

40 no conjunto J da QNP 19, seguindo o inciso III do Art. 1º. Através da junção destes
41 dois tipos de áreas este Projeto de Regularização (URB-22/2018 e MDE 22/2018) e
42 composto por duas poligonais e uma área total de 0,405119 ha dividida em 28 lotes:

- 43 • Poligonal 01 – Quadra QNP 19, lote 31-A do Conjunto J e lotes 10 a 27 do
44 Conjunto K. Corresponde a uma área de 0,284988 ha dividida em 19 lotes. Limita-se ao
45 norte por via pública; ao sul pelos lotes 33 do conjunto J e 9 do conjunto K; a leste pelos
46 lotes ímpares de 1 a 31 do conjunto J e por via pública; e a oeste por via pública;
- 47 • Poligonal 02 - Quadra QNP 15, lotes 18 a 26 do Conjunto X. Corresponde a uma
48 área de 0,120131 ha dividida em 09 lotes. Limita-se ao norte por via pública; ao sul pelo
49 lote 17 do conjunto X; a leste pelos lotes 34A e pares de 36 a 50 do conjunto U; e a
50 oeste por via pública;

51 52 53 **1. Plano Diretor do Distrito Federal**

54 A LC 803/2009, atualizada pela LC 804/2012, aprova o Plano Diretor de
55 Ordenamento Territorial do Distrito Federal e, no que cabe a este projeto,
56 ressaltamos as seguintes diretrizes estabelecidas por esta lei.

57 **1.1.** Em seu Art. 118, a Estratégia de Regularização Fundiária define para fins de
58 regularização, três categorias de assentamentos, para as quais deverá ser elaborado
59 projeto de regularização fundiária: Áreas de Regularização, Setores Habitacionais de
60 Regularização e Parcelamento Urbano Isolado.

- 61 • Quanto as Áreas de Regularização, estas correspondem a unidades territoriais
62 que reúnem assentamentos irregulares com características urbanas, a partir de
63 critérios como proximidade, faixa de renda dos moradores e similaridade das
64 características urbanas e ambientais, com o objetivo de promover o tratamento
65 integrado no processo de regularização.

66 **1.2.** O parcelamento em questão está fora de Setor Habitacional e é classificado
67 como Área de Regularização de Interesse Social, conforme disposto no art. 127, X.

68 **1.3.** Segundo o Zoneamento do PDOT 2009/2012, o projeto está localizado em Zona
69 Urbana Consolidada - ZUC III.

- 70 • Segundo Art. 72 desta legislação, a Zona Urbana Consolidada é composta por
71 áreas predominantemente urbanizadas ou em processo de urbanização, de baixa,
72 média ou alta densidade demográfica, servidas de infraestrutura e equipamentos
73 comunitários.

74
75 **1.4.** O Art. 39 do PDOT 2009/2012 considera, como densidade demográfica ou
76 populacional, o valor resultante da divisão entre o número de habitantes e a área
77 total das porções territoriais. Para toda a Zona Urbana Consolidada é definido uma
78 densidade média, conforme Anexo II – Mapa 5. Em seu Art. 39, define os valores de



79 referência para densidade média como valores superiores a 50 (cinquenta) e até
80 150 (cento e cinquenta) habitantes por hectare.

81

82

Tabela 1 Coeficientes PDOT 2009/2012

83

	Vias de Atividades	Vias de Circulação	Vias Secundárias ou Coletoras	Centros Urbanos ^(A)	Subcentros Urbanos	Áreas Econômicas	Praças Locais	Equipamento Público Comunitário (EPC) Equipamento Público Urbano (EPU)	Demais áreas
Coef. Máximo	4 ⁽¹⁾	4 ⁽²⁾	3 ⁽³⁾	6 ⁽⁴⁾	-	2 ⁽⁵⁾	-	2 ⁽⁶⁾	2 ⁽⁷⁾
Coef. Básico	2	2	2 ⁽⁸⁾	2	2	2 ⁽⁹⁾	2	2 ⁽¹⁰⁾	2

84

85

86

87 **Exceções Coeficiente Máximo**

88

89 (1)

90 - Lotes voltados para a Av. Hélio Prates: **CfAM=5.**

91 - Lotes à oeste da Via N-3 e O-4: **CfAM=3.**

92

93 (2)

94 - Áreas Especiais à leste da Via M-3: **CfAM=2.**

95 - QNO 02 Cj G lotes 1 a 27 ímpares: **CfAM=2.**

96 - QNO 04 Cj L lotes 1, 2, 56 e 57; Cj M lotes 1, 57 e 58; e Cj N lotes 57 e 58: **CfAM=3.**

97 - QNO 04 - demais lotes dos Cjs. L,M e N: **CfAM=2.**

98

99 (3)

100 - Entrequadras: **CfAM=4.**

101 - QNO 21 lotes AE A,B,C e D; e QNO 23 AE A): **CfAM=0,5.**

102 - QES Área 1 a 9: **CfAM=2.**

103 - Lotes à leste das Vias O5 e P1: **CfAM=2.**

104

105 (4)

106 - CNN 1 e 2; CNM 1 e 2; QNN 11 e 12; e QNM 11 e 12:

107

108 **CfAM detalhado pelo projeto urbanístico.**

109 - QNN 1, 2, 17,18 e QNM 1, 2, 17,18: **CfAM=3**, exceto os lotes voltados para Av. Hélio Prates: **CfAM=5.**

110

111 (5)

112 - Setor de Indústrias QI 01 a 10: **CfAM=1,5.**

113

114 **Exceções Coeficiente Máximo**

115 (6)

116 - Terminais Rodoviários e Garagens: QNO 14 AE A; QNP 24 AE1; QNP 19 AE1: **CfAM=0,5.**

117 - CNM 1 BI I Lts 1, 2 e 3; CNM 1 BI J; CNM 1 BIs K e L; QNM 12 AE 01; QNM 12 AE 02 ; CNN 1 BI J;

118

119 - CNN 1 BI K e L; QNN 11 Lts 10,12,14,16,18 e 20 (na via NN11A) e Lts 17, 19, 21 e 23 (na via NN 11B);

120

121 - QNN 12 Lts 5 e 7 (na via NN 12A) e Lts 5,7,9,19,21,22,23 e 24 (na via NN12B); QNN 12 AE 02: **CfAM=6.**

122

123 - QNM 2 delegacia; QNM 16 Lt B; EQNM 1/3 Lts A e B; EQNO 5/7 Lt A; EQNP 1/5 AE A a H e Escola; EQNP 10/14 AE A; EQNP 16/20 AE A a H; EQNP 30/34 AE A a H: **CfAM=4.**

125

126 - QNM 2 Telebrasil; QNN 27 AE A; QNN 28 AE A a K; QNN 29, 30, 31 e 32 (toda a quadra); QNN 33
127 AE A a E; QNN 34 AE A a E; EQNO 8/10 Lt A; EQNO 12/14 Lt A; QNQ 01 Cj 3 Lt 01; QNQ 02 Cj 1,
128 Cj 2, Cj 11 lote 10 e Cj 20 lote 01; QNQ 04 Cj 01, Cj 02, Cj 18 lotes 1 e 16; QNQ 05 Cj 01, Cj 02, Cj 19 e
129 lotes C, D e E QNQ 6 Cj 4 Lt 2 e 3: **CfAM=3.**

130

131

132 (7)

133 - QNN 35 Bl 1 e 2; QNN 36 Bl 1; QNN 37 Bl 1 a 3; QNN 38 Bl 1; QNN 39 Bl 1 e 2; QNO 8 Bl A e B;
134 QNO 17 Cj I; QNO 18 Cj A e J; QNO 19 Cj A; QNQ 01 Cj 01; QNQ 02 Cj 1, Cj 2, Cj 11 lote 10 e Cj 20
135 lote 01; QNQ 04 Cj 01, Cj 02, Cj 18 lotes 1 e 16; QNQ 05 Cj 01, Cj 02, Cj 19 e lotes C, D e E: **CfAM=3.**

136

137

138 *Exceções Coeficiente Básico*

139

140 (8)

141 - QNO 21 Cj A, B, C e D; e QNO 23 lote A: **CfAB=0,5.**

142

143 (9)

144 - Setor de Indústrias QI 01 a 10: **CfAB=1,5.**

145

146 (10)

147 - Terminais Rodoviários e Garagens: QNO 14 AE A; QNP 24 AE1; QNP 19 AE1: **CfAB=0,5.**

148 - CNM 1 Bl I Lts 1, 2 e 3; CNM 1 Bl J; CNM 1 Bls K e L; QNM 12 AE 01; QNM 12 AE 02; CNN 1 Bl J;
149 CNN 1 Bl K e L; QNN 11 Lts 10,12,14,16,18 e 20 (na via NN11A) e Lts 17, 19, 21 e 23 (na via NN 11B);
150 QNN 12 Lts 5 e 7 (na via NN 12A) e Lts 5,7,9,19,21,22,23 e 24 (na via NN12B); QNN 12 AE 02: **CfAB=6.**

151

152 - QNM 2 Delegacia; QNM 16 Lt B; EQNM 1/3 Lts A e B; EQNO 5/7 Lt A; EQNP 1/5 AE A a H e Escola;
153 EQNP 10/14 AE A; EQNP 16/20 AE A a H; EQNP 30/34 AE A a H: **CfAB=4.**

154 - QNM 2 Telebrasil; QNN 27 AE A; QNN 28 AE A a K; QNN 29, 30, 31 e 32 (toda a quadra); QNN 33
155 AE A a E; QNN 34 AE A a E; EQNO 8/10 Lt A; EQNO 12/14 Lt A; QNQ 1 Cj 3 Lt 01; QNQ 2 Cj 11 Lt
156 10; QNQ 2 Cj 20 Lt 01; QNQ 04 CJ 18 Lt 01 a 16; QNQ 05 Lt C,D e E; QNQ 6 Cj 4 Lt 2 e 3: **CfAB=3.**

157

158

2. Plano Diretor Local de Ceilândia.

159

160 De acordo com o Art. 7º da LC 882/2014, aplicam-se às unidades imobiliárias
161 residenciais criadas por este projeto os mesmos parâmetros urbanísticos

162 definidos para os lotes lindeiros, os quais terão, sempre que possível, as
163 mesmas dimensões dos lotes adjacentes ou dos conjuntos vizinhos, observados

a situação fática da ocupação, assim como suas especificidades.

164

165 Para este projeto serão adotados, além dos parâmetros citados pelo
166 PDOT(2009/2012), os parâmetros urbanísticos estabelecidos pelo Plano Diretor

167 Local (PDL) de Ceilândia, estabelecido pela LC nº 314, de 01 de setembro de
168 2000. Segundo esta lei, Os lotes do parcelamento estão classificados entre L0 e

169 L1. Os lotes dos conjuntos K (QNP 19) e X (QNP 15) são classificados como L1 e
170 o único lote acrescido ao conjunto J será classificado como L0. Que implica que

171 além do uso residencial, serão admitidas atividades não-incomodas nos lotes
172 de média restrição (L1) e atividades não-incomodas mediante a anuência dos

173 proprietários dos lotes vizinhos, ou de seus representantes legais, conforme
previsto no Anexo III e demais dispositivos constantes do PDL de Ceilândia.

174

175 **3. Licenciamento Ambiental**

176 Quanto às questões ambientais, o IBRAM, em resposta ao Ofício
177 100.001.391/2017-PRESI/CODHAB/DF (SEI [5969227](#)), considera em seu Ofício
178 SEI-GDF n.º 401.000.237/2017- IBRAM/PRESI/SULAM (SEI) que:

179 “(...)percebe-se que o Projeto em elaboração trata do rearranjo
180 Urbanístico de lotes inseridos em parcelamento urbano consolidado,
181 localizados no centro urbano da cidade de Ceilândia, que apesar de seguir
182 um modelo urbanístico organizado, há décadas se consolidou sem que
183 houvesse processo de licenciamento ambiental, apesar disso, grande
184 parte da cidade encontra-se em situação regular. Caso o projeto trate
185 apenas de remanejamento urbanístico de lotes regulares, registrados em
186 cartório, não há necessidade de passar pelo processo de licenciamento
187 ambiental, haja vista que os lotes já são atendidos por todas as
188 concessionárias de serviço público.”

189

190 **4. Situação fundiária.**

191 Quanto à situação fundiária, o projeto localiza-se em área pública, de domínio
192 do Distrito Federal, nos termos do Artigo 22 da Lei nº 6.766/1979, conforme
193 plantas PR498/1 e PR-500/1, devidamente registradas em cartório. A mesma
194 área encontra-se desafetada para fins de regularização fundiária de interesse
195 social, segundo a Lei Complementar Nº 882, de 02 de junho de 2014, dentro
196 dos limites da Região Administrativa da Ceilândia – RA IX.

197

198 **5. Consulta e respostas às concessionárias**

199 Sobre os pareceres das empresas concessionárias de serviços públicos, informo
200 que:

201

- 202 • CAESB/ÁGUA/ESGOTO - Carta nº 269/2015 (Processo físico digitalizado no
203 documento SEI nº [5969188](#))

204

205 Conforme Carta encaminhada pela CAESB, em resposta ao ofício
206 100.001.389/2015-PRESI/CODHAB/DF a concessionária informa
207 que:

208

209 **Interferência com o Sistema de Abastecimento de Água:**



210 Existem redes de abastecimento de água em Ferro Fundido e PVC,
211 diâmetros 150 e 85mm, respectivamente, nas proximidades da área
212 indicada.

213 Existe uma Adutora de Água Tratada em Ferro Fundido, diâmetros
214 250/350mm implantada na área pública das proximidades.

215

216 **Interferência com o Sistema de Esgotamento Sanitário:**

217 Existem redes de esgotamento sanitário em MBV diâmetro 150 mm
218 e 200mm implantadas sob a área indicada na consulta.

219

220 **Informações do projeto:**

221 Após elaboração e aprovação do projeto urbanístico detalhado da
222 implantação proposta, este será encaminhado à CAESB, para que
223 seja estudada a melhor solução para o remanejamento dos Sistemas
224 de Abastecimento de Água – SAA e Esgotamento Sanitário – SES.

225 A Codhab solicitará remanejamento das interferências, caso houver
226 e todas as despesas recorrentes dos serviços correrão inteiramente
227 por conta do interessado.

228 Os serviços de água e esgotamento sanitário poderão ser
229 executados, mediante contrato específico.

230

- 231 • **NOVACAP - Ofício nº 1305/2015 (Processo físico digitalizado no documento SEI**
232 **nº [5969164](#))**

233 De acordo com o ofício nº 1305/2015-PRES em resposta ao Ofício Nº
234 100.001.388/2015-PRESI/CODHAB, a NOVACAP informa que “Não
235 existe interferência de rede pública de águas pluviais implantadas e
236 projetadas”.

237

- 238 • **CEB - Carta nº 277/2016 (Processo físico digitalizado no documento SEI**
239 **nº [5969219](#))**

240 De acordo com a Carta nº 277/2016/CGB-Int, de 17 de agosto de
241 2016, a CEB Distribuição S.A. possui condições técnicas para fornecer
242 energia elétrica ao empreendimento em referência e que as
243 condições de atendimento serão definidas por meio de um estudo
244 técnico, a ser elaborado após a formalização do pedido por parte do
245 interessado. Afirma que o orçamento para a eliminação da



246 interferência sinalizada para a CEB está vinculado ao en-vio do
247 projeto urbanístico.

248

249 Informam ainda, que existem trechos de interferência com as redes
250 da concessionária, como observa o Laudo nº 277-2016 anexado à
251 referida Carta. A Codhab solicitará remanejamento das
252 interferências e todas as despesas recorrentes dos serviços correrão
253 inteiramente por conta do interessado.

254 Havendo interesse na eliminação da(s) interferência(s) sinalizada(s),
255 torna-se necessário formalizar solicitação de orçamento junto a CEB
256 ou contratar empresa legalmente habilitada, observando as
257 diretrizes estabelecidas na Resolução 414/2010-ANEEL.

258

259 • **SLU - Ofício nº 827/2016 (Processo físico digitalizado no documento SEI**
260 **nº [5969207](#))**

261

262 De acordo com o Ofício nº 827/2016-DIGER/SLU, foi informado que:

263 Conforme regulamentado pelo Decreto nº 2.668/74, em específico
264 em seu Artigo 2º, o SLU encontra-se responsável pelo recolhimento
265 de resíduos, em quantidade não superior a 120 litros ou 36 quilos
266 por unidade imobiliária, quantitativo este que configura a coleta dita
267 como “domiciliar”.

268 Nas proximidades das áreas ponta de Quadra QNPs 15 e 19,
269 Conjuntos J e U, na Região Administrativa da Ceilândia, o SLU já
270 realiza a coleta dos resíduos domiciliares e comerciais, e podemos
271 afirmar que não haverá impacto significativo quanto à capacidade
272 de realização dos serviços de coleta, transporte, tratamento e
273 destinação final dos resíduos gerados uma vez que esta Autarquia
274 encontra-se equipada e preparada para executar a coleta na área de
275 ocupação prevista dentro da quantidade não superior ao acima
276 mencionado.

277 O gerador deverá providenciar por meios próprios, os recipientes
278 necessários ao acondicionamento dos resíduos sólidos gerados,
279 observando as características dos resíduos e seus quantitativos,
280 assim como as especificações determinadas pela Associação
281 Brasileira de Normas Técnicas para recipientes estacionários.

282 Por meio do Ofício nº827/2016-DIGER/SLU, em resposta ao Ofício
283 100.001.819/2016 – PRESI/CODHAB/DF, a SLU confirma que não
284 haverá impacto significativo quanto à coleta para a área.

285

286 6. Proposições

287 6.1. Usos e atividades:

288 Este projeto altera o parcelamento urbano da Quadras QNP 15 e QNP 19, da
289 Região Administrativa de Ceilândia, devidamente registrado em cartório de
290 registro de imóveis pelos Projetos Urbanísticos PR-498/1 e PR-500/1.

291 O Projeto Urbanístico das Pontas de Quadra da QNP 15, Conjunto X, e QNP 19,
292 Conjuntos J e K é composto por **28** lotes residenciais de habitação unifamiliar,
293 divididos entre duas poligonais. A **Poligonal 1** está localizada na quadra QNP 19,
294 contendo o lote 31-A do Conjunto J e os lotes 10 a 27 do Conjunto K, totalizando
295 19 lotes. A **Poligonal 2** está localizada na quadra QNP 15, contendo os lotes 18
296 a 26 do Conjunto X, totalizando 9 lotes.

297

Tabela 2: Usos.

298

TIPO DE LOTE POR USO	UNIDADES IMOBILIÁRIAS				ATIVIDADES
	POLIGONAL	QUADRA	CONJUNTO	LOTE	
Residencial	01	QNP 19	J	31-A	Habitação Unifamiliar
			K	10 ao 27	
	02	QNP 15	X	18 ao 26	

299

Tabela 3: Composição do Projeto

DESTINAÇÃO	LOTES (unid.)	ÁREA (ha ²)	PERCENTUAL (%)
1. Unidades Imobiliárias			
a. Residencial Unifamiliar - RU	28	0,4051	100
total	28	0,4051	100

300

301 6.2. Densidade populacional:

302

303 Para o cálculo de densidade, foram levados em consideração dados da Pesquisa
304 Distrital por Amostra de Domicílio/CODEPLAN (PDAD) 2015, devido à Ceilândia

305 ser uma cidade consolidada, com plantas registradas que não possuem MDE
306 com cálculo base para alterações.

307 A população estimada em 2015 para região Administrativa da Ceilândia,
308 conforme dados PDAD 2015, é de 395.152 habitantes. Por este projeto, de
309 acordo com a LC n 882/2014, tratar de assentamentos urbanos irregulares
310 ocupados até dezembro de 2013, o quantitativo populacional apresentado pelo
311 PDAD 2015 já considera em seu levantamento os habitantes daqueles.

312
313
314

Tabela 4: Cálculo de densidade

PROJETO	ÁREA (ha)	POPULAÇÃO (habitantes)	DENSIDADE (hab/ha)
URB 022/2018	0,4051	~55	135,79
Ceilândia	2910,00	395.152	

315

316 **6.3. Proporcionalidade de EPC, EPU e ELUP.**

317 As demandas de equipamentos públicos comunitários e urbanos foram
318 plenamente atendidas pelos Projetos urbanísticos anteriores e estão em
319 conformidade com o que dita a Lei no 6.766/79 que em seu Art. 4º Inciso I diz,
320 conforme redação dada pela Lei nº 9.785, de 29 de janeiro de 1999:

321 *As áreas destinadas a sistemas de circulação, a implantação de*
322 *equipamento urbano e comunitário, bem como a espaços livres de uso público,*
323 *serão proporcionais à densidade de ocupação prevista pelo plano diretor ou*
324 *aprovada por lei municipal para a zona em que se situem.*

325 No total, há 04 Equipamentos Públicos propostos pelos Projetos Urbanísticos
326 PR 498/1, URB 022/87 e URB 40/84, para atender à demanda populacional da
327 área em que se inserem as Quadras QNP 15 e QNP 19 da região administrativa
328 da Ceilândia e que permanecem mantidos, tais como apresentados no mapa e
329 nas tabela a seguir.

330

331

332

333

334

335

Tabela 5: Cálculo de EPCs, EPU e ELUPs



Equipamento	Área Poligonal (m ²)	Área Equipamento (m ²)	Percentual Exigido – PDOT (%)	Percentual Existente (%)
EPC	418.650,58	19.966,22	10	4,77
ELUP		23.137,40		5,52
Total	418.650,68	43.103,62	10	10,29

336

337

338

339

Figura 9 Localização dos EPC E ELUP/PRAÇA

QUADRO DE UNIDADES IMOBILIÁRIAS DE EQUIPAMENTOS				
Equipamento	Tipo (Uso)	Endereço	Área (m ²)	Órgão
TERMINAL	EPC	QNP 19 AE 1	5.319,22	MOBILIDADE
ESCOLA	EPC	QNP 15 Jardim de Infância	4.200,00	EDUCAÇÃO
DELEGACIA	EPC	EQNP19/15 AE 1	4.247,00	SEGURANÇA
ESCOLA	EPC	EQNP19/15 AE Ensino de 1º Grau	4.200,00	EDUCAÇÃO
TOTAL	-	-	19.966,22	-

340

341 6.4. Sistema Viário.

342 O projeto urbanístico não interfere na estrutura do sistema viário existente. Os
343 lotes dos conjuntos K (QNP 19) e X (QNP 15) estão voltados para a via
344 secundária ou coletora e o único lote acrescido ao conjunto J está voltado para
345 via local.

346

347 6.5. Endereçamento.

348 O endereçamento, designado por letras e números, é composto por quadras,
349 conjuntos e lotes, de maneira a criar uma leitura unificada da área, conforme o
350 Projeto de Parcelamento da Região Administrativa da Ceilândia. Os
351 endereçamentos adotados no projeto estão localizados na QNP 15 e QNP 19 da
352 Ceilândia, inseridas nos conjuntos X e K, respectivamente. A numeração dos

353 lotes corresponde à continuação do endereçamento dos conjuntos onde os
354 lotes foram criados.

355

356 **VOTO**

357 Diante de todo o relato, e acolhido o Parecer Técnico SEI-GDF n.º 84/2018
358 - SEGETH/CAP/COURB/DIREP, bem como, realizei visita *IN LOCO* no dia 24/10/2018,
359 observei que o local possui urbanização e boas condições de qualidade de vida, voto
360 FAVORAVEL pela aprovação e prosseguimento do Projeto Urbanístico de
361 Regularização das Pontas de Quadra da QNP 15, Conjunto X, e QNP 19, Conjuntos J e
362 K, na Região Administrativa Ceilândia – RA IX, elaborado pela CODHAB,
363 consubstanciado na URB 022/2018 e MDE 022/2018.

364

365

Brasília, 24 de outubro de 2018

366

367



368

RUTH STÉFANE COSTA LEITE
Conselheira Titular – ASMORAR

369

370

371

