

2  
3 Brasília, 26 de julho de 2018.

4  
5 PROCESSO Nº: 00390-000126/2013

6 INTERESSADO: Construtora Adonis Rodopoulos Ltda

7 ASSUNTO: Alteração da locação da Projeção B da Qd. 2 do Setor Hoteleiro Sul

8  
9 **PREÂMBULO**

10  
11 Com Fulcro no disposto nos artigos 218 e 219 do PDOT - Lei Complementar n.º  
12 803, de 25 de abril de 2009, atualizada pela Lei Complementar n.º 854, de 15 de outubro  
13 de 2012— e nas atribuições e competências contidas na Portaria n.º 75, de 14 de outubro  
14 de 2014, que publica o regimento interno do Conselho de Planejamento Territorial e  
15 Urbano do Distrito Federal — II CONPLAN, o presente processo distribuído ao conselho  
16 para devida análise, apreciação, manifestação e relatoria.

17  
18 **RELATO**

19  
20 Trata o presente processo SEI-GDF nº 00390-000126/2013, instaurado visando  
21 a elaboração de projeto de urbanismo cujo objeto é a retificação da Projeção B da  
22 Quadra 2 do Setor Hoteleiro Sul. O interessado apresentou às folhas 2 a 81 um memorial  
23 contendo o histórico dos fatos relativos à projeção, cuja locação na forma como foi  
24 originalmente definida pela planta SHS 1-6 ficou comprometida após a elaboração e  
25 aprovação da planta SHS PR-2/6, cópias no referido processo. Registre-se que  
26 ocorreram manifestações da antiga Subsecretaria de Urbanismo e Preservação —  
27 SUDUR, sucedida pela Secretária de Estado de Gestão do Território e Habitação, às  
28 folhas 71 a 76, que em 2003 apontaram para a elaboração de nova planta de locação  
29 da projeção em questão, como forma de solucionar o problema e permitir a edificação  
30 da projeção.

31 Em 23/12/2015 a interessada protocolou novo requerimento, anexo às folhas 82  
32 a 98, com a manifestação do Instituto de Patrimônio Histórico e Artístico Nacional —  
33 IPHAN datada de setembro de 2013 nos termos do Parecer Técnico nº 97/2013, que  
34 aprova a proposta de intervenção, entretanto, com exigências em relação à implantação  
35 dos acessos de garagem em superfície. Em 6/5/2016 a Coordenação do Sistema de  
36 Informação Territorial e Urbana da SEGETH encaminhou o levantamento topográfico  
37 elaborado a pedido da Diretoria de Gestão do Conjunto Urbanístico de Brasília, que  
38 consta à folha 103 deste processo. Consta às folhas 119 a 136 as respostas das  
39 consultas formuladas à Novacap, CEB, Oi e CAESB para a área objeto da elaboração  
40 do projeto de urbanismo.

41 Diante do contexto apresentado, a Diretoria de Gestão do Conjunto Urbanístico  
42 de Brasília, por meio da Coordenação de Preservação considerou que o processo reunia  
43 todas as informações necessárias para subsidiar a elaboração de proposta de nova  
44 locação do referido lote e aprovação de Projeto de Urbanismo adequado e sugeriu o  
45 envio dos autos à Coordenação de Projetos da SEGETH, para avaliação das  
46 informações acerca da possibilidade de elaboração de Projeto de Urbanismo e  
47 respectivo Memorial Descritivo com vistas ao remanejamento da Projeção B da Quadra  
48 2 do Setor Hoteleiro Sul.

## DAS ANÁLISES TÉCNICAS

50  
51  
52 Por meio do Despacho SEGETH/COPROJ/DISOLO (Doc. SEI nº 8136243), a  
53 Ilustre Diretora de Parcelamento do Solo, Dra. Eliane Pereira Victor Ribeiro Monteiro,  
54 manifestou-se, informando que foram mantidos os usos e demais parâmetros  
55 urbanísticos definidos para os Lotes 2 e 4 na Norma de Gabarito — GB 0003/1,  
56 aprovada pelo Decreto nº 7.317, de 21/12/1982, senão vejamos:

57 O presente processo foi instaurado visando a elaboração de projeto de  
58 urbanismo cujo objeto é a retificação da Projeção B (atual Lote 4) da Quadra 2  
59 do Setor Hoteleiro Sul, cuja locação na forma como foi originalmente definida  
60 pela planta PR-1/6 ficou comprometida após a elaboração e aprovação da  
61 planta PR-2/6.

62 Embora constem nas PR-2/6 e PR-2.0/2 que estas substituem a PR-1/6, nesta  
63 não consta nenhuma nota que demonstre sua anulação, o que pode ter  
64 acarretado o erro na demarcação da Projeção D (atual Lote 2), onde foi  
65 construído o Hotel Saint Peter, e que resultou na impossibilidade de  
66 implantação da Projeção B (atual Lote 4) da Quadra 2, desde  
67 2003, gerando inúmeras tentativas do proprietário de relocação do lote no  
68 espaço e de aprovação do projeto da edificação.

69 Em 2013, o projeto arquitetônico para o Lote 4 foi objeto de análise pelo IPHAN,  
70 que o aprovou (7854100). O ajuste de locação, porém, só foi possível com a  
71 aprovação da Lei 6.134/2018, que altera a Lei 4.164/2008, que dispõe sobre a  
72 adequação de projetos de parcelamento, quando, por erro de locação do  
73 Governo, houver deslocamento de lotes ou conjuntos de lotes com relação ao  
74 projeto urbanístico registrado (art. 1º, inciso IV) e quando não for possível  
75 implantar o lote conforme projeto urbanístico registrado, por erro de locação de  
76 lotes vizinhos (art. 1º, inciso V).

77 Foram realizadas consultas às concessionárias de serviços públicos, quanto a  
78 interferências com redes existentes ou projetadas, faixas de servidão destas  
79 redes e seu custo de remanejamento (7854773), cujas respostas constam no  
80 Memorial Descritivo.

81 O Projeto Urbanístico foi consolidado na URB-MDE 060/2018,  
82 (8126471 e 8136035) que faz o ajuste de locação dos Lotes 2 e 4 da Quadra 2  
83 do Setor Hoteleiro Sul. Foram mantidos os usos e demais parâmetros  
84 urbanísticos definidos para os Lotes 2 e 4 na Norma de Gabarito — GB 0003/1,  
85 aprovada pelo Decreto nº 7.317, de 21/12/1982.

86 Concluídos os procedimentos de ordem técnica, sugerimos o  
87 encaminhamento ao Conselho de Planejamento Territorial e Urbano do Distrito  
88 Federal — CONPLAN, visando os procedimentos cabíveis, nos termos do art.  
89 219, inciso VIII, da Lei Complementar nº 803/2009 — PDOT.

90  
91 Por meio do Despacho SEGETH/SUPLA (Doc. SEI nº 8279728), o Ilustre  
92 Subsecretário de Políticas e Planejamento Urbano, Dr. Vicente Correia Lima Neto,  
93 manifestou-se *favoravelmente* às adequações propostas, conforme transcrição abaixo:

94 Encaminhe-se à Assessoria Técnica de Órgãos Colegiados (ASCOL), com  
95 vistas ao Conselho de Planejamento Territorial e Urbano do Distrito Federal  
96 (CONPLAN), para apreciação, nos termos do art. 219, VIII, da Lei  
97 Complementar nº 803, de 25 de abril de 2009, do Projeto de Parcelamento do  
98 Solo — URB 060/18 (8136035) e Memorial Descritivo MDE 060/18 (8126471),  
99 relativos aos ajustes de locação dos Lotes 2 e 4, da Quadra 2, do Setor  
100 Hoteleiro Sul (SHS), na Região Administrativa do Plano Piloto — RA I.

101 Tais ajustes de locação *estão de acordo* com o disposto no art. 1º, IV e V, da  
102 Lei nº 6.134, de 16 de abril de 2018, que altera a Lei nº 4.164, de 26 de junho  
103 de 2008, que dispõe sobre a adequação de projetos de parcelamento nos  
104 casos que especifica; e os usos e demais parâmetros urbanísticos  
105 estabelecidos para os supracitados Lotes estão sendo mantidos, de acordo  
106 com o contido na GB 0003/1, aprovada pelo Decreto nº 7.317, de 21 de  
107 dezembro de 1982, conforme as manifestações da Diretoria de Parcelamento



108

109

do Solo (DISOLO) e Coordenação de Projetos (COPROJ), por meio dos Documentos SEI-GDF 8136243 e 8169705, respectivamente.

110

111

112

Após a apreciação do CONPLAN, solicitamos ainda o retorno do presente processo, para prosseguimento dos trâmites de aprovação de projeto de urbanismo.

113

114

## DA MANIFESTAÇÃO JURÍDICA DA SEGETH

115

116

117

118

Por meio do despacho SEGETH/GAB/AJL (Doc. SEI nº 9946392), o Ilustre Dr. Hélio Rodrigues da Silva, Assessor Especial/AJL/SEGETH, manifestou-se favoravelmente em relação aos ajustes de locação propostos, senão vejamos:

119

120

121

122

123

124

125

126

127

128

129

130

131

132

Consoante disposições contidas na Lei 4.164, de 26 de junho de 2008, e de acordo com informações advindas das áreas técnicas, *in verbis*: "tais ajustes de locação **estão de acordo** com o disposto no art. 1º, IV e V, da Lei nº 6.134, de 16 de abril de 2018, que altera a Lei nº 4.164, de 26 de junho de 2008, que dispõe sobre a adequação de projetos de parcelamento nos casos que especifica; e os usos e demais parâmetros urbanísticos estabelecidos para os supracitados Lotes estão sendo mantidos, de acordo com o contido na GB 0003/1, aprovada pelo Decreto nº 7.317, de 21 de dezembro de 1982, conforme as manifestações da Diretoria de Parcelamento do Solo (DISOLO) e Coordenação de Projetos (COPROJ), por meio dos Documentos SEI-GDF 8136243 e 8169705, respectivamente."

[1]

Tendo em vista o teor do arts. 5º e 6º da Lei 6.134/2018<sup>[1]</sup>, encaminhe-se à ASCOL/SEGETH, com vistas ao CONPLAN conforme já sugerido pela SUPPLAN no despacho de nº 81279728.

133

134

## DA CONCORDÂNCIA DO IPHAN – Já concedida

135

136

137

138

139

140

141

142

143

144

145

146

147

148

149

150

151

152

153

154

155

Tendo em vista que à época da aprovação do projeto de arquitetura foi levantada a necessidade de manifestação do IPHAN, uma vez que se tratar de intervenção na Zona Central do Plano Piloto, a Requerente apresentou ao IPHAN, em 01/02/2013, a consulta prévia quanto às diretrizes para a implantação da edificação na citada projeção, com base no projeto de arquitetura já aprovado e alvará de construção já expedido, conforme cópia anexa (doc. 1). Em resposta à consulta formulada pela Requerente, o IPHAN, através do Ofício nº 447/2013 da Superintendência do Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional — IPHAN no Distrito Federal APROVOU a proposta de correção das cotas de afastamento na forma requerida a esta SEGETH atestando que: "As alternativas propostas de reinserção do lote tal como constam nos autos foram aprovadas conforme indicação da SEDHAB-GDF, mesmo resultando em redução do afastamento original do lote B, projeção 04, em relação ao edifício dos correios e ao Hotel Saint Peter. A irregularidade foi gerada no âmbito da própria Administração Pública, ao informar a localização do novo hotel, tomando quaisquer compensações de impactos negativos sobre as edificações existentes e os espaços públicos responsabilidade exclusiva do Poder Público". Desta forma, o Parecer Técnico do IPHAN, após as devidas análises técnicas e legais, concluiu não haver óbices à realização correção dos afastamentos ora requerida, nos moldes do projeto de arquitetura já aprovado e alvará de construção já expedido, dando total respaldo ao pedido da Requerente.

156

Consta ainda dos autos:

157

- Memorial descritivo MDE 060/2018 (Doc. SEI nº 8126471);

158

- Projeto URB 060/2018 (Doc. SEI nº 8136035);

159 - Despacho SEGETH/GAB (Doc. SEI nº 8986983) – pedido de parecer para  
160 Assessoria Jurídica Legislativa;  
161 - Fotocópia ofício nº 447/2013 – Superintendência do IPHAN no Distrito Federal;

162  
163 **VOTO**  
164

165 • Considerando que a Subsecretaria de Políticas e Planejamento Urbano manifestou-se  
166 favoravelmente acerca dos ajustes de locação, informando que os mesmo estão de  
167 acordo com o disposto no art. 1º, IV e V, da Lei nº 6.134, de 16 de abril de 2018, que  
168 altera a Lei nº 4.164, de 26 de junho de 2008, que dispõe sobre a adequação de projetos  
169 de parcelamento nos casos que especifica;

170 • Considerando que a Subsecretaria de Políticas e Planejamento Urbano manifestou-se  
171 favoravelmente ainda sobre os usos e demais parâmetros urbanísticos estabelecidos  
172 para os supracitados Lotes estão sendo mantidos, de acordo com o contido na GB  
173 0003/1, aprovada pelo Decreto nº 7.317, de 21 de dezembro de 1982, conforme as  
174 manifestações da Diretoria de Parcelamento do Solo (DISOLO) e Coordenação de  
175 Projetos (COPROJ), por meio dos Documentos SEI-GDF 8136243 e 8169705,  
176 respectivamente;

177 • Considerando concordância do IPHAN, por meio do ofício nº 447/2013 –  
178 Superintendência do IPHAN no Distrito Federal, anexado aos autos;

179 • Considerando manifestação favorável da Assessoria Jurídica Legislativa, por meio do  
180 despacho SEGETH/GAB/AJL (Doc. SEI nº 9946392), da lavra do Ilustre Dr. Hélio  
181 Rodrigues da Silva, Assessor Especial/AJL/SEGETH;

182 • Considerando que entendemos que não há qualquer prejuízo do ponto de vista  
183 urbanístico, entendimento advindo dos documentos e notas técnicas acostados aos  
184 autos;

185 • Considerando que, s.m.j, não há qualquer indício de vantagem indevida do interessado  
186 em promover os ajustes propostos;

187 • Considerando que a deliberação será feita no âmbito da competência do Poder  
188 Executivo;

189

190 **VOTO favoravelmente** à aprovação do projeto de urbanismo cujo objeto é a retificação  
191 da Projeção B da Quadra 2 do Setor Hoteleiro Sul.

192

193

194

195

196

  
Anderson do Carmo Diniz  
Conselheiro – SEAGRI