

**SECRETARIA ADJUNTA DE DESENVOLVIMENTO  
URBANO E HABITAÇÃO****ATA DA AUDIÊNCIA PÚBLICA COM VISTAS À APRESENTAÇÃO DA PROPOSTA  
DE PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR****QUE DISPÕE SOBRE O REPARCELAMENTO DO LOTE REGISTRADO EM  
CARTÓRIO SRIA II, QE 25, AE I CAVE – CENTRO ADMINISTRATIVO VIVENCIAL  
E ESPORTE – CAVE, LOCALIZADO NA REGIÃO ADMINISTRATIVA DO GUARÁ E  
CARACTERIZADO COMO UNIDADE ESPECIAL – UE 13, NA LEI  
COMPLEMENTAR Nº 948/2019, 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**

Às dezenove horas do segundo dia do mês de maio do ano de dois mil e vinte três, via videoconferência, foi iniciada, pela Senhora Janaína Domingos Vieira, Secretária Adjunta da Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Habitação do Distrito Federal – SEDUH, a Audiência Pública com vistas à apresentação da proposta de Projeto de Lei Complementar que dispõe sobre o parcelamento do lote registrado em cartório SRIA II, QE 25, AE I, CAVE – Centro Administrativo Vivencial e Esporte – CAVE, localizado na Região Administrativa do Guará e caracterizado como Unidade Especial – EU 13, na Lei Complementar nº 948/2019, que aprova a Lei de Uso e Ocupação do Solo do Distrito Federal (LUOS), nos termos dos artigos 316 e 318, da Lei Orgânica do Distrito Federal e dá outras providências. Inicialmente, a Senhora Bruna Taborada Gaspar, Assessora da Assessoria Técnica de Órgãos Colegiados – ASCOL/SEDUH, deu início a Audiência Pública, cumprimentando a todos os presentes. Solicitou, para fins de registro, que todos os participantes registrassem no chat, seus nomes e órgão ou entidade que representassem, se fosse o caso. Registrou a presença da Senhora Andrea Mendonça de Moura, Subsecretária de Desenvolvimento das Cidades (SUDEC), que realizou a apresentação técnica. Informou que o primeiro aviso de convocação foi publicado, em edição extra, no Diário Oficial do Distrito Federal (DODF) nº 30-A, de 31 de março de 2023 e em jornal de grande circulação no dia 03 de abril de 2023. O segundo aviso de convocação foi publicado no Diário Oficial do Distrito Federal (DODF) nº 64, de 03 de abril de 2023 e em jornal de grande circulação no mesmo dia. O terceiro aviso de convocação foi publicado no Diário Oficial do Distrito Federal (DODF) nº 72, de 17 de abril de 2023, bem como todos os avisos foram amplamente publicizados na página oficial da Secretaria de Estado de Desenvolvimento Urbano e Habitação do Distrito Federal (SEDUH), em conformidade ao que dispõe a Lei nº 5.081, de 11 de março de 2013. Anunciou que a Audiência Pública trataria sobre os assuntos constantes da pauta a seguir transcrita: 1. Abertura dos trabalhos. 2. Apresentação Técnica. 3. Debates, perguntas e respostas aos tópicos elencados. 4. Encerramento. Esclareceu que a audiência pública possuía o objetivo de debater e o de recolher contribuições. Pontuou que a sessão pública estava sendo registrada por gravação de vídeo e áudio e que o material produzido iria compor a memória do processo, bem como, todas as informações seriam publicizadas na página oficial da Secretaria de Estado de Desenvolvimento Urbano e Habitação do Distrito Federal (SEDUH), através do link “Audiências Públicas de 2023” e, a Ata seria publicada no Diário Oficial do Distrito Federal (DODF) em até trinta dias, a contar da data da audiência. Orientou sobre as condições para manifestação oral, sendo necessária a inscrição prévia pelo chat da reunião. Para tanto, ressaltou, que os participantes registrassem os nomes completos e os órgãos ou entidades que representam, se for o caso. Solicitou a todos que mantivessem os microfones desligados e somente quando fosse dada a palavra, o microfone fosse ativado, bem como a ativação da câmera, se fosse possível. As falas seguiriam a ordem de inscrição e deveriam respeitar os seguintes tempos de duração: 5 minutos – representantes de entidades e o de 3 minutos – manifestações individuais. Noticiou que a audiência pública estava sendo transmitida ao vivo por meio do canal do Youtube – [www.youtube.com/conexaoseduh](http://www.youtube.com/conexaoseduh). Finalizadas todas as orientações, passou-se ao item 1. Abertura dos trabalhos: A Secretária Adjunta da Secretaria de Estado de Desenvolvimento Urbano e Habitação do Distrito Federal, Senhora Janaína Domingos Vieira, iniciou a reunião cumprimentando a todos os presentes. Logo em seguida, avançou-se ao item 2. Apresentação Técnica: A Subsecretária de Desenvolvimento das Cidades, Senhora Andrea Mendonça de Moura, iniciou a apresentação indicando as especificidades do lote, que está inserido ao lado da linha do metrô do Distrito Federal (DF), em especial perto da estação Feira e próximo à Avenida do Contorno, cujo endereço se localiza na SRIA, QE 25, Área Especial 1, na Região Administrativa do Guará, consubstanciada nas plantas URB/MDE/NGB nº 121/1989, com área total de 3.93.778,772 m². Com relação ao Plano Diretor Local (PDL) da Região Administrativa do Guará – Lei Complementar nº 733/2006, o lote está enquadrado dentro da área prevista para a implantação de três Projetos Especiais, de acordo com o seu Anexo IV, mapa 4D. Dito isso, de acordo com a Lei Complementar nº 948/2019, informou que o lote estava categorizado como Institucional Equipamento Público, onde é permitido o desenvolvimento de atividades inerentes às políticas públicas setoriais, constituindo lote de propriedade do Poder Público que abrigava, de forma simultânea ou não, equipamentos urbanos ou comunitários. Todavia, na revisão da Lei de Uso e Ocupação do Solo (LUOS), por meio da Lei Complementar nº 1.007/2022, o lote foi categorizado como Unidade Especial – estádios, instalações esportivas e vilas

olímpicas (EU 13). Observou que a Unidade Especial permitia a implantação de unidades com diferentes usos dentro do lote, de modo a viabilizar a regularização das áreas ocupadas. Assim, a área passou a ser definida como área de gestão específica e os parâmetros de uso e ocupação do solo foram definidos por um Plano de Ocupação próprio. No que diz respeito à análise ambiental, informou que o lote estava na área limítrofe ao Parque Ezechias Heringer, que possui derivações do curso d’água do córrego Guará, que margeavam a gleba e que havia trechos inseridos naquele perímetro. Arrazouo que as concessionárias de serviço público foram consultadas, sendo obtidas as seguintes respostas: (i) Metrô DF – Por meio do Ofício nº 106/2021 – METRODF/PRE/GAB, informou que existem áreas que devem ser observadas, pois pode haver uma superposição de áreas de Governo do Distrito Federal (GDF). (ii) TERRACAP – Por meio do Ofício nº 219/2021- TERRACAP/PRESI/DITEC/ADTEC, informou que se tratava do imóvel denominado SRIA II, QE 25, AE I – Região Administrativa do Guará, consubstanciado no Projeto de Urbanismo Parcelamento URB-121/89, devidamente registrado em cartório e interfere com área cedida ao Ministério Público do Distrito Federal e Territórios (MPDFT). (iii) SLU – Por intermédio do Ofício nº 73/2021 – SLU/PRESI/SECEX, informou que realizava a coleta comum dos resíduos domiciliares e comerciais nas proximidades do Centro Administrativo Vivencial e Esportivo (CAVE) e que já está em operação o “papa entulho” no local. (iv) CEB – Por meio da Carta nº 2222/2021 – CEB-D/DG/DC/SAC/GCAC informou que havia viabilidade técnica de fornecimento de energia elétrica ao empreendimento, objeto da consulta, desde que o responsável atendesse as condições regulatórias. Ademais, por intermédio da Carta nº 37/2021 – CEB-IPES/DIP/GIP/CPPI, afirmou existir interferência de redes de Iluminação Pública na região em comento. (v) CAESB – Por meio da Carta nº 73/2021 – CAESB/DE/EPR, informou constar interferências com as redes implantadas de abastecimento de água e de esgotamento sanitário e possibilitaria a realização do cadastro técnico. No que tange ao sistema de abastecimento de água, alegou ser possível efetuar o atendimento da demanda informada. Quanto ao sistema de esgotamento sanitário, afirmou que havia um sistema existente, razão pela qual o atendimento seria viável. (vi) NOVACAP – Por intermédio do Despacho – NOVACAP/DU/DEINFRA/DIPROJ/SEAU, indicou a existência de interferências com a rede pública de águas pluviais implantadas dentro da poligonal informada. Sobre a ocupação atual, esclareceu que estavam instalados alguns equipamentos públicos, como áreas de esporte e lazer, clubes particulares, igreja e instituição de assistência social, das quais discriminou como sendo as seguintes: (a) a área 1 corresponde à área ocupada pela Feira do Guará; (b) a área 1B, ao lado da Feira, é ocupada pelo Arco da Cultura; (c) a área 1A é ocupada por quiosques que são popularmente conhecidos como parte da Feira do Guará, porém se encontram fora de sua poligonal; (d) na área 3 existem vários quiosques, os quais deverão ser ordenados por meio do Plano de Ocupação de Quiosques e Trailers ou por meio de projeto específico que atenda à demanda de quiosques no entorno da Feira; (e) as áreas 7, 8 e 9 são ocupadas por clubes privados; (f) a área 10 é destinada à Casa do Idoso, um equipamento público, porém encontra-se sem uso e a edificação aparentemente abandonada; (g) as áreas 2 – Administração do Guará; (h) 4 – Fórum Desembargadora Maria Thereza Braga Haynes; (i) 5 – Papa Entulho do SLU; (j) 6 – Salão de Múltiplas Funções; (l) 11 – Pátio de Obras da Administração do Guará; (m) 15 – Ginásio do CAVE; (n) 16 – Casa da Cultura e 20 – Estádio Antônio Otoni Filho são equipamentos públicos (o) as áreas 14 e 21 fazem parte do Kartódromo Ayrton Senna; (p) na área identificada como 12 encontram-se edificações que foram parcialmente demolidas, restando entulhos e acúmulo de lixo, causando perigo à população; (q) na área 13 se encontram edificações residenciais, implantadas irregularmente dentro do lote do CAVE, que estão cercadas e possuem entrada privatizada; (r) a área 17 se trata de uma instituição de assistência social, que se encontra em parte inserida no lote e parte em área pública. Quanto ao Plano de Ocupação, esclareceu que as edificações já existentes teriam as áreas delimitadas de acordo com a ocupação atual e que serão criados lotes que englobem as atividades já desenvolvidas nas edificações. Desse modo, as atividades que são permitidas para o uso institucional deverão ser verificadas no Anexo I da Tabela de Usos e Atividades da Lei de Uso e Ocupação do Solo (LUOS). Dito isso, passou a discriminação da delimitação das áreas a serem criadas, sendo estas: (a) as áreas 1, 1A, 2, 5, 6, 7, 8, 10, 11, 12 e 13 foram definidas de acordo com sua ocupação atual; (b) as áreas 3, 4 e 9 foram definidas visando sua futura ocupação; (c) as áreas 14, 15 e 16 foram definidas visando a sua requalificação; (d) os Espaços Livres de Uso Público (ELUPS) foram definidos, em razão da preservação da área limítrofe ao parque, a fim de manter espaços livres; (e) nas áreas 4B e 4A, visava-se a elaboração de um projeto para a área, a fim de regularizar a quantidade de quiosques que se encontram fora da área da Feira do Guará; (f) a área de 3.709,87 m², ocupada pela ABRACE, será definida como área de parcelamento futuro para viabilizar a sua futura regularização. Assim, o reparcelamento da área sob comento irá definir as dimensões de 14 lotes destinados ao Uso Inst. EP, sendo, portanto, caracterizados como áreas de uso especial. Não obstante a isso, 3 lotes contavam com uma proposta de endereçamento, tornando, dessa forma, necessária a desafetação de 19.208,32m² para a criação de 3 lotes, além de uma área equivalente à 8.128,98m², a ser destinada para incorporação a 2 lotes e uma área destinada a parcelamento no futuro. Apresentou as tabelas referente ao quadro de áreas e os parâmetros de ocupação do solo. Todavia, os parâmetros para os lotes Inst-EP foram definidos de acordo com as ocupações atuais, não sendo permitido o aumento

do quantitativo, em virtude da proximidade com as Áreas de Preservação Permanente (APPs) e com o Parque do Guará, devendo os lotes seguirem com aquilo disposto no artigo 1, da Lei de Uso e Ocupação do Solo (LUOS). Em seguida, passou a exibição da minuta do Projeto de Lei Complementar, que visava dispor sobre o parcelamento do lote registrado em cartório SRIA II, QE 25, AE I CAVE, Centro Administrativo Vivencial e Esporte (CAVE), localizado na Região Administrativa do Guará e caracterizado como Unidade Especial (EU) 13, na Lei Complementar nº 948/2019, que aprova a Lei de Uso e Ocupação do Solo do Distrito Federal (LUOS) nos termos dos artigos 316 e 318 da Lei Orgânica do Distrito Federal e dá outras providências. Finalizada a apresentação, avançou-se ao item 3. Debates, perguntas e respostas aos tópicos elencados. O Senhor Lucas Rafael, Vice-Presidente do Conselho de Cultura do Guará, questionou sobre o porquê de o teatro de arena não ter sido considerado como ocupação e como ficou a questão envolvendo o equipamento cultural dentro da proposta de Lei apresentada. Em resposta, a Senhora Andrea Mendonça de Moura explicou que a lei criava os lotes e que os usos para as áreas seriam definidos após a aprovação da norma. A respeito do lote 14, esclareceu que a Secretaria de Cultura poderia reivindicar a área para destinar aos usos previstos depois de aprovada a Lei. Complementando a fala, a Senhora Janaína Domingos Vieira esclareceu que após a aprovação do Projeto de Lei, os lotes seriam criados e que após devidamente constituídos, seriam colocados à carga das respectivas secretarias. No caso do lote 14, o Teatro de Arena estava inserido na área e após a promulgação da Lei, a Secretaria de Cultura poderia cuidar e regulamentar o uso do espaço de forma independente. A Senhora Fernanda Morgani alegou que na apresentação exposta não havia ficado claro quais secretarias seriam as responsáveis por cada área. Dito isso, questionou se o Projeto de Lei previa quais seriam as secretarias e subsecretarias envolvidas pelo desdobro e regularização das áreas ou se essa organização viria depois, bem como, se seria possível vincular o Conselho Regional de Cultura na deliberação desses espaços. A Senhora Andrea Mendonça de Moura explicou que não havia definição de qual secretaria ou subsecretaria ficariam a cargo da ação, visto que no Distrito Federal havia sido estabelecido os parâmetros por meio da Lei de Uso e Ocupação do Solo. Desse modo, após a criação das áreas, cada secretaria ou subsecretaria seria responsável por pleitear a gestão de cada lote. O Senhor Alexandre Alarcão, Vice-Presidente da ABRACE, solicitou esclarecimentos quanto ao tratamento que a proposta de Lei estava destinando à ABRACE, em especial quanto à área destinada à sua ocupação. A Senhora Andrea Mendonça de Moura esclareceu que quando a ABRACE for regularizar a área na qual estava inserida, poderá incorporar a área 17 no seu patrimônio. O Senhor Cleudson Marques, Presidente da Escola Guaranaense, questionou qual era o critério utilizado para identificação da área 14. Em resposta, a Senhora Andrea Mendonça de Moura explicou que o lote 14 fazia parte de uma PPP e que o perímetro seria requalificado, contudo, enfatizou que seria necessário delimitar toda a área 14 para subsidiar o edital de publicação do PPP. Nesse sentido, evidenciou que a proposta visava tão somente delimitar a área dos lotes. Prosseguindo ao questionamento, o Senhor Cleudson Marques, Presidente da Escola Guaranaense, indagou como ficariam os estabelecimentos delimitados na área 14. Em resposta, a Senhora Janaína Domingos Vieira apontou que não sabia informar a respeito disso e que o objetivo da discussão era a criação e delimitação dos lotes. O Senhor Oscar Luiz, Vice-Presidente do Rotary Club Águas Claras, observou que ao lado do lote 13 havia uma invasão e questionou se algo seria feito com relação ao problema. A Senhora Janaína Domingos Vieira pontuou que o DF Legal e a CODHAB poderiam ser acionados para verificar a situação. Ressaltou que todos os lotes apresentados e tratados no Projeto de Lei estavam ocupados e possuíam a destinação específica para o uso público e que a intenção era a de melhorar a gestão desses espaços. Além disso, as áreas verdes continuariam sendo públicas. O Senhor José Augusto efetuou algumas considerações e provocações. Em síntese, questionou qual seria a postura do Poder Público quanto aos empreendimentos e equipamentos que estavam inseridos dentro da área 14 em diante, solicitou esclarecimentos quanto às cores indicadas nos mapas exibidos e discursou sobre a importância de preservar os equipamentos públicos instalados na Região Administrativa do Guará (DF). Discursou sobre a necessidade de se respeitar as manifestações da população e para que todos os equipamentos fossem realmente utilizados e destinados ao uso pela comunidade. Dito isso, a Senhora Andrea Mendonça de Moura em contrapartida pontuou que o propósito da lei é o de realizar o parcelamento do solo, a partir da reorganização das áreas para destinação aos equipamentos públicos. Ressaltou que todas as áreas que não forem englobadas nos limites expostos continuariam sendo públicas e que a área relativa ao ABRACE estava sendo incorporada no Projeto de Lei, por meio de desafetação. Asseverou que nenhum desses lotes poderá ser privatizado, tendo em vista que são de propriedade do Governo do Distrito Federal (GDF). Em complemento, o Senhor José Augusto solicitou esclarecimentos quanto às cores demonstradas no mapa exposto, sendo, imediatamente, explicado. A Senhora Fernanda Morgani questionou em qual dispositivo estava o endereçamento das áreas seguintes ao lote 14 e qual a legislação pertinente para dispor sobre os parâmetros e usos do lote onde estava inserida a igreja. Em resposta, a Senhora Andrea Mendonça de Moura indicou que o slide 15 apresentava o endereçamento de todos os lotes propostos. A respeito da norma, que trata da regularização de entidades religiosas informou ser a Lei nº 806/2009. Após a explicação, a Senhora Fernanda Morgani se manifestou no sentido de que os lotes que possuem ocupação cultural tenham numerações específicas,

a fim de serem destinados como lote Inst EP. Assim, posicionou-se contra a proposta de endereçamento contida na apresentação e a favor da aprovação do Projeto de Lei, desde que a política pública não fosse limitada a um único contexto, em razão de as áreas de esporte e lazer, bem como outras, que vierem a surgir, para que tenham a garantia do reconhecimento da política pública cultural. Em contraponto, a Senhora Andrea Mendonça de Moura informou que algumas edificações estavam inseridas em um único lote e que outras legislações poderiam ser utilizadas para demandar a regularização das áreas definidas para a cultura. O Senhor Lucas Rafael, Vice-Presidente do Conselho de Cultura do Guará, questionou qual era o procedimento para realizar o faturamento desses espaços, para que as secretarias pertinentes pudessem gerir de maneira mais adequada e menos onerosa ao Estado. A Senhora Janaína Domingos Vieira informou que a audiência pública era uma das formas de solicitar esse requerimento, porém, paralelo a isso, o interessado poderia protocolar o requerimento junto à Administração Regional do Guará para este fim. O Senhor José Augusto, em nome da ANPEP Guará/SCIA, solicitou que os lotes fossem nominados contando com todos os equipamentos pré-existentes dentro de cada lote. O Senhor Wesley questionou sobre como seria dada a PPP, se haveria alguma contrapartida financeira a ser dada e coisas a fins. A Senhora Janaína Domingos Vieira esclareceu que não se tratava de matéria pertinente à Secretaria de Estado de Desenvolvimento Urbano e Habitação do Distrito Federal (SEDUH) e que os interessados deveriam procurar a Secretaria pertinente. A Senhora Maria Angela Marini, Presidente da ABRACE, abordou brevemente sobre a história da instituição ABRACE, e preocupou-se quanto à destinação do lote 17, que estava sendo previsto como área de parcelamento futuro. Dito isso, questionou qual era o procedimento para cooperar e solicitar a regularização da instituição. A Senhora Andrea Mendonça de Moura lamentou não ter conseguido compreender toda a área referente à instituição ABRACE e para isso, a solução seria destiná-lo como área de parcelamento futuro, dentro do processo que estava sendo previsto pelo Governo do Distrito Federal. Quanto à igreja, explicou que não se tratava da área sob comento. Assim, todo o procedimento relativo à regularização fundiária da ABRACE deveria ser solicitado junto à Secretaria de Estado de Desenvolvimento Urbano e Habitação do Distrito Federal (SEDUH). Novamente, a Senhora Fernanda Morgani propôs que o lote 14 fosse transformado em outros, dentre os quais: Lote 14 – ginásio; Lote 15 – CCI; Lote 16 – Casa de Cultura e Teatro Arena; Lote 17 – Skate Park e Lote 18 – demais áreas esportivas. Ademais, solicitou um retorno quanto às propostas apresentadas na audiência pública, com as devidas justificativas. Em resposta, a Senhora Andrea Mendonça de Moura informou que as sugestões e recomendações fossem enviadas para o endereço eletrônico [gepra@seduh.df.gov.br](mailto:gepra@seduh.df.gov.br). Esclareceu que após a realização da audiência pública, o processo seria encaminhado ao Conselho de Planejamento Territorial e Urbano (CONPLAN) para apreciação e deliberação e, em seguida, será enviado à Câmara Legislativa do Distrito Federal (CLDF). O Senhor José Augusto reforçou todas as suas falas anteriores quanto à nomeação dos equipamentos dentro da poligonal que estava sendo apreciada. Não havendo mais inscrições, passou-se ao item 4. Encerramento: A Secretária Adjunta da Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Habitação do Distrito Federal (SEDUH), Senhora Janaína Domingos Vieira declarou encerrada a Audiência Pública com vistas à apresentação da proposta de Projeto de Lei Complementar que dispõe sobre o parcelamento do lote registrado em cartório SRIA II, QE 25, AE1, CAVE – Centro Administrativo Vivencial e Esporte – CAVE, localizado na Região Administrativa do Guará e caracterizado como Unidade Especial – EU 13, na Lei Complementar nº 948/2019, que aprova a Lei de Uso e Ocupação do Solo do Distrito Federal (LUOS) nos termos dos artigos 316 e 318, da Lei Orgânica do Distrito Federal, agradecendo a presença de todos. JANAÍNA DOMINGOS VIEIRA, Secretária Adjunta.

## SECRETARIA DE ESTADO DO MEIO AMBIENTE E PROTEÇÃO ANIMAL

### EXTRATO DA DECISÃO Nº 28/2023 - GAB/SEMA/AJL

Processo nº 00391-00002711/2022-40. Autuado (a): MÁRCIO VIEIRA DA COSTA Objeto: Auto de Infração nº 03028/2022. Decisão: conhecer e negar provimento ao recurso interposto, confirmando a Decisão SEI-GDF nº 759/2022 - IBRAM/PRESI/CIJU/CTIA, proferida em 1ª instância, para manter a penalidade de MULTA no valor de R\$ 48.269,92 (quarenta e oito mil duzentos e sessenta e nove reais e noventa e dois centavos). A penalidade aplicada encontra-se prevista no inciso II do artigo 45, da Lei distrital nº 41/89. Notificar o (a) recorrente do julgamento e de sua fundamentação, bem como do prazo de 05 (dias), a contar da data da ciência do presente ato decisório, para a interposição de recurso ao Conselho de Meio Ambiente do Distrito Federal – CONAM/DF, com fulcro no parágrafo único do art. 60 da Lei distrital nº 41/1989. Informar que a Lei Complementar Distrital nº 833/11 prevê o parcelamento de débitos perante o Distrito Federal em até 60 (sessenta) meses, desde que atendidos os requisitos legais para a sua concessão.

GUTEMBERG GOMES  
Secretário de Estado