

CONSELHO DE PLANEJAMENTO TERRITORIAL E URBANO DO DISTRITO FEDERAL - CONPLAN

Brasília, 27 de junho de 2019.

Brasília, 27 de junho de 2019.

Grilo = CAU/DF. **CONSELHEIRO:** Pedro de Almeida Grilo – CAU/DF.

3 **PROCESSO Nº:** 00390-00009119/2017-30

4 **INTERESSADO:** Coordenação Geral de Patrimônio

5 **ASSUNTO:** Ajuste de locação das Áreas Especiais 1 e 2 da QN 206, em Samambaia/DF,
6 consubstanciado na URB-MDE 031/2019

7

8 **PREÂMBULO**

9 Trata-se o presente processo de interesse da Coordenação Geral de Patrimônio, do
10 ajuste de locação das Áreas Especiais 1 e 2 da QN 206, circunscrito na região de
11 Samambaia/DF e consubstanciado na URB-MDE 031/2019, que atualiza – tanto em termos
12 de legislação urbanística como em relação ao sistema referencial geodésico – a URB-MDE
13 94/90, aprovada em 25 de setembro de 1990, mas não registrada em cartório.

14 Técnica Sigo. – Aqui nas instruções da Nota Técnica SEI-GDF n.º 2/2019 -

15 SEDUH/SUPLAN/COPROJ, elaborada com competência pela Coordenadora de Projetos

16 Eliane Pereira Victor Ribeiro Monteiro, da COPROJ e pela arquiteta e urbanista Hadália

17 Katarini de Oliveira e Sousa.

18 Assim, relata a situação atual do referido processo com o intuito de subsidiar a análise

19 todos membros do Conselho de Planejamento Territorial e Urbano do Distrito Federal –

20 CONPLAN na deliberação acerca da presente proposta de parcelamento do solo urbano, nos

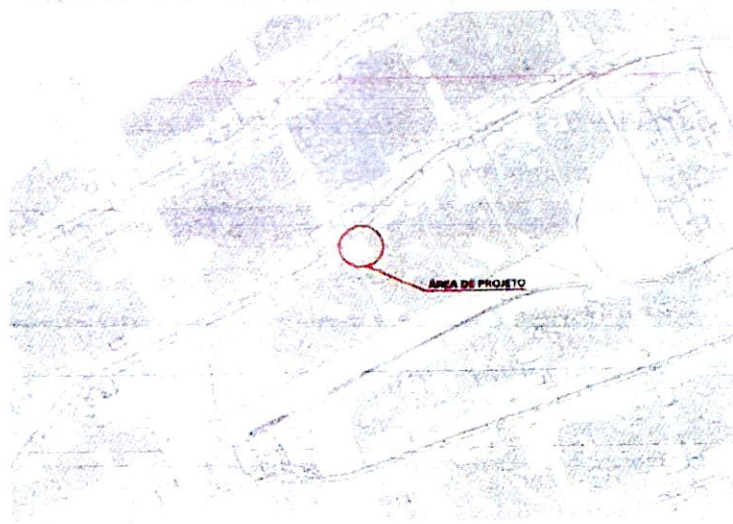
21 termos do inciso VIII de art. 219 da Lei Complementar nº 803/209 e conforme o inciso V do

22 art. 2º do Decreto nº 27.978, de 28 de maio de 2007.

23

24 **I. HISTÓRICO**

25 O projeto de urbanismo URB-MDE 031/2019 trata exclusivamente do ajuste de locação
26 das Áreas Especiais 1 e 2 da QN 206, em Samambaia/DF. O projeto inicial CSS PR 38/1 e
27 39/1 destinou a Área Especial 1 para Jardim de Infância e a Área Especial 2 para Central
28 Telefônica. A Diretoria Técnica da Telebrasil solicitou a troca da área em 1989, sob alegação
29 de que a Área Especial 2 estava localizada em local tecnicamente inadequado para a
30 instalação da Central Telefônica (fl. 01 do Processo 030.002.711/1989). Na ocasião, foi
31 elaborado o projeto URB-MDE 94/90, que modifica as PRs 38/1 e 39/1, fazendo a permuta de
32 posição das áreas citadas, mantendo a equivalência da área inicial.



33

33

Figura 1 – Croqui de localização – QN 206 de samambaia

35

O processo referente ao projeto URB-MDE 94/90 foi encaminhado ao Conselho de Arquitetura, Urbanismo e Meio Ambiente para apreciação, sendo aprovado pela Decisão nº 174/90 - CAUMA, homologada pelo Governador por meio do Decreto nº 12.675, de 25 de setembro de 1990 (fls. 68 e 76 do Processo 030.002.711/1989). A Telebrasil construiu sua edificação no local da Área Especial 1, conforme posição definida na URB-94/90. Entretanto, a URB-94/90 não foi registrada em cartório.

Assim, nos procedimentos de demarcação do lote para Jardim de Infância, inicialmente "6, Samambaia", previsto para "Área Especial 01, QN 206, Samambaia", foi constatada uma divergência entre a Planta Registrada e a implantação no local. O levantamento topográfico constatou a implantação da edificação da Telebrasil na Área Especial 01, em contraste com a Planta Registrada, PR-38/1 e PR - 39/1 (1885887). Na Planta URB-86/00, os lotes em questão aparecem ajustados, porém essa URB não pode ser usada para a demarcação dos referidos imóveis, pois estes encontram-se fora da Poligonal registrada na Planta, conforme informado pelo NUREG/TERRACAP (1885887). Portanto, a edificação da Telebrasil encontra-se em situação irregular e o lote para Jardim de Infância não pode ser implantado.



 Lotes Registrados
 Central Telefônica edificada

II. DESCRIÇÃO DO PROJETO URBANÍSTICO

031/2019, atualiza a URB-MDE 94/90 em relação à
 de urbanismo (Legislação de apresentação de projetos de urbanismo (Decreto nº 38.247/2017) e em relação
 ao referencial geodésico, passando do SICAD Astro Datum Chuá para o Sistema Geodésico
 Brasileiro – SGB SIRGAS-2000,4.

Central Telefônica, fica locada junto à 1ª Avenida Norte
 de Samambaiá, onde está construída, e a Área Especial 1, destinada a Jardim de Infância,
 fica locada na área interna da quadra, relocando também a área pública entre ambas unidades
 imobiliárias.



 AE 01 – Jardim de Infância
 AE 02 – Central Telefônica

Figura 3 – Proposta

Figura 3 – Nova locação dos lotes proposta

CONSELHO DE PLANEJAMENTO TERRITORIAL E URBANO DO DISTRITO FEDERAL - CONPLAN

O projeto faz o ajuste de locação dos referidos lotes com amparo na Lei nº 4.164, de 16 de junho de 2008, alterada pela Lei nº 6.134, de 16 de abril de 2018, que dispõe sobre a adequação de projetos de parcelamento nos casos que especifica, entre eles quando não for possível implantar o lote conforme o projeto de parcelamento registrado, por erro de locação de lotes vizinhos ou quando houver deslocamento de lotes ou conjuntos de lotes com relação ao projeto de parcelamento registrado, por erro de locação por parte de órgãos do Poder

Executivo:

"Art. 1º As coordenadas ou cotas de amarração de lotes ou projeções registrados em cartório oriundos de projetos de parcelamento elaborados pelo Poder Público

poderão ser adequadas, por ato próprio do Poder Executivo, nos seguintes casos: (...)

IV - quando houver deslocamento de lotes ou conjuntos de lotes com relação ao projeto de parcelamento registrado, por erro de locação por parte de órgãos do Poder

Executivo;

V - quando não for possível implantar o lote conforme o projeto de parcelamento registrado, por erro de locação de lotes vizinhos; (...)

Art. 2º A área original dos lotes ou projeções, em metros quadrados, não poderá ser alterada em nenhuma hipótese."

Quanto aos usos e parâmetros urbanísticos, permanecem os mesmos definidos pelas normas vigentes. De acordo com a Lei Complementar nº 948, de 16 de janeiro de 2019, que

aprova a Lei de Uso e Ocupação do Solo do Distrito Federal – LUOS, a área dos lotes em questão está situada na Macrozona Urbana do Distrito Federal - Unidade de Uso e Ocupação

do Solo – UOS Inst EP: Institucional Equipamento Público, onde são desenvolvidas atividades inerentes às políticas públicas setoriais, constituindo lotes para abrigar equipamentos urbanos ou comunitários. O art. 11 da LC nº 948/2019 define os parâmetros para a UOS-Inst EP e indica que os coeficientes de aproveitamento são os estabelecidos no PDOT (LC nº 803/2009 - Anexo V).

III. CONSULTAS

Em 06/12/2017, foi ouvida a Procuradoria Geral da República a respeito da viabilidade da alteração urbanística, a fim de esclarecer se a proposta acarreta a mudança de destinação de Espaços Livres de Uso Comum do Povo (ruas, vias, praças ou áreas verdes), em razão do deslocamento da área pública situada entre os dois lotes. O Procurador Geral não encontrou óbice quanto ao deferimento da proposta, desde que a Terracap se pronunciasse favoravelmente, por serem os lotes, à época, de propriedade da Terracap, conforme disposto na Lei nº 6.766/79, art. 23, II (fis. 49 e 50 do Processo 030.002.711/89 - 3796795). O processo foi encaminhado à Terracap, que concordou com o pleito (fl.55/v do Processo 030.002.711/89).

 4

CONSELHO DE PLANEJAMENTO TERRITORIAL E URBANO DO DISTRITO FEDERAL - CONPLAN

102 alaria de Educação, que também foi consultada a Secretaria de Educação, que se posicionou favoravelmente
103 à alteração, observando apenas que deveria ser assegurada área mínima para construção do
104 Jardim de Infância (fl. 9 do Processo 030.002.711/89). Posteriormente, a Área Especial 2 foi
105 transferida para Telebrasilândia e a Área Especial 1 foi transferida ao Governo do Distrito Federal.
106 Ao COPAT/SEFAZ, como gestora do patrimônio do GDF, manifestou interesse na
107 regularização (23881040).

108 A AJL/SEGETH se manifestou por meio do Despacho 5835366 (Processo SEI nº
109 390.0000.9119/2017-30), onde conclui "ser despendida a desafetação, para fins de
110 modificação de parcelamento, (...) considerando-se ainda que não haverá alteração na área
111 total dos lotes da AE 1 e AE 2, bem como não haverá retirada da finalidade pública do bem,
112 nem ficará autorizada sua alienação como bem dominial, e que a poligonal de projeto de área
113 pública permanecerá com a mesma dimensão, apenas em nova localização."

114 realizadas a partir de 16/11/2018, foram realizadas consultas às concessionárias de serviços
115 públicos quanto a interferências da proposta com redes existentes ou projetadas, faixas de
116 servidão destas redes e seu custo de remanejamento, se for o caso. A CAESB e a CEB
117 já a NOVACAP informaram que não há interferência, já a NOVACAP informou que há interferência com a
118 "boca de lobo" tipo melhor vazado implantada e que se encontra na área prevista para
119 calçada, em torno da AE 01 da QN 206, assim, desde que se mantenha a área de calçada
120 não há necessidade de remanejamento da citada boca de lobo, uma vez que ela ocupa
121 apenas 70 cm do meio fio para dentro da calçada.

IV. DISCUSSÃO

124 O presente processo decorre de uma falha de processo cartorial, problema que se
125 arrastou nos autos por quase 30 anos, impedindo a correta destinação de uma creche no
126 bairro de Samambaia. Não há, no processo, qualquer indício de conflito acerca da qualidade
127 dos lotes em termos de posição, orientação, dimensões ou alinhamentos urbanos que
128 justifique o longuíssimo processo de regularização.

129 Ademais, trata-se o atual projeto de simples atualização legal e base cartográfica,
130 amplamente fundamentada e amparada pela legislação urbanística vigente. Sendo assim, fica
131 difícil justificar a relevância da discussão perante os membros do conselho a não ser pela
132 necessária e democrática convalidação que esse órgão traduz e expressa.

133 Estamos aqui, apenas, corrigindo um erro processual.

CONSELHO DE PLANEJAMENTO TERRITORIAL E URBANO DO DISTRITO FEDERAL - CONPLAN

136 V. VOTO

137 sem mais delongas, voto pela aprovação imediata da Emenda do exposto e sem mais delongas, voto pela aprovação imediata da

138 URB-MDE 031/2019, nos termos aqui colocados.

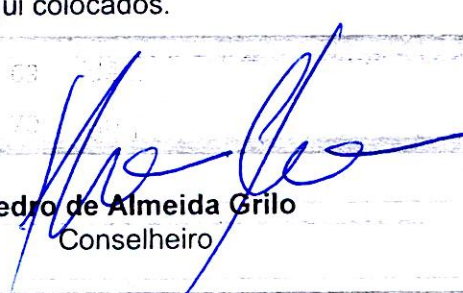
139

140

141

142

143


Pedro de Almeida Grilo
Conselheiro