

Folha nº	
Proc. nº	111.001.310/2012
Rubrica	
Matr.	

RELATO DO PROCESSO Nº 111.001.310/2012**INTERESSADO:** Agência de Desenvolvimento do Distrito Federal – TERRACAP**ASSUNTO:** Definição dos parâmetros urbanísticos para as Quadras QE 38, 44, 48, 50, 52, 54, 56 e 58 – Setor Residencial Indústria e Abastecimento – SRIA II – Região Administrativa do Guará – RA X**INTRODUÇÃO**

Em 30 de julho de 2015, Andreia Gomes Moreira Rocha, Gerente II da Dicad/Suter/SEGETH fez o despacho reproduzido abaixo no seguinte teor:

“O Projeto Urbanístico para a Expansão do Guará QE 38, QE 44, QE 48, QE 50, QE 54, QE 56 e QE 58, consubstanciado na URB 028/01, MDE 028/01 e NGB 046/01, 047/01, 048/01, 049/01, 050/01 e 051/01, foi registrado em Cartório em 18 de maio de 2009. Esse projeto contempla lotes destinados ao uso habitacional unifamiliar, habitacional coletivo, comercial e institucional.

No interstício do tempo de desenvolvimento do referido projeto, foi sancionada a Lei Complementar nº 733, de 13 de dezembro de 2006, que aprovou o Plano Diretor do Guará – PDL e estabeleceu a criação da Planilha de Parâmetros Urbanísticos – PUR em substituição à Norma de Uso e Gabarito – NGB.

As Normas de Uso e Gabarito da área acima citada não foram modificadas para o formato de PUR, ocasionando uma lacuna em relação aos parâmetros urbanísticos aplicáveis aos lotes, por estarem em formato distinto daquele estabelecido pelo PDL do Guará/RAX.

A fim de suprir esta lacuna, a Agência de Desenvolvimento do Distrito Federal – TERRACAP – transcreveu os parâmetros aprovados nas NGBs 046/01, 047/01, 048/01, 049/01, 050/01 e 051/01 para o formato de PUR. Foram, então, constituídas as seguintes Planilhas:

- PUR 038/12 para lotes com uso destinado a habitação coletiva, comércio e institucional para as Quadras QE 48 – Conj. A; QE 58 – Conj. A, B e C; QE 48 – Lote 01; QE 52 – AE 1 e AE 2; e QE 56 – AE 1, AE 2, AE 3 e AE 4.*
- PUR 039/12 para lotes com uso destinado a habitação unifamiliar para as Quadras QE 38 – Cj. A1 a F1; QE 44 – Cj. X, Lotes 63 a 72, Cj. X1, Y, Y1, Z e Z1; QE 50 – Cj. A a R; QE 52 – Cj. A a M; QE 54 – Cj. A a L; QE 56 – Cj. A a Q; e QE 58 – Cj. A a L.*
- PUR 040/12 para lotes com uso destinado a habitação coletiva e comércio para as Quadras QE 48 – CL 1 e CL 2; QE 50 – CL; QE 54 – CL; QE 56 – CL; QE 52, Cj. D, I e M; QE 54, Cj. A e G; QE 56, Cj. A, J e O; e QE 58, Cj. D, G e J.*

Com vistas a possibilitar o andamento da aprovação dos referidos Parâmetros Urbanísticos, a Assessoria Jurídico-Legislativa/SEDHAB se manifestou pela necessidade de convocação de audiência pública para apreciação das Planilhas de Parâmetros Urbanísticos PUR 038/12, PUR 039/12 e PUR 040/12, conforme Despacho constante nas folhas 104 a 116:

"... o trâmite legal para levar a termo a matéria, nos termos insculpidos no art. 56 do Ato das Disposições Transitórias – ADT da Lei Orgânica do Distrito Federal é a convocação de Audiência Pública, apreciação da matéria pelo Conselho de Planejamento Territorial e Urbano do Distrito Federal e envio de Projeto de Lei Complementar à Câmara Legislativa do Distrito Federal."

Sendo assim, a publicação do Aviso de Convocação para Audiência Pública ocorreu no Diário Oficial do Distrito Federal, Jornal de Brasília e Jornal Coletivo, nos dias 13, 14 e 15 de abril de 2015, conforme consta nas folhas 126 a 134, e a Audiência realizou-se em 20 de maio de 2015. A Ata da Audiência Pública, publicada no DODF nº 127, em 03 de julho de 2015, bem como a Lista de Presença, a Ata Original, o Áudio e a Degravação constam nas folhas 141 a 208.

Considerando o Despacho da AJL/Segeth, acima transcrito, sugere-se encaminhamento da matéria ao Conselho de Planejamento Territorial e Urbano do Distrito Federal – Conplan, previamente à elaboração de Projeto de Lei Complementar pela Subsecretaria de Unidades de Planejamento Territorial desta Secretaria, para posterior envio à Câmara Legislativa do Distrito Federal. Para tanto, essa diretoria elaborou o Anexo do Projeto de Lei Complementar, anexo ao processo, constando os Parâmetros Urbanísticos Básicos e Específicos.

ANDREIA GOMES MOREIRA ROCHA
Gerente II da Dicad/Suter/Segeth
Mat. 267.918-3"

Folha nº	
Proc. nº	111.001.310/2012
Rubrica	Matr.

CONSIDERAÇÕES INICIAIS

Como já referido, o presente processo trata da elaboração das Planilhas de Parâmetros Urbanísticos para a Expansão do Guará. A aprovação dos parâmetros urbanísticos, consubstanciados nas PURs, ora apresentadas a este Conselho de Planejamento Territorial e Urbano do Distrito Federal – Conplan, é competência da Câmara Legislativa do Distrito Federal, conforme Art. 56 da Emeda 49/2007, da Lei Orgânica.

Art. 56. Até a aprovação da Lei de Uso e Ocupação do Solo, o Governador do Distrito Federal poderá enviar, precedido de participação popular, projeto de lei complementar específica que estabeleça o uso e a ocupação de solo ainda não fixados para determinada área, com os respectivos índices urbanísticos.

No entanto, preliminarmente à aprovação da CLDF, o tema deve ser apreciado pelo Coplan, conforme seu regimento interno:

Art. 3º Compete ao Conselho de Planejamento Territorial e Urbano do Distrito Federal – CONPLAN:

...

VI – deliberar sobre questões relacionadas ao uso e à ocupação do solo, inclusive quando solicitado pelos Conselhos das Unidades de Planejamento Territorial;

É oportuno esclarecer que as Planilhas elaboradas pela Terracap foram analisadas pela Segeth visando a elaboração do Projeto de Lei Complementar a ser encaminhado à Câmara. Na análise das referidas Planilhas, apresentadas na Audiência Pública, realizada em 20 de maio de 2015, identificou-se que alguns lotes tiveram repetidos seus endereços. Ainda que esses lotes tenham constado em duplicidade, seus usos constaram de forma diferenciada. Assim sendo, a Segeth suprimiu a duplicidade e manteve os usos previstos nas NGBs, sanando assim a duplicidade de endereçamento com usos diferentes.

Os parâmetros ora submetidos à aprovação deste Conselho abarcam um universo de 1.804 lotes, de acordo com o Memorial Descritivo - MDE 028/01, item IV, Quadro Síntese das Unidades Imobiliárias e das Áreas Públicas, folha 24/26, Parte B, conforme a seguir demonstrado:

IV. Quadro Síntese das Unidades Imobiliárias e das Áreas Públicas

QUADRO SÍNTESE DAS UNIDADES IMOBILIÁRIAS		
DESTINAÇÃO	LOTES Unidades	ÁREA %
1. UNIDADES IMOBILIÁRIAS		
a) Habitação Unifamiliar	1.758	28,35
b) Habitação Coletiva (uso misto)	20	3,55
c) Uso Misto (habitação/comércio/serviços)	19	1,70
d) Comércio	1	0,13
e) EPC – Educação	4	1,10
f) EPC – Segurança	1	0,15
g) EPC	1	0,17
Subtotal	1.804	35,15
2. SISTEMA DE CIRCULAÇÃO (veículos e pedestres)		37,25
3. ESPAÇOS LIVRES DE USO PÚBLICO (praças)		3,32
4. ÁREA A SER PARCELADA (antiga lagoa de estabilização de esgotos)*		16,46
5. BOSQUE DOS EUCALIPTOS**		7,19
6. FAIXA DE SERVIDÃO		0,63
Total		100,00
ÁREA PÚBLICA (Lei nº 6.766/79)	(1.e+1.f+1.g+2+3+5)	49,18

Obs: *Excluídos do cálculo geral.

**O Bosque dos Eucaliptos tem área de 10,05ha, porém, somente 6,91ha integram a poligonal do parcelamento.

Folha nº	
Proc. nº	111.001.310/2012
Rubrica	Matr.

HISTÓRICO DA TRAMITAÇÃO DO PROCESSO

Trata-se do processo nº 111.001.310/2012, com 2 volumes.

VOLUME I

Em 06 de julho de 2012, a NUARQ – TERRACAP encaminha à GEPRO.

Em 25 de agosto de 2000 teve início a elaboração do projeto urbanístico para a Expansão do Guará – QE 38, 44, 48, 50, 52, 54, 56 e 58 – URB 028/01 – MDE 028/01 e NGBs 046/01, 047/01, 048/01, 049/01, 050/01 e 051/01, sendo concluído o registro escritorial em 18 de maio de 2009.

No interstício do tempo de desenvolvimento do referido projeto, foi sancionada em 13 de dezembro de 2006 a Lei Complementar nº 733/2006 – PDL do Guará – RA X, que estabelece a criação da PUR em substituição à NGB. Assim a NUARQ/TERRACAP encaminha a PUR das referidas quadras devido ao registro cartorial estar em desacordo com o estabelecido no PDL do Guará.

PUR – 038/12

QE 48 – Cj. A, QE 58 – Cj. A, B e C; QE 48 – Lote 1; QE 52 – AE 1 e AE 2; QE 56 – AE 1, AE 2, AE 3 e AE 4.

PUR – 039/12

QE 38 – Cj. A 1 a F 1; QE 44 – Cj X, Lotes 63 a 72; QE 44 – Cj. X 1, Y, Y 1, Z e Z1; QE 50 – Cj. A a R; QE 52 – Cj. A a M; QE 54 – Cj. A a L; QE 56 – Cj. A a Q e QE 58 – Cj. A a L.

PUR – 040/12

QE 48 – CL 1 e CL 2; QE 50 – CL 2; QE 54 – CL 2; QE 56 – CL 2; QE 52 – Cj. D, I e M; QE 54 – CL 2; QE 56 – CL 2; QE 52 – Cj. D, I e M; QE 54 – Cj. A e G; QE 56 – Cj. A, J e O; QE 58 – Cj. D, G e J.

Em 19 de julho de 2012, a GEPRO da TERRACAP encaminha à DITEC e a DITEC encaminha à SEDHAB para aprovação.

Em 10 de agosto de 2012, o processo é encaminhado à SUPLAN, então SEDHAB.

Em 13 de setembro de 2012, a SEDHAB, por meio da Assessoria Jurídico-Legislativa pronuncia referindo-se ao processo nº 137.000.113/2009, da Marco Empreendimentos Imobiliários S/A – Aprovação de Projeto. APROVAÇÃO de EPVT pode ser considerada substituindo EIV no Guará? NÃO.

Em 12 de dezembro de 2012, a SUPLAN – Subsecretaria de Planejamento Urbano, encaminha à DIDUL – Diretoria de Desenvolvimento Urbano Local II, sugerindo o encaminhamento à Assessoria Jurídica-Legislativa em função do acórdão do TJDF 566901 que considerava inconstitucional – inciso IV do art. 27 e do art. 36 da LC nº 733/2006 parte do Plano Diretor Local do Guará.

Em 30 de janeiro de 2013, após todo um detalhamento explicativo à Assessoria Jurídico-Legislativa sugere que a análise seja sobrestada até a aprovação da LUOS, que já se encontrava na CLDF.

Folha nº	
Proc. nº	111.001.310/2012
Rubrica	Matr.

Em 12 de abril de 2013, o então Presidente da TERRACAP – Antônio Carlos Luis – solicita atenção URGENTE e devolução do processo à SEDHAB, em função dos “incomensuráveis prejuízos aos cofres desta Empresa” com consequências desastrosas para o DF.

Em 17 de maio de 2013, a Procuradoria do Meio Ambiente, Patrimônio Urbanístico e Imobiliário – PROMAI faz um parecer referente à aprovação do Projeto do FREE PARK – SCGV Sul – Lote 09 – Guará, com a seguinte conclusão:

... Estando configurada a circunstância de vácuo normativo, a solução possível será a elaboração de um PLC, mediante nova consulta pública à sociedade, a ser submetido pelo Chefe do Poder Executivo à CLDF.

Em 06 de agosto de 2013, a Assessoria Jurídico-Legislativa da SEDHAB encaminha à TERRACAP a decisão da PROMAI, processo despachado em 27 de agosto de 2013.

Em 03 de setembro de 2013, é encaminhado à GEPRO-TERRACAP, e no DODF em 27 de agosto de 2014, é publicada a Lei Complementar nº 890, de 20 de agosto de 2014, alterando a LC nº 733, de 13 de dezembro de 2006. PDL do Guará. Acrescida do artigo 36-A.

Em 10 de setembro de 2014, a DITEC da TERRACAP encaminha o processo à SEDHAB, solicitando que fosse revisto o posicionamento jurídico e técnico quanto à necessidade de aguardar a publicação da LUOS.

Em 31 de outubro de 2014, a DIDUL II – Diretoria de Desenvolvimento Local II encaminha à Assessoria Jurídico-Legislativa, com a sugestão da GEBAN, para elaborar a Lei Complementar com vistas à aprovação das PURs propostas pela TERRACAP.

Em 04 de dezembro de 2014, a Assessoria Jurídico-Legislativa da SEDHAB pronuncia-se “tendo em vista que há contradições nos opinativos dessa SUPLAN e nas manifestações da TERRACAP, restitua-se os autos àquela Unidade Orgânica para manifestar-se conclusivamente sobre a matéria.

Em 11 de dezembro de 2014, a SUPLAN encaminha à DIDUL II o processo, solicitando a convocação da Audiência Pública para o posterior envio do PLC à CLDF.

Em 17 de março de 2015, a Subsecretaria de Unidade de Planejamento Territorial da SEGETH solicita a convocação da Audiência Pública.

Em 06 de abril de 2015, é publicada a convocação da Audiência Pública no DODF e nos diversos jornais locais, pelo Secretário Thiago de Andrade.

Em 20 de maio de 2015, às nove horas, inicia-se a Audiência Pública para a apresentação das planilhas de definição dos parâmetros urbanísticos PUR 038/12, etc, com término às 13 horas, com Ata publicada no DODF, em 03 de julho de 2015. Página 15, com a presença de 119 pessoas.

A gravação da audiência encontra-se nos AUTOS do processo com 1338 linhas.

Folha nº	
Proc. nº	111.001.310/2012
Rubrica	Matr.

VOLUME II

Em 28 de julho de 2015 é aberto o volume 02 do processo, contendo as planilhas com endereço – Parâmetros Urbanísticos Básicos e Parâmetros Urbanísticos Específicos.

Nos Parâmetros Urbanísticos Básicos: Uso/Norma; Nível de restrição; Código de Uso; Coeficiente de Aproveitamento; Taxa de Ocupação e Taxa de Permeabilidade.

Nos Parâmetros Urbanísticos Específicos: definições relativas à Área de garagem, Tratamento de Divisas e Tratamento de Fachadas, entre outros.

VOTO DO RELATOR

Em vista do exposto, voto favorável à aprovação dos parâmetros urbanísticos apresentados, referentes aos lotes contemplados no Projeto Urbanístico – URB 028/01. Esses parâmetros urbanísticos, básicos e específicos, correspondem àqueles consubstanciados nas NGBs 046/01, 047/01, 048/01, 049/01, 050/01 e 051/01, relativos ao referido projeto. Essas NGBs, conforme disposto no PDL do Guará, não mais integram o conjunto de normas urbanísticas aplicáveis à cidade do Guará.

Assim, conforme o estabelecido no PDL da Região Administrativa do Guará, RA X, Lei nº 733 de 13 de dezembro de 2006, os parâmetros urbanísticos devem ser consolidados em Planilhas de Parâmetros Urbanísticos – PUR.

Após a aprovação dos parâmetros urbanísticos por esse Conselho, os mesmos devem ser aprovados por Lei Complementar, em consonância com a Emenda 49 da Lei Orgânica do Distrito Federal e posteriormente devem ser consolidados em Planilhas de Parâmetros Urbanísticos - PUR, a serem aprovadas por Decreto.

Brasília, 27 de agosto de 2015.


Gilson Paranhos

Folha nº	
Proc. nº	111.001.310/2012
Rubrica	Matr.