



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL
SECRETARIA DE ESTADO DE GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

Secretaria Executiva das Cidades

Relatório SEI-GDF n.º 1/2023 - SEGOV/SECID

Brasília-DF, 15 de fevereiro de 2023

CONSELHO DE PLANEJAMENTO TERRITORIAL E URBANO DO DISTRITO FEDERAL
CONPLAN

Processo SEI n.º:0111-002104/2002

Conselheiro: Valmir Lemos de Oliveira

Interessado: Companhia Imobiliária de Brasília – TERRACAP

Assunto: Aprovação de Projeto Urbanístico de alteração de parcelamento do solo urbano registrado para a criação do lote Área Especial – AE n.º. 03A e relocação da área dos lotes 1 e 2 da DF-480 localizados na Região Administrativa do Gama –

O processo em referência trata de Projeto Urbanístico de alteração de parcelamento do solo urbano registrado para a criação do lote Área Especial - AE n.º. 03ª, que irá alterar a PR 1/1, e relocação da área dos lotes 1 e 2 da DF-480, criados e registrados pela URB - 97/94. A poligonal de projeto totaliza 67.331,42m² e está localizada na Região Administrativa do Gama - RA II.

O Processo Físico principal n.º 0111.002.104/2002 é composto por dois volumes. Em atendimento ao Decreto n.º 36.756, de 16 de setembro de 2015, alterado pelo Decreto n.º 37.565/2016, de 23 de agosto de 2015, o processo foi convertido integralmente do suporte físico para eletrônico e inserido no SEI-GDF mantendo o mesmo número do processo original.

O pedido de aprovação do projeto foi analisado pela Secretaria de Estado de Desenvolvimento Urbano e Habitação do Distrito Federal – SEDUH, por meio da Coordenação de Parcelamentos do Governo – COPAG da Unidade de Novos Parcelamentos – UPAR vinculada à Subsecretaria de Parcelamentos e Regularização Fundiária – SUPAR, que verificou estarem atendidos todos os parâmetros técnicos e requisitos legais, razões pelas quais submeteu o processo à apreciação deste Conselho.

I – HISTÓRICO

O Processo n.º 111.002.104/2002 foi autuado em 08/11/2002, para fins de ampliação da AE 03 e reformulação dos lotes 01 e 02 da DF-480, de modo a atender demanda expressa no Memorando n.º 057/2001 – DICOM de 13/07/2001 (SEI 9712018 – Pág. 03) que solicitou a criação de um lote contíguo à AE 03, com área aproximada de 30.000,00m², para impulsionar o desenvolvimento do Gama.

Após realização de vistoria ao local, verificou-se que os lotes n.º 1 e 2 localizados à margem da DF-480, destinados a Transmissoras de Sinais de Televisão, encontravam-se implantados em desacordo com a locação definida pela URB-97/94, o que motivou a inclusão dessa demanda de correção no mesmo projeto de ampliação do lote AE 03, por serem áreas vizinhas.

Para viabilizar a elaboração do projeto, foram realizadas consultas e o processo foi instruído por diversas áreas técnicas da Terracap, sendo os principais documentos iniciais os listados a seguir:

- Ficha de cadastro, SEI 9712067 – Pág. 03
- Despacho n.º 258/2001 de 31/08/2001 informando que a área não interfere com nenhum imóvel registrado, SEI 9712067 – Pág. 05;
- Planta de situação fundiária, SEI 9712067 – Pág. 07
- Despacho n.º 0754/2001 – NUTOP de 04/09/2001 que trata da situação fundiária da área, SEI 9712067 – Pág. 07;
- Levantamento topográfico da poligonal de projeto, SEI 9712172 – Pág. 03
- Manifestação das concessionárias prestadoras de serviços públicos e demais órgãos setoriais;
- Contrato NUTRA/PROJU n.º 1626/2001 de 14/12/2001 que trata do Contrato de Concessão de Direito Real de Uso com opção de compra que fazem TERRACAP e a LATASA da AE 03 com área de 30.065,00m² onde a TERRACAP concede à LATASA a posse plena do imóvel, SEI 9712623 – Pág. 02 a 15;
- NUTRA/PROJU n.º 1627/2001 de 14/12/2001 que trata do Termo de autorização de uso a título precário que faz TERRACAP e a LATASA da AE 03 para uma área com aproximadamente 50.000,00m² adjacente ao lote AE 03, SEI 9712623 – Pág. 17 a 22.

A proposta de projeto, consubstanciada na URB e MDE 083/02 (SEI 9712351 – Pág. 10 a 39 e SEI 9712403), foi encaminhada para primeira análise da SEDUH em 04/04/2003 (SEI 9712460 – Pág. 08).

Por meio do despacho de 30/01/2005 (9712623 – Pág. 23 a 28) foi informado pelo Órgão Gestor do Planejamento Territorial e Urbano do Distrito Federal (SEDUH) sobre a possibilidade de ampliação do lote AE 03, uma vez que ele estava localizado em área de parcelamento futuro e a solicitação foi de iniciativa da TERRACAP, proprietária do imóvel à época. Foi esclarecido ainda que o procedimento de desafetação de área era dispensável e que a aprovação do projeto dependia da manifestação da SEMARH. Além disso, foram indicadas revisões a serem realizadas no projeto.

Destaca-se que foi apresentada Declaração do proprietário do lote AE 03 registrando seu pleno acordo quanto ampliação do lote, conforme proposta do projeto URB e MDE 083/02 (SEI 9712723 – Pág. 12).

Em paralelo ao licenciamento urbanístico, as providências quanto ao licenciamento ambiental do projeto foram providenciadas pela Gerência de Meio Ambiente da Terracap, e a Licença Prévia – LP nº 038/2005 foi expedida pelo órgão ambiental em 19 de setembro de 2005 (SEI 9713288 – pág. 32 e 33).

Efetuada as revisões no projeto, foi realizado novo envio à SEDUH, e no dia 03/11/2006 o projeto urbanístico foi considerado apto para aprovação (SEI 9713288 – Pág. 02 a 04). O Decreto nº 27.935 de 08/05/2007, que aprovou a proposta, foi publicado no DODF nº 088 de 09/05/2007 (SEI 9713288 – Pág. 15), mas em função da necessidade de correções no projeto, apontadas pela Secretaria de Estado de Desenvolvimento Urbano e Meio Ambiente - SEDUMA em 15/05/2008 (SEI 9713288 – Pág. 19 e 20), o projeto não foi registrado, e foi devolvido à Terracap para providências.

Tendo em vista o tempo transcorrido, a empresa Rexam Beverage Can South America S.A., que obteve concessão de incentivo econômico do programa PRÓ/DF por meio da Resolução nº 98-01 – CPDI/DF – protocolou Ofício em 28/10/2014 (SEI 9713546 – 65 a 69), informando que especificou que necessitaria de área de 80.000,00m², mas lhe foi concedido um lote com pouco mais de 30.000,00m², fato que motivou o início do processo de ampliação da unidade imobiliária. A empresa ainda esclareceu que o Processo que tratou do PRÓ/DF (nº 160.001.905/2001) e o processo onde está sendo discutida a ampliação do lote estavam andando em paralelo, porém o benefício do PRÓ/DF foi concluído antes da finalização do acréscimo de área no imóvel. Diante da situação gerada por esse descompasso, a empresa externou sua preocupação em promover a regularização da área que ocupa, solicitando ações por parte da Terracap.

Após a elaboração de novas versões do projeto e respectivas análises pelo órgão gestor do território, em 10/11/2016 (SEI 9713886 – Pág. 17 e 18) a Secretaria informou sobre a necessidade do processo de desafetação de área pública uma vez que não era possível comprovar a alegação de que a área proposta tratava de área de parcelamento futuro. Além disso, foi informado que a NGB 56/86 aplicável ao lote havia sido cancelada em função da publicação do Plano Diretor Local - PDL do Gama. Por fim, solicitou a atualização do projeto para o sistema SIRGAS, atualização das consultas, bem como apreciação do projeto junto ao CONPLAN.

Cabe destacar que a poligonal de projeto faz limite com o projeto para criação de lote para o campus da UNB no Gama, consubstanciado na URB-MDE 197/2021, que tramita no âmbito do Processo SEI-GDF nº 0111-002042/2004 e encontra-se em processo de aprovação junto ao CONPLAN.

No processo supra, foi anexada cópia do Ofício nº 61/2018 – INFRA/CEPLAN de 30/05/2018 (SEI 14686555) da UNB solicitando que a TERRACAP elaborasse mapa georreferenciado representando os vértices próximos e em comum entre o lote da universidade e do projeto em tela, tendo em vista a existência de interferência entre os imóveis. Após estudos e sobreposição de ambas as poligonais, em 02/10/2020 (SEI 48324926) a TERRACAP informou que os limites estavam compatíveis.

Ao longo do desenvolvimento do projeto, foi publicada a Lei Complementar nº 6.744 de 07 de dezembro de 2020 que dispõe sobre a aplicação do Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV. Por meio do Memorando Nº 80/2020 de 15 de dezembro de 2020 da TERRACAP (52654905) foi solicitada a manifestação formal da SEDUH sobre a dispensa de apresentação do EIV, o qual obteve anuência em 26/02/2021 (SEI 56801039).

Houve ainda a publicação da Lei Complementar nº 948 de 16 de janeiro de 2019, que aprovou a Lei de Uso e Ocupação do Solo do Distrito Federal – LUOS, atualizada por meio da Lei Complementar nº 1.007 de 28 de abril de 2022. No art. 104-A da Lei Complementar nº 1.007/2022, foram apresentados os procedimentos a serem adotados para os casos de alteração de parcelamento do solo promovidas pelo poder público em projetos urbanísticos registrados em cartório de registro de imóveis, quais sejam:

I – justificado interesse público

II – emissão de diretrizes urbanísticas pelo órgão gestor do planejamento territorial e urbano do Distrito Federal para a área;

III – levantamento topográfico planialtimétrico cadastral;

IV – consulta às concessionárias de serviços públicos e órgãos de governo;

V – participação popular;

[...]

No tocante ao inciso I do art. 104-A, o interesse público no projeto de alteração ora proposto justifica-se pela conveniência em regularizar ocupação consolidada e em pleno funcionamento de uma empresa de grande porte que foi habilitada no Programa PRÓ/DF, com base na Resolução nº 98/2001 – CPDI, no âmbito do Processo Administrativo nº 160.001.905/2001, por seu projeto ter sido considerado de relevante interesse social e econômico para o Distrito Federal cuja atividade gera emprego e renda para a população.

Por meio do Memorando nº 057/2001 – DICOM de 13/07/2001 foi iniciado os procedimentos para a elaboração do presente projeto, uma vez que a empresa REXAM foi habilitada no Programa PRO/DF, com base na Resolução nº 98/2001 – CPDI, no âmbito do Processo Administrativo nº 160.001.905/2001, por seu projeto ter sido considerado de relevante interesse social e econômico para o Distrito Federal.

No entanto, para viabilizar suas atividades, a empresa havia solicitado uma área de aproximadamente 80.000m², mas foi indicada a AE 03 que tem pouco mais de 30.000m². Destaca-se que a Decisão da Diretoria Colegiada nº 2204, Sessão nº 2116 de 04/12/2001 havia autorizado a Concessão de Direito Real de Uso com opção de compra do lote supra, sendo formalizado no Contrato NUTRA/PROJU nº 1626/2001 de 14/12/2001. Porém, o processo que tratava da concessão dada pelo PRO-DF foi encerrado, culminando na assinatura da escritura de compra e venda do lote AE 03 antes do fim do processo de sua ampliação.

Em relação ao atendimento do inciso II do art. 104-A e considerando a publicação da Portaria Nº 59, de 27 de maio de 2020, que regulamenta a emissão dos Estudos Territoriais Urbanísticos – ETU e das Diretrizes Urbanísticas Específicas – DIUPE, a SEDUH a emitiu para o projeto as Diretrizes de Requalificação para o projeto – DIREQ nº 06/2021 (SEI 87075770).

Os incisos III e IV do art. 104-A foram atendidos nos seguintes processos:

- Levantamento Topográfico, tratado no Processo SEI-GDF nº 00111-00006825/2019-44 cuja aprovação ocorreu por meio da Nota Técnica N.º 11/2020 - SEDUH/COSIT/DICAT de 31/01/2020 (SEI 34856952);
- Consultas às concessionárias prestadoras de serviços públicos e órgãos setoriais, tratados no Processo SEI-GDF nº 00111-00014667/2017-34.

Cabe destacar que a proposta de projeto irá demandar a publicação de Lei Complementar para fins de desafetação de área pública, que deve ser precedida de participação popular conforme prevê o art. 51, §2º da LODF. Em atendimento a este dispositivo, bem como o inciso V do art. 104-A da LUOS, em 10/11/2022 foi realizada Audiência Pública sobre o projeto (SEI 101778330). Na ocasião, não houve nenhuma consideração ou comentário sobre a proposta.

Por fim, no diz respeito ao Licenciamento Ambiental, em função do tempo decorrido desde a obtenção da Licença Prévia, a Terracap solicitou Licença Ambiental Simplificada – LAS no Processo SEI-GDF nº 00391-00012774/2017-47. Por meio do Parecer Técnico nº 180/2020 – IBRAM/PRESI/SULAM/DILAM – I (78253651) o projeto foi dispensado da licença ambiental pelas suas características.

Após diversas revisões e atualizações realizadas no projeto e analisadas pelo órgão gestor do território, o Projeto de Urbanismo de alteração de parcelamento consubstanciado na URB e MDE 083/02 foi aprovado pelo Parecer Técnico n.º 232/2022 - SEDUH/SELIC/SUPAR/UPAR/COPAG de 13/01/2023 (102430256), estando apto a ser submetido à apreciação do CONPLAN. Deste modo, o processo foi encaminhado à Assessoria Técnica de Órgãos Colegiados – ASCOL, acompanhado da minuta de Lei Complementar de Desafetação de Área pública, para providências.

II – PROJETO DE URBANISMO

O projeto de alteração de parcelamento do solo urbano registrado que visa a criação do Lote Área Especial – AE nº 3A, realocação dos lotes 01 e 02 da DF-480, bem como o redimensionamento do lote 01 da DF-480, está consubstanciado nos seguintes documentos:

- Projeto Urbanístico – URB 083/02 (SEI 88294379 e 88294528);
- Memorial Descritivo – MDE 083/02 (SEI 91303863);
- QDUI (SEI 88294140);

O projeto foi analisado com base no Plano Diretor de Ordenamento Territorial – PDOT/2009 (alterado pelo PDOT/2012), nas Diretrizes Urbanísticas de Requalificação – DIREQ nº 06/2022, e demais legislação urbanística vigente.

1. Zoneamento e Uso do Solo

De acordo com o Plano Diretor de Ordenamento Territorial – PDOT/2009 (alterado pelo PDOT/2012), a área de projeto está inserida em Zona Urbana Consolidada – ZUC, “...composta por áreas predominantemente urbanizadas ou em processo de urbanização, de baixa, média e alta densidade demográfica [...] servidas de infraestrutura e equipamentos comunitários...” (art. 72, PDOT/2009). Nela, deverão “[...] ser desenvolvidas as potencialidades dos núcleos urbanos, incrementando-se a dinâmica interna e melhorando-se sua integração com áreas vizinhas [...]” (art. 71, PDOT/2009).



Figura 2: Mapa de zoneamento, conforme PDOT/2009

As Diretrizes de Requalificação Urbana para o projeto – DIREQ nº 06/2022 apresentaram a caracterização da poligonal de projeto no que diz respeito a situação fundiária, ao zoneamento segundo o PDOT/2009 e ZEE/DF e aos projetos urbanísticos afetos à área de intervenção, quais sejam:

- Planta de Projeto Urbanístico – CSG PR 1/1 que criou a Área Especial nº 03;
- Planta de Projeto Urbanístico – CSG PR 168/1 que criou a Área Especial 01;
- Projeto Urbanístico – URB 197/2021 que cria o Campus da Universidade de Brasília – UNB.

No que diz respeito ao sistema viário, as diretrizes definiram que o projeto deverá observar a faixa de domínio da DF-480, e ainda que os acessos aos lotes 01 e 02 da DF-480, bem como à Área Especial nº 03 a ser ampliado dar-se-ão pela Avenida Contorno ou via local a ser prevista em projeto.

Quanto ao uso e ocupação do solo, a DIREQ orienta que a proposta compatibilize “...as Unidades de Uso e Ocupação – UOS com os respectivos parâmetros de ocupação previstos para os Lotes, objeto desta DIREQ 06/2022...”, devendo ser aplicados aqueles já definidos no Código 210 e 227 do [Anexo III, Quadro 1A da LUOS – Parâmetro de Ocupação do Solo/Gama](#):

Tabela 1 – Parâmetros de uso e ocupação para os lotes objeto de alteração de parcelamento – LUOS/2022

Anexo III - Quadro 1A - Parâmetros de Ocupação do Solo / Gama															
CÓDIGO	UOS	FAIXA ÁREA(m²)	CFA B	CFA M	TX OCUP (%)	TX PERM (%)	ALT MAX	AFR	AFU	AF LAT	AF OBS	MARQUISE	GALERIA	COTA SOLEIRA	SUBSOLO
210	CSIIR 1 ^ª	850*as3500	2,00	4,00	70	20	22,50	-	-	-	-	obrigatória	-	ponto médio da testada frontal	permissão-tipo 2
227	CSInd 2	30000*as110000	2,00	2,00	50	30	29,50	-	-	-	-	-	-	ponto médio da testada frontal	permissão-tipo 1

Em relação às áreas públicas, as diretrizes esclarecem que “...não será necessário o atendimento mínimo de 15% de áreas públicas uma vez que não houve alteração de ELUP ou Equipamento Público dentro da poligonal de projeto...”, mas deverão ser destacadas as áreas verdes públicas presentes na poligonal de projeto apresentando as suas metragens, além de indicar as áreas afetadas e desafetadas do projeto.

Em consonância com o PDOT/2009, DIREQ nº 06/2022, e LUOS, o projeto prevê os seguintes usos para a poligonal de projeto:



A proposta, apesar de englobar quatro lotes distintos, prevê a criação de apenas uma unidade imobiliária – AE 3A, com área de 32.305,68m², de UOS CSInd 2 – e altera as dimensões de outra – Lote 01 da DF-480, que tinha área de 1.761,48 m² e passará a ter 1.385,76 m², de UOS CSIIR 1.

Quanto ao lote AE 03 criado e registrado por meio da PR 1/1 com área de 30.065,00m², e o lote 2 da DF-480, criado e registrado por meio da URB 97/94 com área de 1.049,25m², foram conservadas as suas superfícies de acordo com os respectivos registros cartoriais e foram mantidos seus usos conforme a LUOS.

Cabe destacar que para a criação da Área Especial nº 03A e para os ajustes dos Lotes 1 e 2 da DF-480, será necessária a desafetação de 32.851,10 m² de área pública por meio de Lei Complementar, bem como serão afetados 921,15m² de área, conforme croqui a seguir:

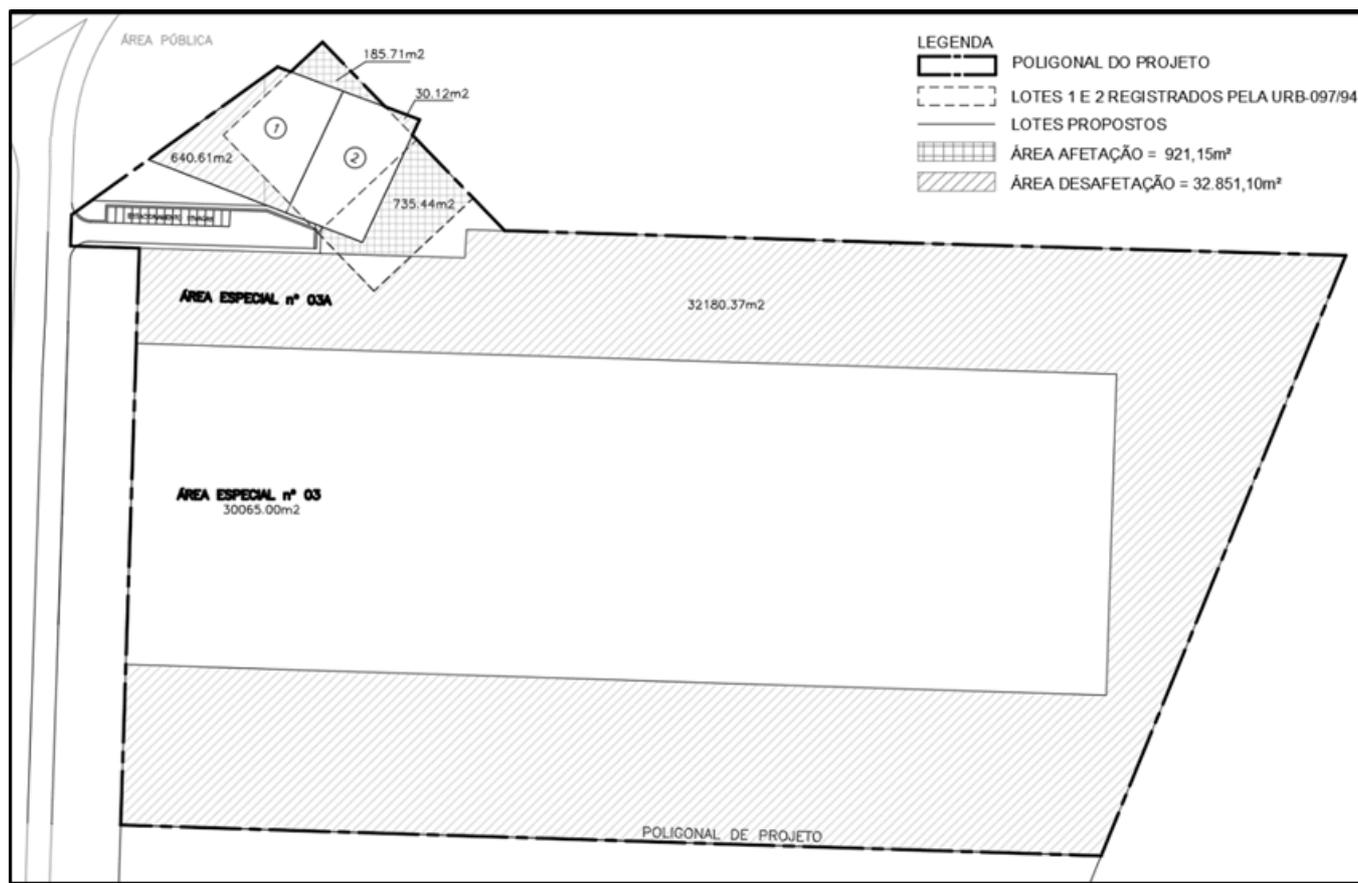


Figura 5: Croqui de afetação x desafetação de área pública

A seguir, no Quadro Síntese de Unidades Imobiliárias estão caracterizadas: as áreas destinadas a Área Verde pública, área afetada e desafetada, sistema viário e seus respectivos percentuais de ocupação em relação à poligonal do parcelamento.

Tabela 2: Quadro Síntese de Unidades Imobiliárias e Áreas Públicas. Fonte: MDE 083/02

DESTINAÇÃO	LOTES (unid.)	ÁREA (m ²)	PERCENTUAL (%)
Área passível de parcelamento		67.331,42	100
1. Unidades Imobiliárias			
1. CSIIInd 2	2	62.370,68	92,63
2. CSIIR 2	2	2.435,01	3,62
Total	4	64.805,69	96,25
2. Áreas Públicas			
1. Área Verde Pública Afetada - AVPA		914,33	1,36
2. Área Verde pública Remanescente - AVPR		553,83	0,82
3. Sistema de circulação (vias, ciclovias e calçadas com todos os seus componentes)		1.057,57	1,57

•	2.525,73	3,75
3. Área Pública Afetada x Desafetada		
1. Área pública afetada (*)	921,15	-
2. Área pública desafetada (*)	32.851,10	-

(*) Não foi considerado o percentual dessas áreas no cômputo da poligonal de projeto

1. Densidade

O artigo 39 do PDOT/2009 (alterado pelo PDOT/2012) considera como densidade demográfica populacional o valor resultante da divisão entre o número de habitantes e a área total das porções territoriais indicadas no Anexo III, Mapa 5, daquela Lei Complementar. A área do projeto está inserida na mancha definida como média densidade cujos valores de referência são superiores a 50 (cinquenta) e inferiores a 150 (cento e cinquenta) habitantes por hectare.

Considerando a área total do parcelamento de 6,73 ha, obtém-se uma população máxima de 1.010 habitantes. Aplicando-se o índice médio de 3,3 habitantes por domicílio, definido pelo IBGE 2010, obtém-se um máximo de 306 unidades imobiliárias.



Figura 6: Mapa de densidade do PDOT/2009. Fonte: MDE 083/02

A seguir, é reproduzido do MDE 083/02 a tabela que trata da distribuição das unidades habitacionais por uso habitacional previsto no projeto de alteração de parcelamento do solo urbano registrado em tela.

Tabela 3: Número de unidades habitacionais por lote residencial

CÁLCULO DA POPULAÇÃO DE PROJETO						
Uso	Área (m ²)	CA	Número de pavimentos com uso residencial	Área efetiva com ocupação por Uso Residencial 70% (m ²)	Nº de Unidades Residenciais (Área Média por Unidade: 70,45m ²)**	Nº de hab. (3,3hab/Unidade)

CSIIR1	2.435,01	4	6*	6.818,028	96	319
--------	----------	---	----	-----------	----	-----

(*) Considerando altura máxima de 22,50m, conforme LUOS

(**) Média das áreas medianas para residências multifamiliares constantes da Tabela 4 do Boletim do Observatório Imobiliário emitido pela SUPLAN/SEGETH-2015, atual SEDUH.

Tendo em vista a área total da poligonal de projeto de 6,73 ha e considerando a tipologia construtiva prevista para os lotes que admitem o uso residencial multifamiliar, assim como uma média de área de 70,45m² para os apartamentos, o número de domicílios calculado é de 96 unidades, o que resultará em uma população estimada para o projeto de 319 habitantes e uma densidade de 47,37 hab/ha, ficando abaixo da população máxima permitida.

1. Parâmetros de uso e ocupação do solo

Com base na Lei Complementar nº 948 de 16 de janeiro de 2019 que trata da Lei de Uso e Ocupação do Solo para o Distrito Federal – LUOS, serão adotadas para o projeto os parâmetros de uso e ocupação previstos nos códigos 210 e 227 existentes no [Anexo III da LUOS, Quadro 1A – Parâmetro de Ocupação do Solo/Gama](#), referente à UOS CSIIR 1 e CSIInd 2, respectivamente, cujos dados são transcritos a seguir:

Tabela 04 – Reprodução dos parâmetros urbanísticos da LUOS referentes aos lotes CSIIR 1 e CSIInd 2

CÓD	UOS	FAIXA ÁREA (M ²)	CFACB	CFACM	TX OCUP (%)	TX PERM (%)	ALT MAX	AFR	AFU	AF LAT	AF OBS	MARQUESE	GALE-RIA	COTA SOLEIRA	SUBSOLO
210	CSIIR 1	850<A<3500	2,00	4,00	70	20	22,50	-	-	-	-	obrigatória	-	Ponto médio da testada frontal	Permitido – tipo 2
227	CSIInd 2	30000<A<110000	2,00	2,00	50	30	29,50	-	-	-	-	-	-	Ponto médio da testada frontal	Permitido – tipo 1

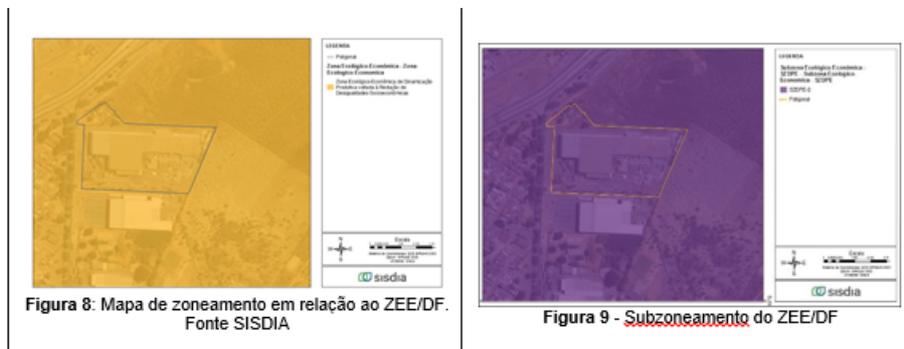
1. Condicionantes ambientais

A poligonal de projeto não apresenta sobreposição com nenhuma Unidades de Conservação ou Áreas de Proteção Permanente - APP, ou qualquer outra área ambientalmente sensível. Todavia, está localizada próxima ao Parque Ecológico do Gama e à Área de Proteção Ambiental – APA do Planalto Central.



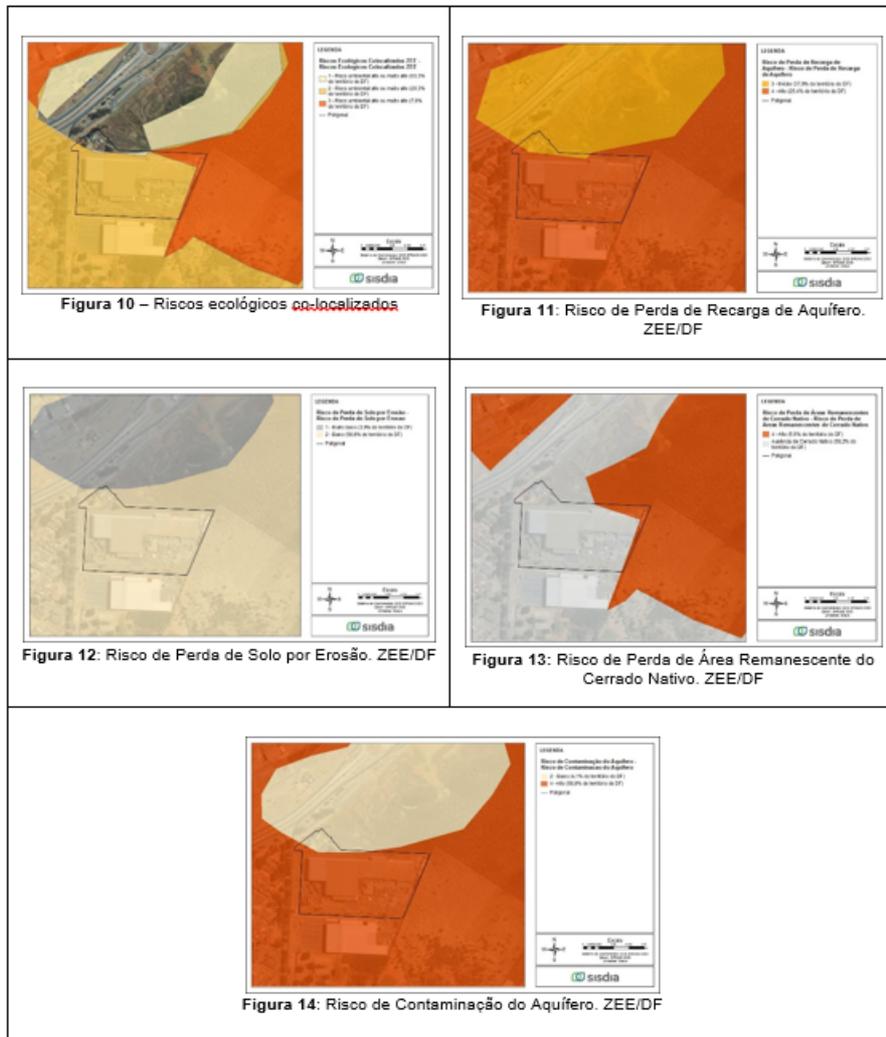
Figura 6: Croqui de situação – APA do Planalto Central. Fonte: SISDIA

Em relação ao Zoneamento Ecológico-Econômico – ZEE, instituído pela Lei Distrital nº 6.269 de 29 de janeiro de 2019, a poligonal está inserida na Zona Ecológico-Econômica de Dinamização Produtiva com Equidade – ZEEDPE, inserida na Subzona de Dinamização Produtiva com Equidade 2 - SZDPE 2 “...destinada à integração de núcleos urbanos no eixo sudoeste-sul do Distrito Federal, por meio da implantação de infraestrutura de transporte público coletivo de média e alta capacidade; à consolidação de centralidades urbanas; à qualificação urbana...” (art. 13, inciso II).



Além do zoneamento, o ZEE/DF levanta os seguintes riscos ecológicos da ocupação do solo quanto à área de projeto:

- Risco alto de Perda de recarga de aquífero;
- Risco baixo de perda de solo por erosão, haja vista que a região apresenta solos bem estruturados e relevo menos acidentado;
- Ausência de remanescentes de cerrado nativo, em função do seu atual estado de antropização;
- Risco alto de contaminação do aquífero.



Sistema viário proposto:

A proposta prevê a criação do lote AE 3A para regularizar a ocupação existente. Com isso, o acesso ao lote criado bem como ao lote AE 03 se dará por meio da via já implantada a partir da Avenida Contorno.

Em relação ao acesso aos lotes 01 e 02 da DF 480, será criada uma Via Local, cuja classificação em relação ao uso será uma Via de Circulação de Vizinhança – Tipo 2, tipificada em Zona 30.

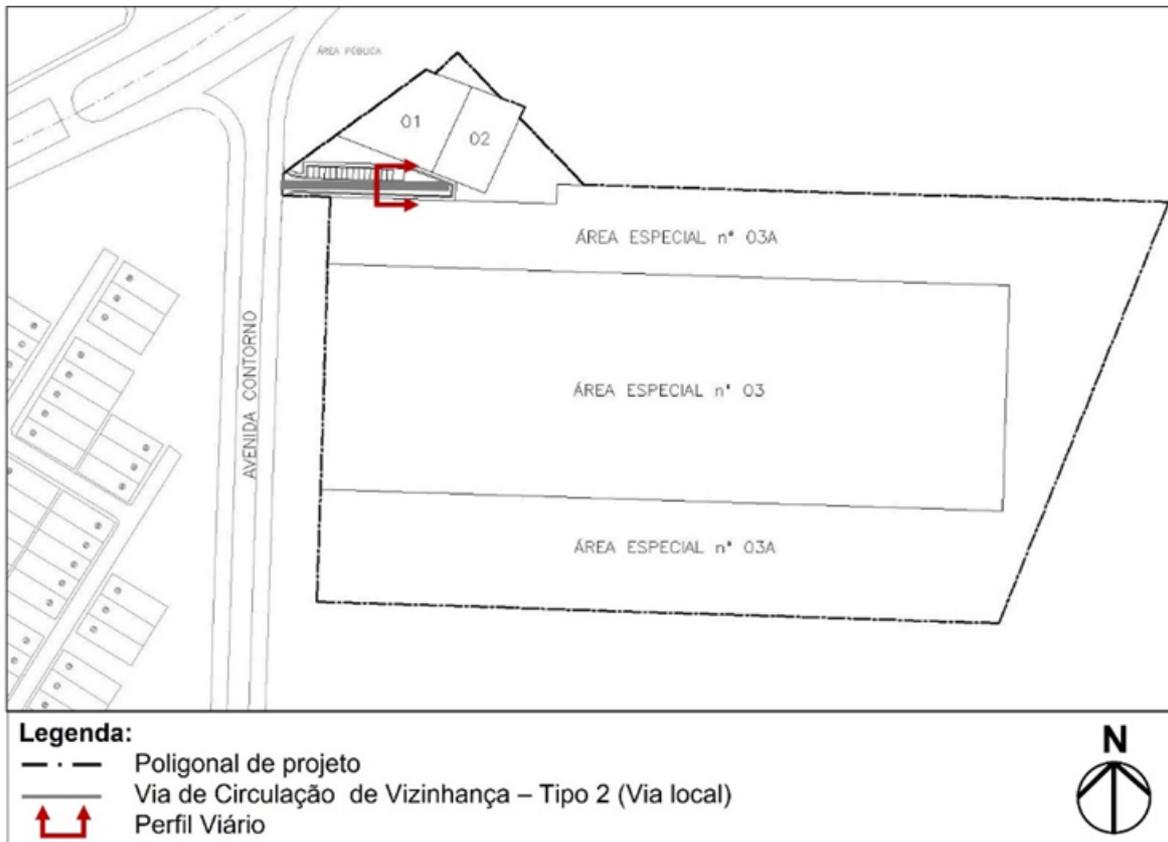


Figura 15 - Croqui de Hierarquia Viária

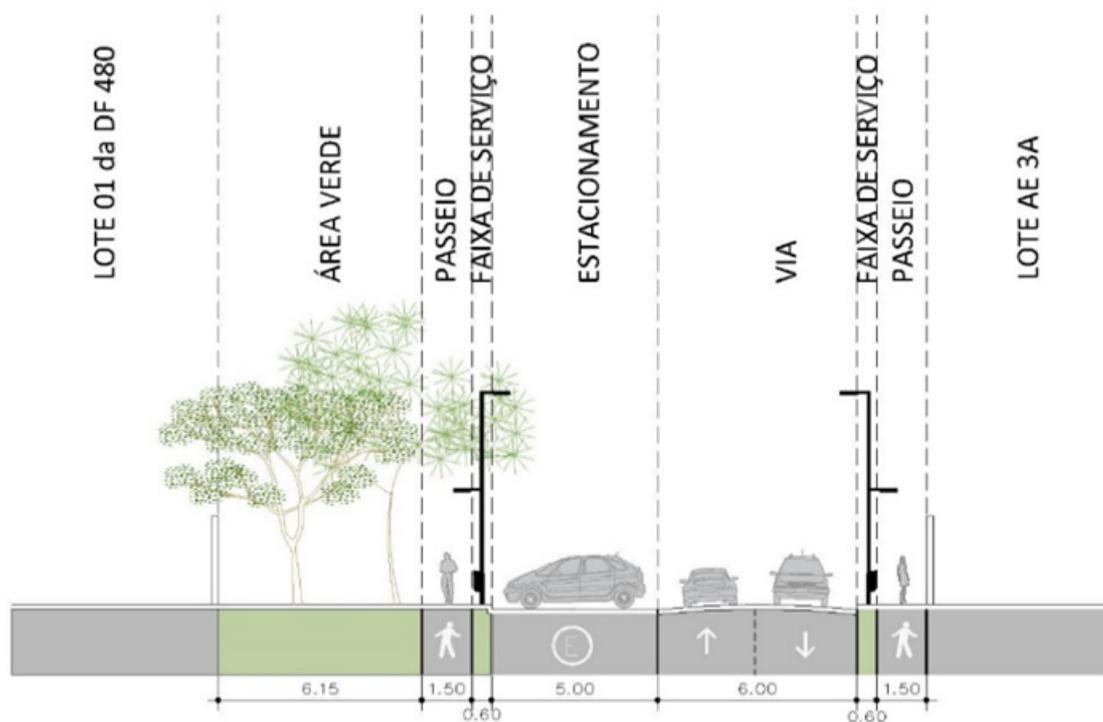


Figura 16 – Corte 01

Em relação ao sistema cicloviário, tendo em vista que o projeto visa a alteração de parcelamento urbano do solo já aprovado e registrado pela Planta CSG PR 1/1 e URB 97/94, sem haver modificações com o sistema viário já existente no entorno, a proposta não irá contemplar ciclovias em sua poligonal. No entanto, por meio de consulta ao Geoportal, verifica-se que já existe a previsão de sistema cicloviário nas imediações da poligonal de projeto.

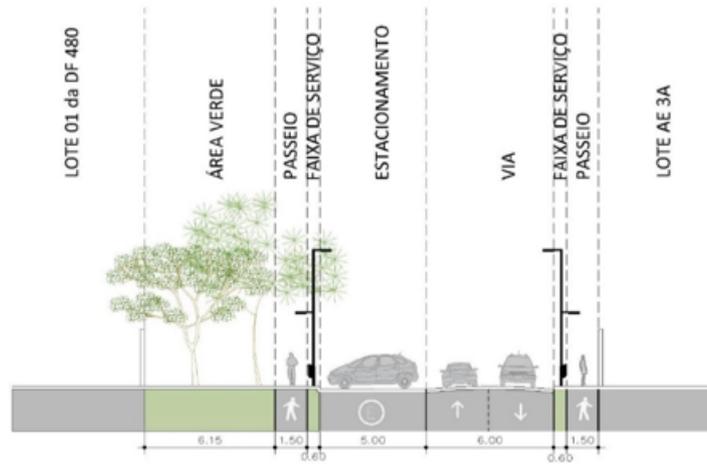


Figura 17: Sistema Ciclovitário previsto no GEOPORTAL

1. Consultas aos órgãos e concessionárias de serviços públicos

Foram realizadas consultas junto aos órgãos e concessionárias de serviços públicos do Distrito Federal para verificação quanto à viabilidade de atendimento e/ou interferências em redes projetadas e/ou instaladas para a área do parcelamento. Seguem as manifestações:

- A Companhia Urbanizadora da Nova Capital do Brasil – NOVACAP

Por meio do Ofício Nº 2456/2021 - NOVACAP/PRES/SECRE, de 17 de maio de 2021, a NOVACAP informou que não existe interferência com Rede Pública de Águas Pluviais implantadas e/ou projetadas na área do parcelamento.

Esclarece que “Uma vez que não existem redes públicas de drenagem pluvial nas imediações, recomenda-se que a mesma seja lançada ao longo do meio-fio, por tubulação(ões) de diâmetro(s) inferior(es) a \varnothing 100 mm, e recomenda-se que o projeto de drenagem interna do lote, se for o caso, deverá atender os critérios propagados no DODF de 06/02/2017, cujo teor normatiza o lançamento de vazão no sistema público de drenagem pluvial do DF”.

- Companhia Energética de Brasília – CEB

Por meio do Laudo Técnico nº 63527538 - CEB-D/DG/DR/SCB/GRGE encaminhado à TERRACAP, de 09 de junho de 2021, foi informado que há interferência com redes aéreas e com linha de distribuição, mas não foi possível o levantamento para cada lote, via ou edificação.

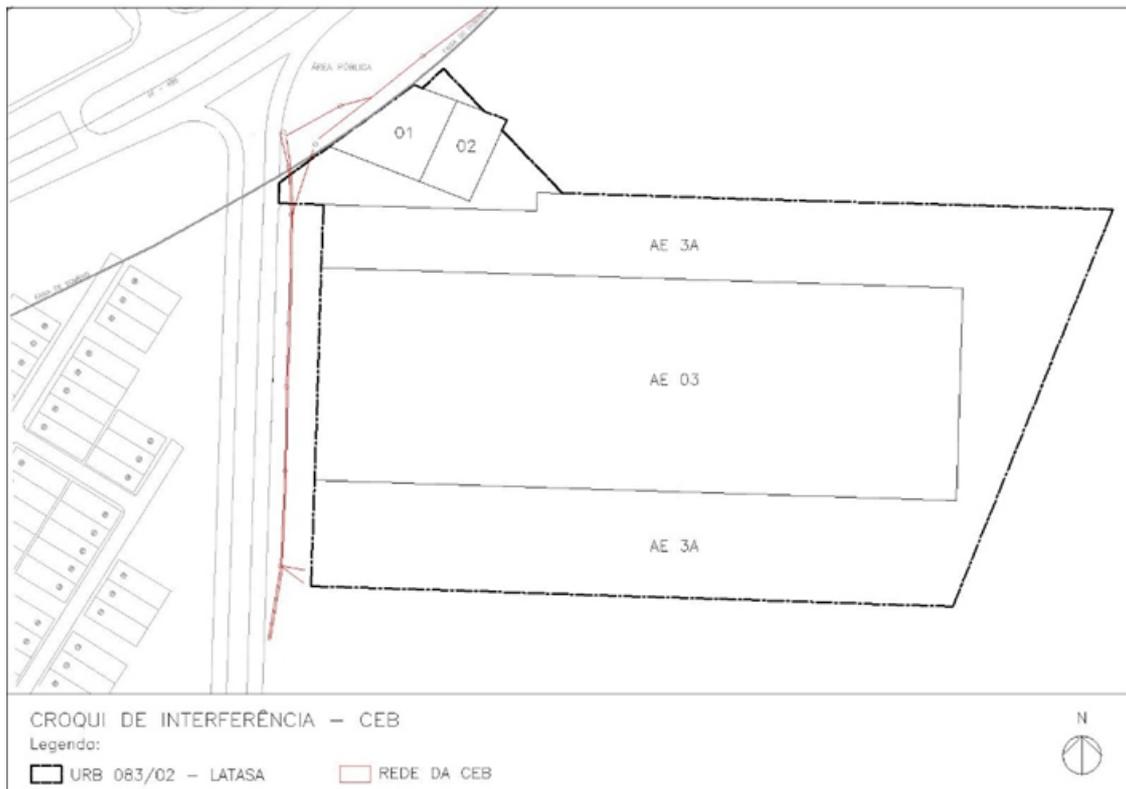


Figura 17 - Croqui de interferência de redes da CEB na área do parcelamento

Solução para o parcelamento: Com base no arquivo digital encaminhado pela CEB, a interferência apontada na poligonal de projeto encontra-se na área destinada ao sistema viário do projeto, não havendo a necessidade de seu remanejamento.

- Companhia de Saneamento Ambiental de Brasília – CAESB

Por meio da Carta n.º 120/2021 - CAESB/PR/PRS, de 29 de março de 2021, a CAESB informou que constam interferências com redes de abastecimento de água e dispositivos do Sistema de Abastecimento de Água, bem como com redes coletoras de esgoto e dispositivos do Sistema de Esgotamento Sanitário.

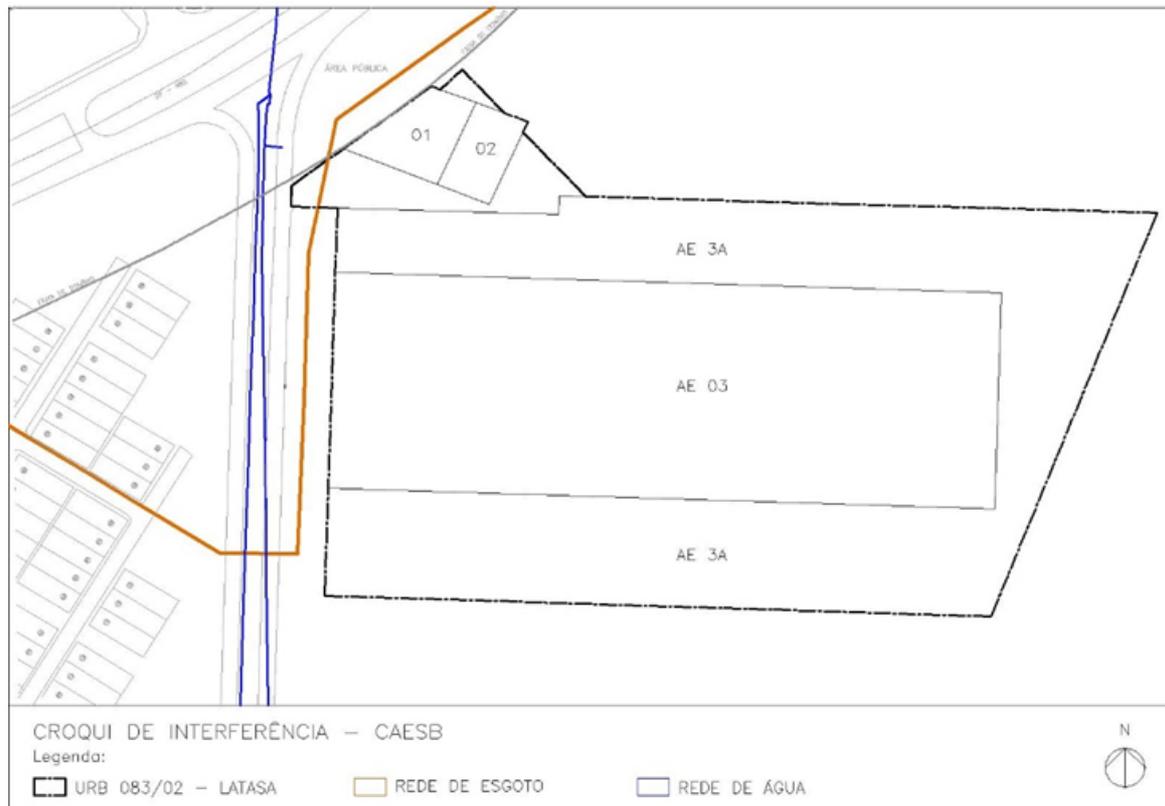


Figura 18 - Croqui de interferência de redes de água e esgoto – CAESB

Solução para o parcelamento: Com base no arquivo digital encaminhado pela CAESB, e considerando a proposta do projeto, a interferência em relação à rede de esgotamento sanitário encontra-se no sistema viário. Em função disso, não será necessário realizar remanejamento de redes.

- Serviço de Limpeza Urbana – SLU

Por meio do Ofício nº 40/2021 - SLU/PRESI/SECEX, de 19 de fevereiro de 2021, o SLU informou que “...realiza coleta comum dos resíduos domiciliares e comerciais nas proximidades da **AE 03, Setor Leste, RA II - Gama**. Por essa razão pode-se afirmar 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 encontra-se equipado e preparado para executar a coleta na área de ocupação prevista...” devendo o gerador “...providenciar por meios próprios os recipientes necessários para o acondicionamento dos resíduos gerados para a coleta...”

- Departamento de Estradas e Rodagem – DER

Por meio do Ofício SEI-GDF Nº 783/2019 - TERRACAP/PRESI/DITEC/ADTEC de 08 de junho de 2019, foi solicitada manifestação por parte do DER quanto a interferência do projeto com a faixa de domínio da DF-480, bem como pronunciamento a respeito da viabilidade da implementação do projeto de parcelamento.

Em resposta, por meio do Despacho SEI-GDF DER-DF/SUTEC/DIREP/ GEPRO/NPRAG de 12 de agosto de 2019 a Autarquia elaborou croqui comparativo entre a poligonal da área objeto do projeto com os limites da faixa de domínio da rodovia DF-480 e as possíveis intervenções futuras e informou que não consta em seus arquivos estudos ou projetos no trecho em questão.

Em complementação, por meio do Despacho - DER-DF/DG/SUOPER/DIDOM de 30 de abril de 2020 foi informado que “[...] a poligonal do projeto urbanístico referente à criação da AE 03A, Setor Leste, RA II - Gama, consubstanciada na URB 083/02, não interfere na faixa de domínio da rodovia DF-480, não tendo nenhum impedimento [...] quanto ao prosseguimento da análise de alteração do projeto [...]”

- Administração Regional do Gama

Por meio do Ofício Nº 121/2021 - TERRACAP/PRESI/DITEC/ADTEC de 03 de fevereiro de 2021, foi informado à Administração Regional do Gama que os limites dos lotes 01 e 02, destinados a Redes Transmissoras de Sinais de Televisão, estavam em desacordo com os limites da poligonal definida pela URB 97/94, verificado em levantamento topográfico elaborado pela TERRACAP. Esclareceu que para garantir a regularização das torres já implantadas e em funcionamento seria necessária a alteração da

poligonal registrada considerando a situação existente. Assim, foi solicitada a sua anuência, esclarecendo que a alteração proposta não acarretaria paralisação das atividades e nem ônus da regularização para a Administração.

Em resposta, a Administração do Gama informou que não há óbices na “...*readequação do projeto urbanístico que visa a regulamentação da ocupação já existente por torres de transmissão, desde que sejam observadas as legislações específicas ao caso*”.

- TV Globo LTDA.

Por meio da Carta n.º 209/2021 - TERRACAP/PRESI/DITEC/ADTEC de 20 de agosto de 2021, foi solicitada anuência da Rede Globo quanto à alteração do Lote 02 da DF 480, de sua propriedade, que estava implantado em desacordo com o projeto registrado em cartório.

A Companhia Imobiliária de Brasília esclareceu que para garantir a regularização das torres já implantadas e em funcionamento, é necessário, no âmbito de projeto de alteração de parcelamento do solo, alterar a poligonal registrada considerando a situação existente, o que não acarretaria paralisação das atividades e nem ônus na regularização para a emissora.

Em resposta, a Rede Globo encaminhou a Carta de Anuência s/n de 05 de maio de 2022 informando o que “...*que está de pleno acordo com a alteração das dimensões do lote [...] identificado [...], mantendo superfície idêntica de 1.049,25m²*”.

1. Situação Fundiária

Em consulta realizada junto ao Núcleo de Análise Fundiária – NUANF – da TERRACAP em 26 de outubro de 2021, foi informada a situação fundiária da área, transcrito a seguir:

Poligonal da URB 083/02

Destaque em SALMÃO

Imóvel: PONTE ALTA

Situação: IMÓVEL DESAPROPRIADO, ÁREA URBANA

Inscrição: 03, fls. 01, Livro 8-A, Cartório do 5º Ofício de Registro de Imóveis – DF

Proprietário: TERRACAP – COMPANHIA IMOBILIÁRIA DE BRASÍLIA

[...] dentro do perímetro da URB 083/02, incidem 3 lotes urbanos já registrados em Cartório, conforme Certidões de Ônus (34898398):

Destaque em SALMÃO

Imóvel: Lote 01 – Rodovia DF 480 – Área para Torre Retransmissora de Sinais de Televisão

Situação: IMÓVEL DESAPROPRIADO, ÁREA URBANA

Matrícula: 152.280, Cartório do 3º Ofício de Registro de Imóveis – DF

Proprietário: TERRACAP - COMPANHIA IMOBILIÁRIA DE BRASÍLIA

Destaque em SALMÃO

Imóvel: Lote 02 – Rodovia DF- 480 – Área para Torre Retransmissora de Sinais de Televisão

Situação: IMÓVEL DESAPROPRIADO, ÁREA URBANA

Matrícula: R.1/10.905, Cartório do 5º Ofício de Registro de Imóveis – DF

Proprietário: Globo Comunicação e Participações S.A.

Destaque em SALMÃO

Imóvel: Área Especial nº 03

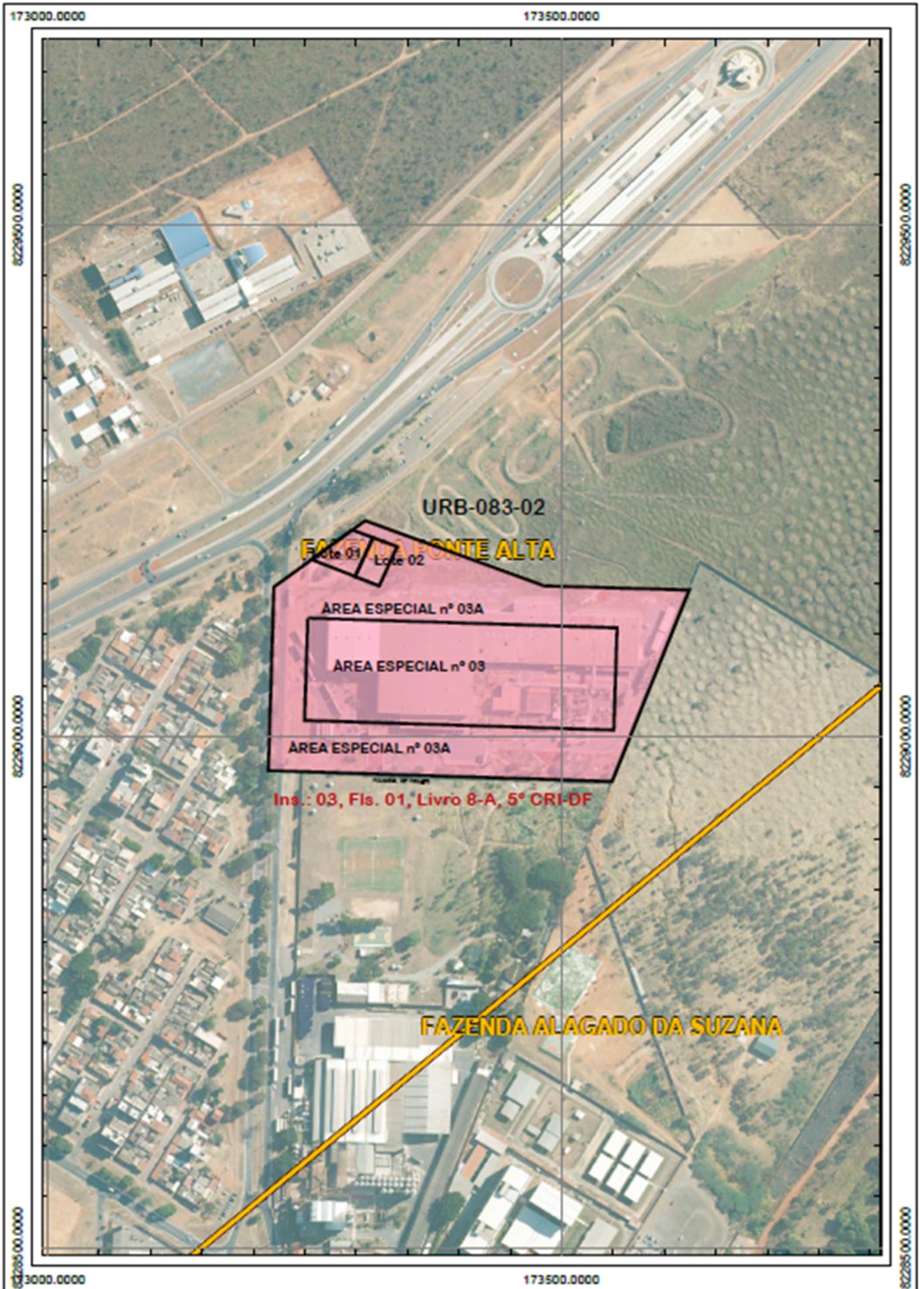
Situação: IMÓVEL DESAPROPRIADO, ÁREA URBANA

Matrícula: R.2/11.744, Cartório do 5º Ofício de Registro de Imóveis – DF

Proprietário: REXAM BEVERAGE CAN SOUTH AMERICA S/A

Tendo em vista que a poligonal de projeto está inserida em parcelamento urbano registrado, a consulta foi complementada pelo Núcleo de Registro Imobiliário – NUREG – da TERRACAP em 28 de outubro de 2021 (SEI 73006989), transcrita a seguir: “*Informamos*

*que a área caracterizada conforme Planta URB-083/02 (72780645), ilustrada no croqui elaborado pelo NUANF no croqui anexo (72904168), interfere diretamente com os imóveis denominados **Lotes 01 e 02 – Rodovia DF- 480 – Área para Torre Retransmissora de Sinais de Televisão** consubstanciados no Projeto de Urbanismo URB-97/94, **Área Especial nº 03** consubstanciada na Planta PR-1/1, constantes das matrículas anexas (34898398) e com **área pública de domínio do Distrito Federal**, nos termos do artigo 22 da Lei 6.766/79, constante dos projetos acima relacionados."*



FAZENDA PONTE ALTA

URB-083-02 - RA II GAMA

DATUM HORIZONTAL:
SIRGAS 2000,4
IMAGEM AEROFOTOGRAFICA:
AGOSTO/2015

DATA: 27/10/2021	ESCALA: 1: 5.000	DESENHO: FI DER	SEI: 0111-002104/2002	
---------------------	---------------------	--------------------	--------------------------	--

<p style="text-align: center;">Figura 21: Situação Fundiária</p>		
<p>ÁREA:</p> <p>1. Licenciamento Ambiental</p>	<p>RESP. TÉCNICO:</p> <p>ELDER CARLOS CAPELLATO - CREA-SP: 5.061.117.836/D</p>	

No âmbito do Processo Eletrônico SEI-GDF nº 00391-00012774/2017-47, foram iniciados os trâmites para a obtenção da Licença Ambiental Simplificada - LAS do projeto. Após análise do caso, foi exarado o Ofício Nº 1216/2020 - IBRAM/PRESI de 18 de agosto de 2020 (45502401) por parte da equipe técnica do IBRAM informando que [...] o processo 00391-00012774/2017-47 foi objeto de análise e manifestação no âmbito do Grupo de Trabalho instituído no processo 00391-00002713/2020-77, oportunidade em que seu enquadramento foi desaconselhado e sugerido que fosse adotado o mesmo entendimento dado aos empreendimentos avaliados no processo 00390-00002665/2020-45.

No processo SEI-GDF nº 00391-00002713/2020-77 foi emitido o Parecer Técnico nº 180/2020 – IBRAM/PRESI/SULAM/DILAM – I (78253651), informando que o presente projeto foi desenquadrado da LAS e sugerindo que este siga o mesmo entendimento dado aos empreendimentos avaliados no Parecer Técnico n.º 181/2020 - IBRAM/PRESI/SULAM/DILAM-I (42097936) do processo SEI nº 00390-00002665/2020-45, o qual esclareceu [...] que todos [os empreendimentos avaliados no Parecer Técnico n.º 181/2020] podem ser enquadrados na Dispensa de Licenciamento Ambiental, bem como as futuras obras que porventura necessitam ocorrer nos futuros lotes...

2. Equipe técnica

O projeto de alteração de parcelamento do solo urbano registrado foi desenvolvido pela equipe técnica composta por Hamilton Lourenço Filho, CREA 8.558/D-DF, engenheiro civil; Bianca Ilha Pereira, CAU A69891-1, arquiteta e urbanista; Julliana Pires Tavares Bontempo, CAU A76842-1, arquiteta e urbanista; Natalia Oliveira de Freitas, CAU A132466-7, arquiteta e urbanista.

VOTO

Diante do exposto, voto pela aprovação do Projeto de alteração de parcelamento do solo urbano registrado localizado na Região Administrativa do Gama, nos exatos termos constantes no relatório acima, tendo em vista a verificação pela autoridade competente de que estão atendidas as diretrizes e parâmetros estabelecidos no PDOT/2009 (alterado pelo PDOT/2012) e demais parâmetros técnicos e requisitos legais relativos ao parcelamento do solo, submetendo-se à deliberação deste Conselho.



Documento assinado eletronicamente por **VALMIR LEMOS DE OLIVEIRA - Matr.1698663-6, Secretário(a) Executivo(a) das Cidades**, em 24/02/2023, às 16:57, conforme art. 6º do Decreto nº 36.756, de 16 de setembro de 2015, publicado no Diário Oficial do Distrito Federal nº 180, quinta-feira, 17 de setembro de 2015.



A autenticidade do documento pode ser conferida no site:
[http://sei.df.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0](http://sei.df.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0&verificador=106232501)
 verificador= **106232501** código CRC= **74C2AFB2**.

"Brasília - Patrimônio Cultural da Humanidade"

Praça do Buriti, Anexo do Palácio do Buriti - Bairro Zona Cívico - Administrativa - CEP 70075-900 - DF

3313-5903