



PROCESSO SEI-GDF Nº: 00111-00005727/2019-90.

INTERESSADO: TERRACAP/ Governo do Distrito Federal.

ASSUNTO: Aprovação do projeto de alteração de parcelamento com redução de área do Lote 11 - Setor de Postos e Motéis Sul -SPMS, no Núcleo Bandeirante, R.A VIII.

CONSELHEIRA: Giselle Moll Mascarenhas – SEDUH

I – INTRODUÇÃO

O processo foi autuado a partir do Ofício SEI-GDF Nº 691/2019 - TERRACAP/PRESI/DITEC/ADTEC (SEI 23792678), em 13/06/2019, que solicitou a aprovação de projeto de alteração de parcelamento com redução de área do Lote 11 do Setor de Postos e Motéis Sul, na margem esquerda da rodovia DF 003 – EPIA, em razão de interferência com passarela aérea de pedestres, instalada pelo Departamento de Estradas de Rodagem- DER/DF.

O lote objeto do processo foi criado em 1998 pelo Projeto de Urbanismo – URB 142/98, MDE 142/98 e NGB 142/98, no Setor de Postos e Motéis Sul - SPMS, Região Administrativa Núcleo Bandeirante – RA VIII, e registrado no 4º Cartório de Registro de Imóveis sob a matrícula nº 21.151 (4º CRI), com área original de 8.925m². No entanto, após a venda do lote pela Terracap, anunciado no edital 12/1998 (SEI 37944330), o Departamento de Estradas de Rodagem-DER/DF- instalou uma passarela de pedestres cuja escada de acesso ficou localizada dentro dos limites do imóvel. Sua remoção tornou-se inviável, em função do relevante interesse público. Como solução, a Terracap propõe que o Lote 11 tenha suas dimensões alteradas, a fim de atender a decisão judicial objeto dos autos nº 0052653-65.2014.8.07.0018, iniciados pelo adquirente da unidade imobiliária contra a empresa. O proprietário concordou com a diminuição do lote e contrapartida de valor monetário proporcional à redução da área, com declaração de concordância assinada em dezembro de 1999.

II – HISTÓRICO

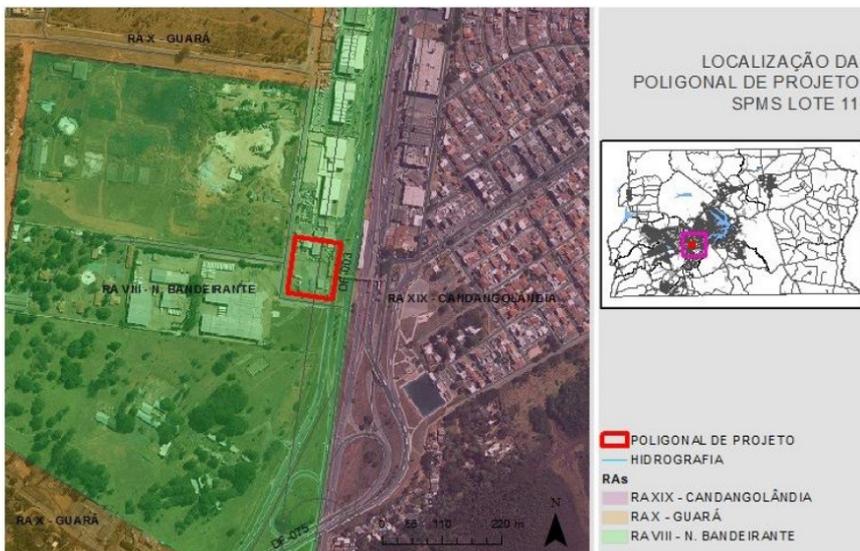


Fig. 1: Croqui de localização da poligonal do projeto - Fonte: MDE 065/19

O Setor de Postos e Motéis foi criado em 1967 pela planta SPM PR 3/1, com 10 lotes numerados de 1 a 10, sendo 5 lotes pares de um lado da EPIA, e os 5 lotes ímpares do outro lado. O lote 11, criado em 1998, faz divisa com o lote 1 e apresenta o mesmo alinhamento dos demais, ou seja, seu limite frontal situa-se a 40 m (quarenta metros) do eixo da Rodovia DF 003.

De acordo com o MDE-142/98, que criou o Lote 11, o Departamento de Estradas e Rodagem do Distrito Federal - DER/DF - informou, à época, que a rodovia DF-003 (EPIA) tem sua faixa de domínio definida em 130m, na proporção de 65m para cada lado do eixo do canteiro central, uma vez que é classificada como rodovia do Grupo I, conforme o Decreto nº 9.543 de 07.07.1986. Acrescentou ainda que "o lote em questão tem sua borda situada a 40m do eixo do canteiro central, o que fere a legislação. Entretanto os lotes vizinhos existentes no local tiveram seus limites fixados anteriormente ao Decreto nº 9.543/86, sendo que se situam a 40m do eixo da DF-003. Desta forma, a locação proposta equivale aquelas já consagradas para os terrenos existentes e já ocupados por postos de serviços, o que é previsto no Art. 5º do referido Decreto".

O DER/DF alertava ainda que, quando da implantação das vias marginais da EPIA, todos e quaisquer acessos existentes no local deveriam ser disciplinados para integrarem-se ao novo sistema. A alteração proposta continua atendendo às exigências do DER/DF quanto à faixa de domínio de 40,00m no trecho, e a faixa não edificável de 15,00m passará a incidir fora dos limites do imóvel.

A aprovação do presente projeto permitirá a retificação do registro cartorial de modo que o Lote 11 tenha suas dimensões alteradas em decorrência da obstrução parcial pela infraestrutura de mobilidade dentro da área original do lote, reduzindo a área inicial de 8.925,00m² para 7.035,00m², conforme acordo entre as partes e decisão nº 0052653-65.2014.8.07.0018 do TJDF (42837962).



Fig. 2. Croqui de localização - Fonte: Geoportal

Para consolidar o acordo entre as partes foi elaborado o projeto de urbanismo URB 065/19 constituído pelos seguintes documentos:

- Projeto de Parcelamento (URB) URB-065/19-LOTE 11 (42918831)
- Memorial Descritivo MDE 065-19 LOTE11 (42919073)
- Norma de Gabarito (NGB) NGB 065-19 LOTE11 (42919217)
- Projeto de Parcelamento (URB) URB-065/19-LT 11.DWG (42921977)

O projeto de urbanismo URB 065/19 altera o projeto URB e MDE 142/98 no que diz respeito aos novos limites e dimensões do lote 11 do Setor de Postos e Motéis Sul.

III. ANÁLISE TÉCNICA

1. Concepção Urbanística Geral

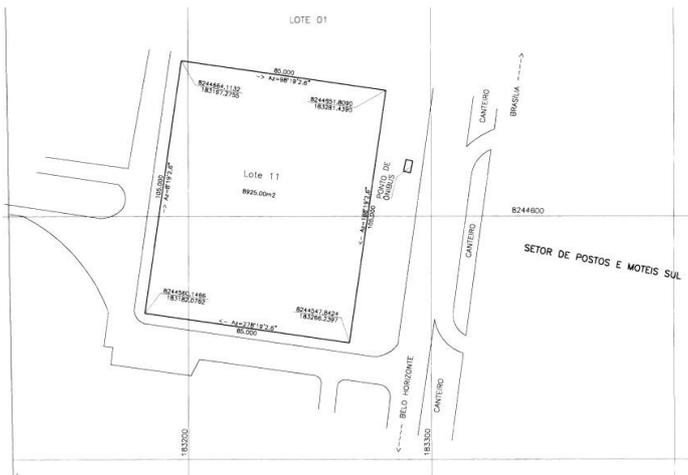


Fig. 3. URB 142/98

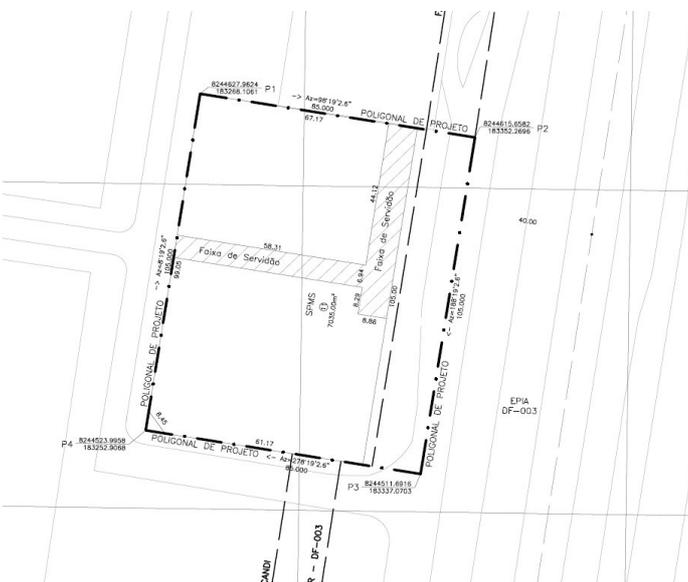


Fig. 4. URB 065/19

2. O Plano Diretor de Ordenamento Territorial – PDOT

A proposta foi analisada com base na Lei Complementar nº 803/2009 atualizada pela Lei Complementar nº 854/2012, Plano Diretor de Ordenamento Territorial – PDOT; na Lei Complementar nº 948, de 16 de janeiro de 2019 que aprova a Lei de Uso e Ocupação do Solo do Distrito Federal, e dá outras providências, e demais legislações urbanísticas pertinentes.

Em conformidade com o macrozoneamento estabelecido pelo Plano Diretor de Ordenamento Territorial – PDOT, a área em estudo está inserida em Zona Urbana, na Zona Urbana Consolidada - ZUC, definida no Art. 72 como “composta por áreas predominantemente urbanizadas ou em processo de urbanização (...) servidas de infraestrutura e equipamentos comunitários”.



Fig. 5. Zoneamento PDOT - Fonte: Geoportal

O Art. 73 define as diretrizes para Zona Urbana Consolidada - ZUC :

I – promover o uso diversificado, de forma a otimizar o transporte público e a oferta de empregos;

II – otimizar a utilização da infraestrutura urbana e dos equipamentos públicos;

III – manter as características atuais das Quadras 1 a 5 do SMPW mediante a manutenção de sua paisagem urbana e dos seus parâmetros de ocupação, notadamente a densidade demográfica existente na data de publicação desta Lei Complementar, sem prejuízo da implantação de vias prevista na Estratégia de Estruturação Viária e dos fracionamentos de lotes previstos no MDE – 119/97 e NGB – 119/97, aprovados pelo Decreto nº 18.910, de 15 de dezembro de 1997. [\(Incluído alterado\(a\) pela Lei Complementar 854 de 15/10/2012\)](#)

De acordo com o Anexo III, Mapa 5, do PDOT, a área de estudo enquadra-se na categoria de média densidade populacional - 50 a 150 hab/ha.

3. O Zoneamento Ecológico Econômico – ZEE/DF

A análise e aprovação deste projeto pressupõe a manutenção das condições de uso e ocupação do solo no lote em questão, situado em área antropizada e ocupada desde a década de 1960, às margens de rodovia de tráfego intenso e constante. Efetuamos o enquadramento da proposta à luz da Lei nº 6.269, de 29 de janeiro de 2019, que instituiu o Zoneamento Ecológico Econômico do DF, a fim de consolidar o entendimento do planejamento urbano integrado, já que o ZEE-DF é um zoneamento de riscos, tanto ecológicos quanto socioeconômicos, a ser obrigatoriamente considerado para a definição de zoneamentos de usos, no âmbito do planejamento e gestão territorial.

A área onde se situa o Lote 11 e todo o SPMS é caracterizada como *Subzona de Dinamização Produtiva com Equidade 3* (SZDPE 3), destinada à promoção da integridade ecológica do Lago Paranoá e de seus córregos tributários, com a garantia de quantidade e qualidade das águas do Lago Paranoá para usos múltiplos, por meio do controle da impermeabilização do solo e da proteção de nascentes, mediante o aporte de infraestrutura de saneamento ambiental. A atividade a ser desenvolvida enquadra-se no Nível N3, permitida nessa subzona, e composta essencialmente por atividades urbanas.

Dentre as diretrizes de ocupação destaca-se, para o caso:

- o estímulo às atividades N3 e N4, de modo a aumentar a autonomia desta Subzona em relação à área central de Brasília e minimizar os fluxos de transporte (geração de empregos, EPCs);
- a implantação de infraestrutura de saneamento ambiental necessária para a garantia da qualidade e quantidade de água nos córregos tributários do Lago Paranoá, especialmente o da Unidade Hidrográfica do Riacho Fundo, inclusive nos processos de regularização fundiária;

Na área do Lote 11 do Setor de Postos e Motéis Sul, os riscos ecológicos identificados nos mapas do ZEE são:

- Médio risco ecológico de perda de recarga de aquíferos;
- Baixo risco Ecológico de perda de solo por erosão;
- Alto risco de contaminação do Subsolo;
- Ausência de cerrado nativo, quanto ao risco de perda de áreas de cerrado nativo.

Portanto, quanto aos riscos ecológicos co-localizados, apresenta apenas 1 (um) risco alto ou muito alto, que corresponde ao risco de contaminação do subsolo.

Esse tipo de risco é monitorado pelo Instituto Brasília Ambiental- IBRAM – de acordo com a atividade a ser implantada no lote, por meio do processo de licenciamento ambiental, que terá que ser observado pelo empreendedor.

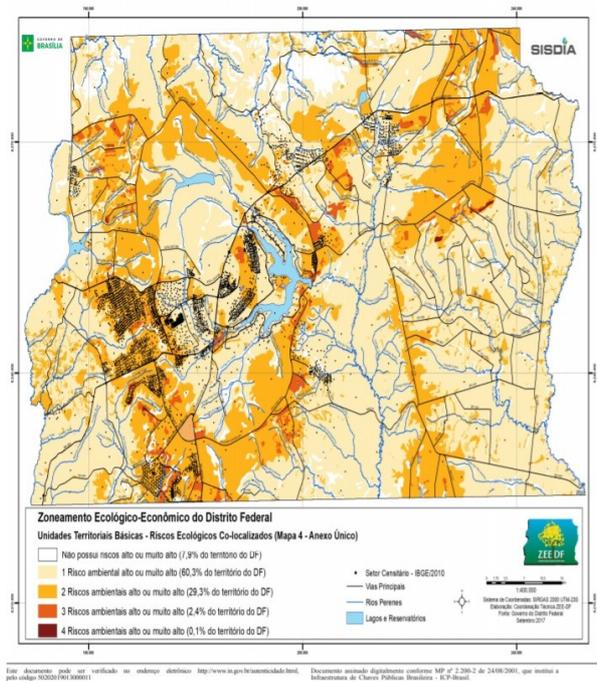


Fig. 6. ZEE Mapa 4 – Anexo único – UTB – Riscos Ecológicos Co-localizados

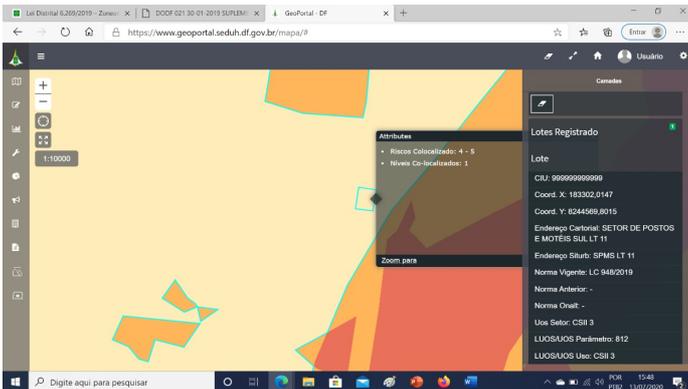


Fig.7. ZEE Riscos Co-localizados – fonte: Geoportal SEDUH

4. A Lei de Uso e Ocupação do Solo - LUOS

Desde 16 de janeiro de 2019 os padrões edifícios do lote 11 passaram a ser regidos pela Lei Complementar nº948/2019 -Lei de Uso e Ocupação do Solo do Distrito Federal – LUOS, e não mais pela Norma de Edificação, Uso e Gabarito – NGB 142/98. Entretanto, para enquadramento do lote resultante na proposta foi necessária a criação de uma nova faixa de área, uma vez que a área de 7.035m² não se enquadrou em nenhuma faixa prevista no anexo III - Quadro 9A - Parâmetros de Ocupação do Solo/ Núcleo Bandeirante . No entanto, o uso, atividades e parâmetros foram todos mantidos.

O lote em questão possui uso CSII3, ou seja, são permitidos, simultaneamente ou não, os usos Comercial, de prestação de Serviços, Institucional e Industrial, sendo proibido o uso residencial.



Fig.8. UOS no Setor de Postos e Motéis Sul - conforme LUOS - Fonte: Geoportal

Anexo III - Quadro 9A - Parâmetros de Ocupação do Solo / Núcleo Bandeirante															
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
801	RO 1	as200	2,40	2,40	100	-	10,50	-	-	-	-	proibida	-	ponto médio da testada frontal	permitido-tipo 1
802	RO 1 - Metropolitana	as1000	2,10	2,10	100	-	10,50	-	-	-	-	proibida	-	ponto médio da testada frontal	permitido-tipo 1
803	RO 2	as200	2,40	2,40	100	-	10,50	-	-	-	-	proibida	-	ponto médio da testada frontal	permitido-tipo 1
804	RO 2 - Metropolitana	as1000	2,10	2,10	100	-	10,50	-	-	-	-	proibida	-	ponto médio da testada frontal	permitido-tipo 1
805	CSIIIR 1	as50	2,30	3,00	100	-	12,00	-	-	-	-	-	-	ponto médio da edificação	permitido-tipo 1
806	CSIIIR 1	50<as150	2,30	4,00	100	-	15,50	-	-	-	-	-	-	ponto médio da edificação	permitido-tipo 1
807	CSIIIR 2 NO	as200	2,40	2,40	100	-	12,00	-	-	-	-	-	-	ponto médio da edificação	permitido-tipo 1
808	CSIIIR 2	as2000	2,30	3,20	100	-	15,50	-	-	-	-	-	-	ponto médio da edificação	permitido-tipo 1
809	CSII 2	500<as2500	1,00	2,00	100	-	12,00	-	-	-	-	-	-	ponto médio da edificação	permitido-tipo 1
810	CSII 2	2500<as3000	2,30	3,20	100	-	15,50	-	-	-	-	proibida	-	ponto médio da edificação	permitido-tipo 2
811	CSII 3	1000<as1500	1,00	2,00	100	-	8,50	-	-	-	-	-	-	ponto médio da edificação	permitido-tipo 1
812	CSII 3	8500<as12500	0,60	1,00	50	30	8,50	-	-	-	-	proibida	-	ponto médio da edificação	permitido-tipo 2
813	CSII 3	35000<as160000	0,80	0,80	40	30	8,50	-	-	-	-	proibida	-	ponto médio da edificação	permitido-tipo 1
814	CSIIIndR	as600	1,70	2,30	100	-	12,00	-	-	-	-	-	-	ponto médio da testada frontal	permitido-tipo 1
815	CSIIIndR - Placa da Mercedes	as600	1,70	2,30	100	-	12,00	-	-	-	-	-	-	ponto médio da testada frontal	proibido
816	CSIIInd 1	400<as1100	1,40	2,10	70	20	12,00	-	-	-	-	proibida	-	ponto médio da edificação	permitido-tipo 2
817	CSIIInd 1 - ADE	as12500	1,00	1,80	60	30	12,00	-	-	-	-	proibida	-	ponto médio da edificação	permitido-tipo 2
818	CSIIInd 1 - Placa da Mercedes	800<as2500	1,70	2,10	70	20	12,00	-	-	-	-	proibida	-	ponto médio da edificação	proibido
819	CSIIInd 1 - Quadras 1 e 2	500<as2000	2,10	2,10	70	20	12,00	-	-	-	-	proibida	-	ponto médio da edificação	permitido-tipo 2
820	CSIIInd 1 - Setor de Postos e Motéis Sul	2500<as3500	0,60	1,00	60	30	8,50	-	-	-	-	proibida	-	ponto médio da edificação	permitido-tipo 2
821	Inst	as6500	2,30	2,40	80	10	12,00	-	-	-	-	proibida	-	ponto médio da edificação	permitido-tipo 2
822	Inst	6500<as10000	0,60	0,60	30	40	8,50	-	-	-	-	proibida	-	ponto médio da edificação	permitido-tipo 1
823	PAC 1 ⁽¹⁾ 2 ⁽²⁾	800<as2000	0,25	0,25	25	-	8,50	-	-	-	-	proibida	-	ponto médio da edificação	permitido-tipo 1
824	PAC 2 ⁽²⁾	as3000	0,50	0,50	50	-	8,50	-	-	-	-	proibida	-	ponto médio da edificação	permitido-tipo 1

Fig.9. Anexo III - Quadro 9A - Parâmetros de Ocupação do Solo/ Núcleo Bandeirante - Fonte: LUOS

Para criação de nova faixa de área, foi elaborada NGB 065/19 (42919217), onde:

UOS	FAIXA ÁREA (m²)	CFA B	CFA M	TX OCUP (%)	PERM (%)	ALT. MÁX. (h)	AFR	AFU	AF LAT	AF OBS	MARQUISE	GALERIA	COTA SOLEIRA	SUBSOLO
CSII 3	5.000 < a ≤ 8.500	0,60	1,00	50	30	8,50	-	-	-	-	Proibida	-	Ponto médio da edificação	Permitido-tipo 2

LEGENDA:	
a	ÁREA NÃO EXIGIDO
-	COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO BÁSICO
CFA B	COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO MÁXIMO
CFA M	TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA
TX OCUP	TAXA DE PERMEABILIDADE MÍNIMA
TX PERM	ALTURA MÁXIMA
ALT MAX	AFASTAMENTO MÍNIMO DE FRENTE
AFR	AFASTAMENTO MÍNIMO DE FUNDO
AFU	AFASTAMENTO MÍNIMO LATERAL
AF LAT	OBSERVAÇÃO DO AFASTAMENTO
AF OBS	COTA DE SOLEIRA (ver definição no art. 16)
COTA SOLEIRA	

NOTAS DA REGIÃO ADMINISTRATIVA DO NÚCLEO BANDEIRANTE:

- (1) TX OCUP: Taxa de ocupação exclui a cobertura
 - (2) ALT MAX: Altura máxima inclui a cobertura
- NOTA GERAL 1: Nos casos onde não há exigência de marquise é permitida a sua construção em área pública respeitado o disposto na LUOS.
- NOTA GERAL 2: Ver definição de subsolo permitido-tipo 1 e subsolo permitido-tipo 2 na LUOS.
- NOTA GERAL 3: Além dos afastamentos mínimos obrigatórios definidos neste quadro de parâmetros, devem ser obedecidos os afastamentos estabelecidos na LUOS.
- NOTA GERAL 4: Para exigências de vagas ver anexo V da LUOS.

Fig. 10. Quadro de Parâmetros de Ocupação do Solo - Fonte: NGB 065/19

IV – CONSULTA ÀS CONCESSIONÁRIAS

• **NOVACAP**

O Ofício SEI-GDF Nº 368/2019 - NOVACAP/PRES (SEI 22617286), informa que no limite da Poligonal demarcada em consulta não existe rede pública de águas pluviais implantadas e/ou projetadas.

• **CEB**

O Laudo Técnico SEI-GDF - CEB-D/DD/DR/SGB (SEI 21766892), relata que há interferências de rede aérea existente com a poligonal de projeto. Conforme croqui de cadastro das redes nas imediações da poligonal de projeto, ilustrado na figura abaixo:

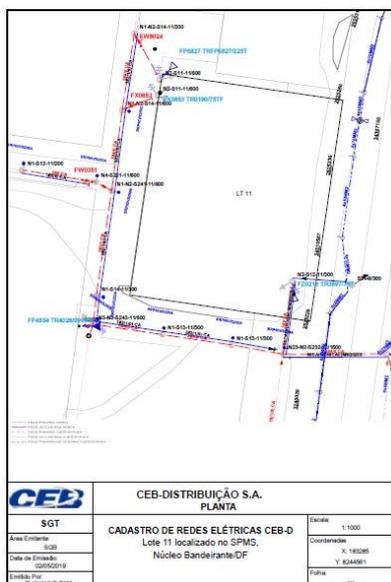


Fig. 11. Croqui do cadastro de redes de energia elétrica. Fonte: CEB

Entretanto, a interferência identificada localiza-se na extremidade sudeste da poligonal, em trecho que será afetado e transformado em área pública. Logo, a rede não incidirá no lote após registro das alterações propostas neste projeto.

A CEB acrescenta que havendo interesse na eliminação das interferências sinalizadas, torna-se necessário formalizar solicitação de orçamento junto a CEB-D ou contratar empresa legalmente habilitada, observando as diretrizes estabelecidas na Resolução 414/2010-ANEEL.

- **CAESB**

A Carta n.º 65/2020 - CAESB/DE informa que existem interferências da poligonal indicada na URB 142/98, com redes de abastecimento de água e esgoto que deverão ser remanejadas.

A concessionária informa, ainda, que as locações de qualquer espécie deverão proteger as tubulações existentes e deverão ser mantidos os recobrimentos (a partir da geratriz superior do tubo) e faixas de servidão (com afastamento para cada lado do eixo da rede)

Conforme o cadastro de Água, existem interferências da poligonal com redes de abastecimento de água. De acordo com as plantas enviadas e juntamente com as tabelas de diâmetros das tubulações na Carta de Interferência, o recobrimento mínimo para a rede de distribuição de água deverá ser de 60cm e com afastamento mínimo a partir do eixo da rede de 1,50m, nas redes que estão dentro do lote.

Conforme o cadastro de Esgoto, existem interferências da poligonal com redes coletoras de esgoto. Há ainda nas proximidades redes coletoras de esgoto em PVC-150mm e MBV-150mm, para as quais deverão ser mantidos os afastamentos e recobrimentos necessários. O recobrimento mínimo deverá ser de 90cm, com faixa de servidão de 2,50m e com uma profundidade de até 3,50m.

Caso seja necessário alterar alguma rede interferente, bem como adequar eventuais dispositivos existentes, a CAESB deverá ser consultada para estudo e análise de viabilidade.

A Figura abaixo demonstra as interferências com as redes de água e esgoto, em croqui elaborado pela CAESB:



Fig.12. Croqui de Interferência de redes de água e esgoto. Fonte: CAESB

O MDE-142/98, assim como o Edital de Licitação TERRACAP nº 12/1998, já informavam que existiam interferências de redes de energia, de água e de esgoto e nele constava que futuros remanejamentos e custos seriam arcados pelo proprietário do lote.

A interferência com as redes de água e de esgoto ocasionou a criação de faixa de servidão na unidade imobiliária. As edificações a serem construídas deverão respeitar a faixa de servidão, enquanto não houver o remanejamento das redes. Caso haja intenção em alterá-las, o procedimento se dará junto à concessionária e com total responsabilidade e expensas por parte do interessado.

- **DER**

Foi solicitado ao Departamento de Estradas e Rodagem do Distrito Federal – DER – por meio do Ofício nº 102/2020 - TERRACAP/PRESI/DITEC/ADTEC, confirmação do posicionamento dado à época da elaboração do MDE 142/98, que originou o Lote 11. Naquele momento, o Departamento havia sido favorável à criação do lote. Em resposta, o DER sugeriu que a alteração do lote seja realizada de modo a interferir o mínimo possível com a faixa de domínio da rodovia. Considerando que a alteração do projeto para o lote respeita a faixa de domínio anteriormente aprovada no registro e a faixa non aedificandi, entende-se que não há óbices quanto às modificações propostas.

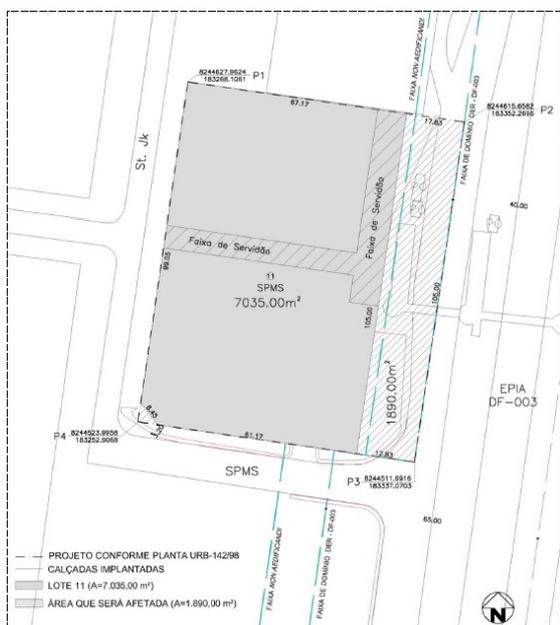


Fig.13. Consolidação das interferências incidentes na poligonal do projeto. Fonte: MDE 065/2019.

V. A PROPOSTA:

O projeto de urbanismo de alteração do Lote 11 do SPMS, MDE 065/19 (42919073), URB-065/19 (42918831) e NGB 065/19 (42919217), foi aprovado pelo Parecer Técnico n.º 126/2020- SEDUH/SUPAR/UPAR/ COPAG, informando que o mesmo atende ao decreto n.º 38.247 de 1 de junho de 2017, que dispõe sobre os procedimentos para apresentação de Projetos de urbanismo e dá outras providências, e demais legislações urbanísticas. Destacou, ainda, que após a solução sobre os procedimentos tratados no âmbito do processo 0111-001319/1998, o projeto estaria apto a ser submetido ao CONPLAN.

O processo acima citado encontra-se referenciado ao processo de retificação do Lote 11 e trata da Ação 0706341-05.2018.8.07.0000, em fase de cumprimento de sentença, qual seja, a desocupação do imóvel e alteração de loteamento para ajustes urbanísticos.

A TERRACAP foi sentenciada a atender às obrigações impostas pelo juízo da 7ª Vara da Fazenda Pública do DF a respeito do negócio de compra e venda do imóvel "Lote 11, Setor de Postos e Motéis Sul/DF" nas condições estabelecidas pelo Edital de licitação nº 12/1998, notadamente: **providenciar as alterações pertinentes na matrícula do imóvel**, sendo condição para tal a aprovação da alteração do Projeto de Urbanismo do referido Lote.

Após manifestação da SEDUH, baseada na Nota Jurídica exarada pela Assessoria Jurídico-Legislativa desta pasta, o processo foi encaminhado à Terracap, que interpsôs recurso administrativo a esta Secretaria expondo, em suma, o seguinte:

Acontece que, em 30/06/2020, o Juiz da 7ª Vara da Fazenda Pública do DF exarou a Decisão 0052353-62.2014.8.07.0018 (42837962), determinando que essa SEDUH aprove definitivamente o projeto e afastando a necessidade de audiência pública, *in verbis*:

Outrossim, constato que a melhor maneira de dar efetividade ao título judicial exequendo é justamente aquela apontada pela TERRACAP como "OPÇÃO Nº 02" na petição de ID 66244525, razão pela qual determino ao DISTRITO FEDERAL que, por meio da Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Habitacional, afastando o requisito do artigo 44 da LUOS referente à participação popular, aprove definitivamente o projeto de alteração do loteamento tratado no processo administrativo SEI-GDF nº 00111-00005727/2019-90, tendo em vista que, conforme assentado pela TERRACAP, todos os requisitos de natureza técnica já foram previamente atendidos, bem como considerando a arrematação do imóvel por particular por meio de licitação. (grifei)

Diante disso, requeiro de Vossa Senhoria o imediato cumprimento da Decisão Judicial, aprovando definitivamente o projeto.

(...)

Nesse sentido, os autos foram novamente encaminhados à AJL desta pasta, que se manifestou pela Nota Jurídica N.º 16/2020 - SEDUH/GAB/AJL, da qual se extrai:

Diante do exposto, conclui-se que o deslinde da demanda deve seguir as diretrizes determinadas pela decisão judicial (42837962), uma vez que o processo se encontra em fase de cumprimento de sentença. A consulta, caso surjam eventuais questionamentos quanto ao cumprimento de decisão judicial proferida no proc. n. 0052653-65.2014.8.07.0018, deve ser encaminhada à PGDF, conforme disposto na Lei Complementar n. 395/2011, podendo ser ouvida novamente esta AJL se necessário. Repisa-se a observância do prazo

Por fim, pelo Ofício nº 12/2020 (43143668), a Companhia Imobiliária de Brasília - Terracap reitera "que seja aprovado, em definitivo, o projeto de alteração do parcelamento sito no SPMS Lote 11, registrado com a matrícula nº 21.151 (4ª CRI), no Núcleo Bandeirante - RA VIII, tendo em vista a iminência de imposição de multa por descumprimento à TERRACAP e ao Distrito Federal, arbitrada em R\$ 30.000,00/dia para cada executado, caso não ocorra o registro do projeto de parcelamento e a consequente alteração da matrícula do referido imóvel até 03/08/2020, consoante consta no Despacho (doc. SEI 43110821)".

Nesses termos, tem-se como superada a controvérsia existente no presente caso, acerca da necessidade de cumprimento ao disposto no art. 44 da Lei de Uso e Ocupação do Solo no que diz respeito à participação popular, haja vista que a decisão judicial é expressamente clara ao afastar essa etapa do rito legal estabelecido, tornando-se imperiosa a finalização dos atos de aprovação do respectivo projeto urbanístico para imediata submissão à deliberação colegiada do Conplan.

Diante do exposto, com base na Lei Complementar nº 803, de 25 de abril de 2009, que aprova a revisão do Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Distrito Federal - PDOT e estabelece, em seu artigo 219, incisos VII e VIII, que compete ao Conplan "aprovar a proposta da Lei de Uso e Ocupação do Solo do Distrito Federal e suas respectivas alterações", bem como "deliberar sobre questões relacionadas ao uso e à ocupação do solo...", competência essa confirmada pela Lei Complementar nº 948/2019.

O disposto na Decisão nº 0052653-65.2014.8.07.0018 do TJDF (42837962) afasta o requisito do artigo 44 da LUOS referente à participação popular, e estabelece que "(...) tendo em vista que as Partes não chegaram a um acordo em relação ao quantum da redução da área do imóvel descrito nos autos, assento que a redução máxima deverá ser de apenas 1.890,00m (...)", o projeto de urbanismo URB, MDE e NGB 065/2019 encontra-se apto para apreciação deste Colegiado, e posterior aprovação pela unidade administrativa responsável, com consequente registro cartorial, o que deverá concluir o litígio.

VI – CONCLUSÃO

O projeto de Urbanismo consubstanciado pelo Memorial Descritivo MDE 065/19 URB 065/19 e NGB 065/19 foi elaborado pela TERRACAP para promover o ajuste das dimensões do Lote 11 do SPMS, no Núcleo Bandeirante, R.A. VIII, devido à interferência com o acesso à passarela de pedestres assentada sobre a Rodovia DF-003 – EPIA. O inequívoco interesse público e coletivo que o equipamento apresenta tornou necessária a repactuação do acordo de compra e venda do Lote 11, com a redução de sua área em 1.890,00m (mil oitocentos e noventa metros). O proprietário do lote anuiu, ainda em 1999, com o ajuste da área, desde que houvesse também o ajuste do valor do imóvel, proporcionalmente.

Entretanto, passados mais de 10 anos a situação não se resolveu, razão pela qual a 7ª Vara da Fazenda Pública do DF exarou a Decisão 0052353-62.2014.8.07.0018, determinando que essa SEDUH aprove definitivamente o projeto URB/MDE 065/2019, afastando a necessidade de audiência pública. Tal medida é justificável tendo em vista tratar-se de retificação de registro e correção de erro causado por entes do Governo do Distrito Federal, em prejuízo de terceiro.

O referido projeto foi elaborado de acordo com as diretrizes urbanísticas para a área, constantes do PDOT/DF. Apresenta os mesmos parâmetros de uso e ocupação aplicados ao lote original, obedecendo assim, à Lei de Uso e Ocupação do Solo. A localização do lote alterado mantém as características ambientais, enquadrando-se em potencial de risco alto de contaminação do solo, risco esse a ser mitigado e monitorado por meio do licenciamento ambiental da atividade que vai se desenvolver no imóvel.

No que compete às redes de infraestrutura, constatou-se a existência de interferências com redes de água, esgoto e energia elétrica. No entanto, foram definidas faixas de servidão non aedificandi internas ao lote, com regras para seu recobrimento e possibilidades de remanejamento, às expensas do proprietário do lote.

Nestes termos, considerando que os estudos urbanísticos concluíram pela viabilidade e pela necessidade da alteração proposta, e baseado no Parecer Técnico nº 182/2020 - SEDUH/SUPAR/UPAR/COPAG, na Nota Jurídica N.º 16/2020 - SEDUH/GAB/AL, bem como na Decisão Judicial 0052353-62.2014.8.07.0018 da 7ª Vara de Fazenda Pública,

VOTO pela aprovação do projeto de urbanismo URB, MDE e NGB 065/2019, com o ajuste das dimensões do Lote 11 do Setor de postos e Motéis Sul - SPMS, no Núcleo Bandeirante, R.A. VIII.

Brasília, 14 de julho de 2020

GISELLE MOLL MASCARENHAS
Secretária Executiva - SEDUH



Documento assinado eletronicamente por **GISELLE MOLL MASCARENHAS - Matr.0271430-2, Secretário(a) Executivo(a)**, em 17/07/2020, às 11:55, 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
verificador=43699983 código CRC= CDE4503F.

"Brasília - Patrimônio Cultural da Humanidade"

SCS Quadra 06 Bloco A Lotes 13/14 2º andar - Bairro Asa Sul - CEP 70306918 - DF

3214-4101