatório Final PDTU, Brasília. Disponível em: [http://editais.st.df.gov.br/pdtu/relatorio\\_final.pdf](http://editais.st.df.gov.br/pdtu/relatorio_final.pdf).

SEMOB, 2016. Programa de Mobilidade Urbana de Brasília, Brasília. Disponível em: [http://editais.st.df.gov.br/programa/arquivos/apre\\_p.pdf](http://editais.st.df.gov.br/programa/arquivos/apre_p.pdf).



**MINISTÉRIO DA DEFESA  
EXÉRCITO BRASILEIRO  
DIRETORIA DE PATRIMÔNIO IMOBILIÁRIO E MEIO AMBIENTE  
(Diretoria do Patrimônio do Exército/1956)**

## **8 Equipe Técnica**

### **Chefe do Departamento de Engenharia e Construção**

General de Exército Júlio Cesar de Arruda

### **Vice-Chefe do Departamento de Engenharia e Construção**

General de Divisão Paulo Roberto Viana Rabelo

### **Gerente Executivo da Comissão de Governança e Alienação do Pátio Ferroviário de Brasília**

General de Brigada Jorge Luiz Abreu do O' de Almeida Filho

### **Coordenador da Comissão de Governança e Alienação do PFB**

Tenente Coronel Onédio Siqueira Seabra Júnior

### **Chefe da Célula de Projetos de Engenharia da Comissão de Governança e Alienação do PFB**

Tenente Coronel Roberto Portela De Castro

### **Adjuntos da Célula de Projetos de Engenharia da Comissão de Governança e Alienação do PFB**

Capitão Jose Nilo Alves De Sousa Neto

1º Tenente Priscilla Werneck Alves Cardoso

2º Tenente Éderson Oliveira Teixeira

### **Chefe da Célula de Geoprocessamento da Comissão PFB**

1º Tenente Mendson Cabral Amenta Boaz

### **Adjunto 01 da Célula de Geoprocessamento da Comissão PFB**

1º Tenente Edvaldo Germano Da Silva



**MINISTÉRIO DA DEFESA  
EXÉRCITO BRASILEIRO  
DIRETORIA DE PATRIMÔNIO IMOBILIÁRIO E MEIO AMBIENTE  
(Diretoria do Patrimônio do Exército/1956)**

## **PARTE 03**

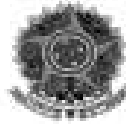
### **Anexo Único – Memoriais Descritivos - 07 frações da PARCELA 01**







**MINISTÉRIO DA DEFESA  
EXÉRCITO BRASILEIRO  
DIRETORIA DE PATRIMÔNIO IMOBILIÁRIO E MEIO AMBIENTE  
(Diretoria do Patrimônio do Exército/1956)**



**MINISTÉRIO DA DEFESA  
EXÉRCITO BRASILEIRO  
DEC - DPIMA**

**MEMORIAL DESCRITIVO ANALÍTICO**

**Imóvel:** "LOTE 1" DO PÁTIO FERROVIÁRIO DE BRASÍLIA (PFB)

**Proprietário:** UNIÃO FEDERAL, ADMINISTRADO PELO COMANDO DO EXÉRCITO

**Título de Propriedade:** IMÓVEL TRANSCRITO SOB A MATRÍCULA Nº 58.455

**Município:** BRASÍLIA – DF

**Data:** 08/09/2022

**Registros:** CARTÓRIO DO 2º OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS DO DF

**Área:** 33.528,32 m<sup>2</sup> (3,3528 ha)

**Perímetro:** 774,11 m

**DESCRIÇÃO PERIMÉTRICA**

**IMÓVEL DE UM TODO MAIOR DENOMINADO PÁTIO FERROVIÁRIO DE BRASÍLIA, "LOTE 1",** cuja descrição e confrontação, inicia-se no ponto P031, de coordenadas N 8.252.763,612 m e E 184.601,045 m; deste segue com azimute de 107°28'50" e distância de 198,49 m, até o ponto P032, de coordenadas N 8.252.703,989 m e E 184.790,369 m; deste segue com azimute de 197°37'58" e distância de 26,54 m, até o ponto P004, de coordenadas N 8.252.678,694 m e E 184.782,329 m; deste segue com azimute de 204°03'33" e distância de 31,36 m, até o vértice M01011, de coordenadas N 8.252.650,058 m e E 184.769,544 m; deste segue com azimute de 212°13'07" e distância de 33,88 m, até o ponto P005, de coordenadas N 8.252.621,395 m e E 184.751,481 m; deste segue com azimute de 219°31'21" e distância de 26,11 m, até o ponto P006, de coordenadas N 8.252.601,258 m e E 184.734,868 m; deste segue com azimute de 226°58'31" e distância de 18,15 m, até o vértice M01012, de coordenadas N 8.252.588,871 m e E 184.721,596 m; deste segue com azimute de 255°14'02" e distância de 167,24 m, até o vértice M01013, de coordenadas N 8.252.546,246 m e E 184.559,879 m; deste segue com azimute de 248°20'21" e distância de 32,27 m, até o vértice M01014, de coordenadas N 8.252.534,334 m e E




**MINISTÉRIO DA DEFESA  
EXÉRCITO BRASILEIRO  
DIRETORIA DE PATRIMÔNIO IMOBILIÁRIO E MEIO AMBIENTE  
(Diretoria do Patrimônio do Exército/1956)**

**184.529,886 m; CONFRONTANDO NESSES TRECHOS COM A ESTRADA PARQUE CEILÂNDIA (EPCL – DF 095); deste segue com azimute de 17°14'32" e distância de 240,07 m, até o ponto P031, de coordenadas N 8.252.763,612 m e E 184.601,045 m; CONFRONTANDO NESSE TRECHO COM O IMÓVEL REMANESCENTE DO PÁTIO FERROVIÁRIO DE BRASÍLIA**

Todas as coordenadas aqui descritas estão georreferenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro e encontram-se representadas no Sistema UTM, referenciadas ao Meridiano Central 45° WGr, tendo como o Datum o SIRGAS2000, Zona 23S. Todos os azimutes e distâncias, áreas e perímetros foram calculados no plano de projeção UTM.


O levantamento topográfico foi realizado utilizando o Sistema Cartográfico do Distrito Federal (SICAD), tendo como vértice o Ponto DF 03, com coordenadas UTM (fuso 23) N 8.253.603,086 m e E 185.175,106 m.

Brasília-DF, 08 de setembro de 2022.

 Documento assinado digitalmente  
EDVALDO GERMANO DA SILVA  
Data: 2022.09.08 11:59:52 -0300  
Certificado em 2022.09.08 11:59:52 -0300

**EDVALDO GERMANO DA SILVA**  
Técnico Agrimensor  
CFT 519.728.594-04/DF  
TRT nº BR2011102749-DF

Revisão:

 Documento assinado digitalmente  
MENDSON CABRAL AMENTA BOAZ  
Data: 2022.09.08 11:59:28 -0300  
Certificado em 2022.09.08 11:59:28 -0300

**MENDSON CABRAL AMENTA BOAZ**  
Engenheiro Cartógrafo  
CREA nº 31902/D-DF



**MINISTÉRIO DA DEFESA  
EXÉRCITO BRASILEIRO  
DIRETORIA DE PATRIMÔNIO IMOBILIÁRIO E MEIO AMBIENTE  
(Diretoria do Patrimônio do Exército/1956)**



**MINISTÉRIO DA DEFESA  
EXÉRCITO BRASILEIRO  
DEC - DPIMA**

**MEMORIAL DESCRITIVO ANALÍTICO**

**Imóvel:** "LOTE 2" DO PÁTIO FERROVIÁRIO DE BRASÍLIA (PFB)

**Proprietário:** UNIÃO FEDERAL, ADMINISTRADO PELO COMANDO DO EXÉRCITO

**Título de Propriedade:** IMÓVEL TRANSCRITO SOB A MATRÍCULA Nº 58.455

**Município:** BRASÍLIA – DF

**Data:** 08/09/2022

**Registros:** CARTÓRIO DO 2º OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS DO DF

**Área:** 18.000,06 m<sup>2</sup> (1.8000 ha)

**Perímetro:** 578,65 m

**DESCRIÇÃO PERIMÉTRICA**

**IMÓVEL DE UM TODO MAIOR DENOMINADO PÁTIO FERROVIÁRIO DE BRASÍLIA, "LOTE 2", cuja descrição e confrontação, inicia-se no ponto P029, de coordenadas N 8.252.850,101 m e E 184.627,887 m; deste segue com azimute de 107°28'50" e distância de 199,05 m, até o ponto P030, de coordenadas N 8.252.790,310 m e E 184.817,743 m; deste segue com azimute de 197°35'41" e distância de 90,56 m, até o ponto P032, de coordenadas N 8.252.703,989 m e E 184.790,369 m; deste segue com azimute de 287°28'50" e distância de 198,49 m, até o ponto P031, de coordenadas N 8.252.763,612 m e E 184.601,045 m; deste segue com azimute de 17°14'31" e distância de 90,56 m, até o ponto P029, de coordenadas N 8.252.850,101 m e E 184.627,887 m; CONFRONTANDO NESSE TRECHO COM O IMÓVEL REMANESCENTE DO PÁTIO FERROVIÁRIO DE BRASÍLIA.**


Todas as coordenadas aqui descritas estão georreferenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro e encontram-se representadas no Sistema UTM, referenciadas ao Meridiano Central 45° WGr, tendo como o Datum o SIRGAS2000, Zona 23S. Todos os azimutes e distâncias, áreas e perímetros foram calculados no plano de projeção UTM.



**MINISTÉRIO DA DEFESA  
EXÉRCITO BRASILEIRO  
DIRETORIA DE PATRIMÔNIO IMOBILIÁRIO E MEIO AMBIENTE  
(Diretoria do Patrimônio do Exército/1956)**


O levantamento topográfico foi realizado utilizando o Sistema Cartográfico do Distrito Federal (SICAD), tendo como vértice o Ponto DF 03, com coordenadas UTM (fuso 23) N 8.253.603,086 m e E 185.175,106 m.

Brasília-DF, 08 de setembro de 2022.

 Documento assinado digitalmente  
EDVALDO GERMANO DA SILVA  
CPF: 202081512-21 RECIB-0300  
https://app.imob.br/ptp/assinaturas/4/46

**EDVALDO GERMANO DA SILVA**  
Técnico Agrimensor  
CFT 519.728.594-04/DF  
TRT nº BR2011102749-DF

Revisão:

 Documento assinado digitalmente  
MENDSON CABRAL AMENTA BOAZ  
CPF: 202081512-21 RECIB-0300  
https://app.imob.br/ptp/assinaturas/4/46

**MENDSON CABRAL AMENTA BOAZ**  
Engenheiro Cartógrafo  
CREA nº 31902/D-DF

*Memorial Descritivo: "Lote 2" do PFB - Pág 2/2*



**MINISTÉRIO DA DEFESA  
EXÉRCITO BRASILEIRO  
DIRETORIA DE PATRIMÔNIO IMOBILIÁRIO E MEIO AMBIENTE  
(Diretoria do Patrimônio do Exército/1956)**



**MINISTÉRIO DA DEFESA  
EXÉRCITO BRASILEIRO  
DEC - DPIMA**

**MEMORIAL DESCRITIVO ANALÍTICO**

**Imóvel:** "LOTE 3" DO PÁTIO FERROVIÁRIO DE BRASÍLIA (PFB)

**Proprietário:** UNIÃO FEDERAL, ADMINISTRADO PELO COMANDO DO EXÉRCITO

**Título de Propriedade:** IMÓVEL TRANSCRITO SOB A MATRÍCULA Nº 58.455

**Município:** BRASÍLIA – DF

**Data:** 08/09/2022

**Registros:** CARTÓRIO DO 2º OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS DO DF

**Área:** 17.999,86 m<sup>2</sup> (1,8000 ha)

**Perímetro:** 579,16 m

**DESCRIÇÃO PERIMÉTRICA**

**IMÓVEL DE UM TODO MAIOR DENOMINADO PÁTIO FERROVIÁRIO DE BRASÍLIA, "LOTE 3", cuja descrição e confrontação, inicia-se no ponto P027, de coordenadas N 8.252.935,987 m e E 184.654,543 m; deste segue com azimute de 107°14'27" e distância de 199,42 m, até o ponto P028, de coordenadas N 8.252.876,880 m e E 184.845,007 m; deste segue com azimute de 197°28'52" e distância de 90,76 m, até o ponto P030, de coordenadas N 8.252.790,310 m e E 184.817,743 m; deste segue com azimute de 287°28'50" e distância de 199,05 m, até o ponto P029, de coordenadas N 8.252.850,101 m e E 184.627,887 m; deste segue com azimute de 17°14'33" e distância de 89,93 m, até o ponto P027, de coordenadas N 8.252.935,987 m e E 184.654,543 m; CONFRONTANDO NESSE TRECHO COM O IMÓVEL REMANESCENTE DO PÁTIO FERROVIÁRIO DE BRASÍLIA.**

Todas as coordenadas aqui descritas estão georreferenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro e encontram-se representadas no Sistema UTM, referenciadas ao Meridiano Central 45° WGr, tendo como o Datum o SIRGAS2000, Zona 23S. Todos os azimutes e distâncias, áreas e perímetros foram calculados no plano de projeção UTM.






**MINISTÉRIO DA DEFESA  
EXÉRCITO BRASILEIRO  
DIRETORIA DE PATRIMÔNIO IMOBILIÁRIO E MEIO AMBIENTE  
(Diretoria do Patrimônio do Exército/1956)**


O levantamento topográfico foi realizado utilizando o Sistema Cartográfico do Distrito Federal (SICAD), tendo como vértice o Ponto DF 03, com coordenadas UTM (fuso 23) N 8.253.603,086 m e E 185.175,106 m.

Brasília-DF, 08 de setembro de 2022.

 Documento assinado digitalmente  
EDVALDO GERMANO DA SILVA  
Data: 2022.09.08 11:38:09-0300  
Verificação em: <https://verificacao.gov.br>

**EDVALDO GERMANO DA SILVA**  
Técnico Agrimensor  
CFT 519.728.594-04/DF  
TRT n° BR2011102749-DF

Revisão:

 Documento assinado digitalmente  
MENDSON CABRAL AMENTA BOAZ  
Data: 2022.09.08 11:40:00-0300  
Verificação em: <https://verificacao.gov.br>

**MENDSON CABRAL AMENTA BOAZ**  
Engenheiro Cartógrafo  
CREA n° 31902/D-DF

*Memorial Descritivo: "Lote 3" do PFB - Pág 2/2*



**MINISTÉRIO DA DEFESA  
EXÉRCITO BRASILEIRO  
DIRETORIA DE PATRIMÔNIO IMOBILIÁRIO E MEIO AMBIENTE  
(Diretoria do Patrimônio do Exército/1956)**



**MINISTÉRIO DA DEFESA  
EXÉRCITO BRASILEIRO  
DEC - DPIMA**

**MEMORIAL DESCRITIVO ANALÍTICO**

**Imóvel:** "LOTE 4" DO PÁTIO FERROVIÁRIO DE BRASÍLIA (PFB)

**Proprietário:** UNIÃO FEDERAL, ADMINISTRADO PELO COMANDO DO EXÉRCITO

**Título de Propriedade:** IMÓVEL TRANSCRITO SOB A MATRÍCULA Nº 58.455

**Município:** BRASÍLIA – DF

**Data:** 08/09/2022

**Registros:** CARTÓRIO DO 2º OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS DO DF

**Área:** 18.000,06 m<sup>2</sup> (1,8000 ha)

**Perímetro:** 579,48 m

**DESCRIÇÃO PERIMÉTRICA**

**IMÓVEL DE UM TODO MAIOR DENOMINADO PÁTIO FERROVIÁRIO DE BRASÍLIA, "LOTE 4", cuja descrição e confrontação, inicia-se no ponto P025, de coordenadas N 8.253.022,147 m e E 184.681,284 m; deste segue com azimute de 107°14'28" e distância de 199,63 m, até o ponto P026, de coordenadas N 8.252.962,979 m e E 184.871,942 m; deste segue com azimute de 197°22'18" e distância de 90,21 m, até o ponto P028, de coordenadas N 8.252.876,880 m e E 184.845,007 m; deste segue com azimute de 287°14'27" e distância de 199,42 m, até o ponto P027, de coordenadas N 8.252.935,987 m e E 184.654,543 m; deste segue com azimute de 17°14'33" e distância de 90,21 m, até o ponto P025, de coordenadas N 8.253.022,147 m e E 184.681,284 m; CONFRONTANDO NESSE TRECHO COM O IMÓVEL REMANESCENTE DO PÁTIO FERROVIÁRIO DE BRASÍLIA.**

Todas as coordenadas aqui descritas estão georreferenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro e encontram-se representadas no Sistema UTM, referenciadas ao Meridiano Central 45° WGr, tendo como o Datum o SIRGAS2000, Zona 23S. Todos os azimutes e distâncias, áreas e perímetros foram calculados no plano de projeção UTM.



**MINISTÉRIO DA DEFESA  
EXÉRCITO BRASILEIRO  
DIRETORIA DE PATRIMÔNIO IMOBILIÁRIO E MEIO AMBIENTE  
(Diretoria do Patrimônio do Exército/1956)**

O levantamento topográfico foi realizado utilizando o Sistema Cartográfico do Distrito Federal (SICAD), tendo como vértice o Ponto DF 03, com coordenadas UTM (fuso 23) N 8.253.603,086 m e E 185.175,106 m.

Brasília-DF, 08 de setembro de 2022.

Documento assinado digitalmente  
**goub** EDVALDO GERMANO DA SILVA  
Data: 2022.09.08 11:44:34-0300  
Verifique em: <https://verificador.br.br>

**EDVALDO GERMANO DA SILVA**  
Técnico Agrimensor  
CFT 519.728.594-04/DF  
TRT n° BR2011102749-DF

Revisão:

Documento assinado digitalmente  
**goub** MENDSON CABRAL AMENTA BOAZ  
Data: 2022.09.08 11:44:34-0300  
Verifique em: <https://verificador.br.br>

**MENDSON CABRAL AMENTA BOAZ**  
Engenheiro Cartógrafo  
CREA n° 31902/D-DF

*Memorial Descritivo: "Lote 4" do PFB - Pág 2/2*



**MINISTÉRIO DA DEFESA  
EXÉRCITO BRASILEIRO  
DIRETORIA DE PATRIMÔNIO IMOBILIÁRIO E MEIO AMBIENTE  
(Diretoria do Patrimônio do Exército/1956)**



**MINISTÉRIO DA DEFESA  
EXÉRCITO BRASILEIRO  
DEC - DPIMA**

**MEMORIAL DESCRITIVO ANALÍTICO**

**Imóvel:** "LOTE 5" DO PÁTIO FERROVIÁRIO DE BRASÍLIA (PFB)

**Proprietário:** UNIÃO FEDERAL, ADMINISTRADO PELO COMANDO DO EXÉRCITO

**Título de Propriedade:** IMÓVEL TRANSCRITO SOB A MATRÍCULA Nº 58.455

**Município:** BRASÍLIA – DF

**Data:** 08/09/2022

**Registros:** CARTÓRIO DO 2º OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS DO DF

**Área:** 18.000,00 m<sup>2</sup> (1,8000 ha)

**Perímetro:** 579,70 m

**DESCRIÇÃO PERIMÉTRICA**

**IMÓVEL DE UM TODO MAIOR DENOMINADO PÁTIO FERROVIÁRIO DE BRASÍLIA, "LOTE 5"**, cuja descrição e confrontação, inicia-se no ponto **P023**, de coordenadas **N 8.253.108,218 m** e **E 184.707,997 m**; deste segue com azimute de **107°14'26"** e distância de **199,83 m**, até o ponto **P024**, de coordenadas **N 8.253.048,991 m** e **E 184.898,850 m**; deste segue com azimute de **197°22'18"** e distância de **90,12 m**, até o ponto **P026**, de coordenadas **N 8.252.962,979 m** e **E 184.871,942 m**; deste segue com azimute de **287°14'28"** e distância de **199,63 m**, até o ponto **P025**, de coordenadas **N 8.253.022,147 m** e **E 184.681,284 m**; deste segue com azimute de **17°14'32"** e distância de **90,12 m**, até o ponto **P023**, de coordenadas **N 8.253.108,218 m** e **E 184.707,997 m**; **CONFRONTANDO NESSE TRECHO COM O IMÓVEL REMANESCENTE DO PÁTIO FERROVIÁRIO DE BRASÍLIA.**

Todas as coordenadas aqui descritas estão georreferenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro e encontram-se representadas no Sistema UTM, referenciadas ao Meridiano Central **45° WGr**, tendo como o Datum o **SIRGAS2000, Zona 23S**. Todos os azimutes e distâncias, áreas e perímetros foram calculados no plano de projeção UTM.





**MINISTÉRIO DA DEFESA  
EXÉRCITO BRASILEIRO  
DIRETORIA DE PATRIMÔNIO IMOBILIÁRIO E MEIO AMBIENTE  
(Diretoria do Patrimônio do Exército/1956)**

O levantamento topográfico foi realizado utilizando o Sistema Cartográfico do Distrito Federal (SICAD), tendo como vértice o Ponto DF 03, com coordenadas UTM (fuso 23) N 8.253.603,086 m e E 185.175,106 m.

Brasília-DF. 08 de setembro de 2022.



Documento assinado digitalmente  
**EDVALDO GERMANO DA SILVA**  
Data: 20/09/2022 13:10:59-0300  
Verifique em <https://verificad.br.jil.br>

---

**EDVALDO GERMANO DA SILVA**  
Técnico Agrimensor  
CFT 519.728.594-04/DF  
TRT n° BR2011102749-DF

**Revisão:**



Documento assinado digitalmente  
**MENDSON CABRAL AMENTA BOAZ**  
Data: 20/09/2022 11:45:11-0300  
Verifique em <https://verificad.br.jil.br>

---

**MENDSON CABRAL AMENTA BOAZ**  
Engenheiro Cartógrafo  
CREA n° 31902/D-DF

*Memorial Descritivo: "Lote 5" do PFB - Pág 2/2*





**MINISTÉRIO DA DEFESA  
EXÉRCITO BRASILEIRO  
DIRETORIA DE PATRIMÔNIO IMOBILIÁRIO E MEIO AMBIENTE  
(Diretoria do Patrimônio do Exército/1956)**



**MINISTÉRIO DA DEFESA  
EXÉRCITO BRASILEIRO  
DEC - DPIMA**

**MEMORIAL DESCRITIVO ANALÍTICO**

**Imóvel:** "LOTE 6" DO PÁTIO FERROVIÁRIO DE BRASÍLIA (PFB)

**Proprietário:** UNIÃO FEDERAL, ADMINISTRADO PELO COMANDO DO EXÉRCITO

**Título de Propriedade:** IMÓVEL TRANSCRITO SOB A MATRÍCULA Nº 58.455

**Município:** BRASÍLIA – DF

**Data:** 08/09/2022

**Registros:** CARTÓRIO DO 2º OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS DO DF

**Área:** 17.999,91 m<sup>2</sup> (1,8000 ha)

**Perímetro:** 579,93 m

**DESCRIÇÃO PERIMÉTRICA**

**IMÓVEL DE UM TODO MAIOR DENOMINADO PÁTIO FERROVIÁRIO DE BRASÍLIA, "LOTE 2"**, cuja descrição e confrontação, inicia-se no ponto P021, de coordenadas N 8.253.194,202 m e E 184.734,683 m; deste segue com azimute de 107°14'27" e distância de 200,04 m, até o ponto P022, de coordenadas N 8.253.134,914 m e E 184.925,730 m; deste segue com azimute de 197°22'18" e distância de 90,03 m, até o ponto P024, de coordenadas N 8.253.048,991 m e E 184.898,850 m; deste segue com azimute de 287°14'26" e distância de 199,83 m, até o ponto P023, de coordenadas N 8.253.108,218 m e E 184.707,997 m; deste segue com azimute de 17°14'32" e distância de 90,03 m, até o ponto P021, de coordenadas N 8.253.194,202 m e E 184.734,683 m; **CONFRONTANDO NESSE TRECHO COM O IMÓVEL REMANESCENTE DO PÁTIO FERROVIÁRIO DE BRASÍLIA.**


Todas as coordenadas aqui descritas estão georreferenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro e encontram-se representadas no Sistema UTM, referenciadas ao Meridiano Central 45° WGr, tendo como o Datum o SIRGAS2000, Zona 23S. Todos os azimutes e distâncias, áreas e perímetros foram calculados no plano de projeção UTM.



**MINISTÉRIO DA DEFESA  
EXÉRCITO BRASILEIRO  
DIRETORIA DE PATRIMÔNIO IMOBILIÁRIO E MEIO AMBIENTE  
(Diretoria do Patrimônio do Exército/1956)**

O levantamento topográfico foi realizado utilizando o Sistema Cartográfico do Distrito Federal (SICAD), tendo como vértice o Ponto DF 03, com coordenadas UTM (fuso 23) N 8.253.603,086 m e E 185.175,106 m.


Brasília-DF, 08 de setembro de 2022.

 Documento assinado digitalmente  
EDVALDO GERMANO DA SILVA  
Data: 20/09/2022 13:12:20-0300  
Verifique em <https://verificador.jf.br>

---

**EDVALDO GERMANO DA SILVA**  
Técnico Agrimensor  
CFT 519.728.594-04/DF  
TRT n° BR2011102749-DF

Revisão:

 Documento assinado digitalmente  
MENDSON CABRAL AMENTA BOAZ  
Data: 20/09/2022 11:45:47-0300  
Verifique em <https://verificador.jf.br>

---

**MENDSON CABRAL AMENTA BOAZ**  
Engenheiro Cartógrafo  
CREA n° 31902/D-DF

*Memorial Descritivo: "Lote 6" do PFB - Pág 2/2*



**MINISTÉRIO DA DEFESA  
EXÉRCITO BRASILEIRO  
DIRETORIA DE PATRIMÔNIO IMOBILIÁRIO E MEIO AMBIENTE  
(Diretoria do Patrimônio do Exército/1956)**



**MINISTÉRIO DA DEFESA  
EXÉRCITO BRASILEIRO  
DEC - DPIMA**

**MEMORIAL DESCRITIVO ANALÍTICO**

**Imóvel:** "LOTE 7" DO PÁTIO FERROVIÁRIO DE BRASÍLIA (PFB)

**Proprietário:** UNIÃO FEDERAL, ADMINISTRADO PELO COMANDO DO EXÉRCITO

**Título de Propriedade:** IMÓVEL TRANSCRITO SOB A MATRÍCULA Nº 58.455

**Município:** BRASÍLIA – DF

**Data:** 08/09/2022

**Registros:** CARTÓRIO DO 2º OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS DO DF

**Área:** 18.001,83 m<sup>2</sup> (1,8002 ha)

**Perímetro:** 580,17 m

**DESCRIÇÃO PERIMÉTRICA**

**IMÓVEL DE UM TODO MAIOR DENOMINADO PÁTIO FERROVIÁRIO DE BRASÍLIA, "LOTE 7", cuja descrição e confrontação, inicia-se no vértice M01009, de coordenadas N 8.253.280,108 m e E 184.761,336 m; deste segue com azimute de 107°14'23" e distância de 200,24 m, até o vértice M01010, de coordenadas N 8.253.220,763 m e E 184.952,579 m; deste segue com azimute de 197°22'01" e distância de 89,95 m, até o ponto P022, de coordenadas N 8.253.134,914 m e E 184.925,730 m; deste segue com azimute de 287°14'27" e distância de 200,04 m, até o ponto P021, de coordenadas N 8.253.194,202 m e E 184.184.734,683 m; deste segue com azimute de 17°14'13" e distância de 89,95 m, até o vértice M01009, de coordenadas N 8.253.280,108 m e E 184.761,336 m; CONFRONTANDO NESSE TRECHO COM O IMÓVEL REMANESCENTE DO PÁTIO FERROVIÁRIO DE BRASÍLIA.**

Todas as coordenadas aqui descritas estão georreferenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro e encontram-se representadas no Sistema UTM, referenciadas ao Meridiano Central 45° WGr, tendo como o Datum o SIRGAS2000, Zona 23S. Todos os azimutes e distâncias, áreas e perímetros foram calculados no plano de projeção UTM.



**MINISTÉRIO DA DEFESA  
EXÉRCITO BRASILEIRO  
DIRETORIA DE PATRIMÔNIO IMOBILIÁRIO E MEIO AMBIENTE  
(Diretoria do Patrimônio do Exército/1956)**

O levantamento topográfico foi realizado utilizando o Sistema Cartográfico do Distrito Federal (SICAD), tendo como vértice o Ponto DF 03, com coordenadas UTM (fuso 23) N 8.253.603,086 m e E 185.175,106 m.

Brasília-DF, 08 de setembro de 2022.

Documento assinado digitalmente



EDVALDO GERMANO DA SILVA  
Data: 20/09/2022 13:13:59-0300  
Verifique em: <https://verificador.itl.br>

---

**EDVALDO GERMANO DA SILVA**  
Técnico Agrimensor  
CFT 519.728.594-04/DF  
TRT n° BR2011102749-DF

**Revisão:**

Documento assinado digitalmente



MENDSON CABRAL AMENTA BOAZ  
Data: 20/09/2022 11:46:21-0300  
Verifique em: <https://verificador.itl.br>

---

**MENDSON CABRAL AMENTA BOAZ**  
Engenheiro Cartógrafo  
CREA n° 31902/D-DF

*Memorial Descritivo: "Lote 7" do PFB - Pág 2/2*