



**GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL**  
SECRETARIA DE ESTADO DE DESENVOLVIMENTO URBANO E  
HABITAÇÃO DO DISTRITO FEDERAL

Gabinete  
Assessoria Técnica de Órgãos Colegiados

Relatório SEI-GDF n.º 23/2022 - SEDUH/GAB/ASCOL

Brasília-DF, 12 de agosto de 2022

**CONSELHO DE PLANEJAMENTO TERRITORIAL E URBANO DO DISTRITO FEDERAL - CONPLAN**

Processos nº: 0133-000564/1998

Assunto: Regularização do Setor de Desenvolvimento Econômico, antigo Setor de Oficinas e Pequenas Indústrias instaladas no Lote A, Área Especial 4 Norte, Região Administrativa de Brazlândia – RA IV.

Interessado: Administração Regional de Brazlândia

Relator: Gilberto Alves Maranhão Bezerra - Conselheiro Suplente - SEEC/DF

LOCALIZAÇÃO: A área está localizada na Área Especial AE 4N – Lote A, Setor Norte, na Região Administrativa Brazlândia - RA IV. (Figura 1).

**Figura 1 – Localização**



**RELATO E VOTO**

Vieram os autos para relato da proposta de alteração de parcelamento no Lote A – AE 4N, do Setor Norte de Brazlândia - RA IV, registrado pelo projeto CSB PR 62/1, que constitui lote único de 60.000m<sup>2</sup>, de propriedade do Distrito Federal, objetivando a regularização fundiária da área, ocupada por oficinas e pequenas indústrias

A presente demanda data do ano de 1998 e em face do lapso temporal, bem como da promulgação da Lei Complementar nº 948/2019 - Lei de Uso e Ocupação do Solo do Distrito Federal (LUOS) - que estabelece os critérios e os parâmetros de uso e ocupação do solo para lotes e projeções localizados na Macrozona Urbana do Distrito Federal, verifica-se que em 31 de janeiro de 2020, o processo foi desarquivado e a matéria foi submetida à reanálise da Secretaria de Estado e Desenvolvimento Urbano e Habitação/SEDUH.

Inicialmente, destaco que restou consignado se tratar de lote institucional doado ao Distrito Federal, conforme comprova a Ficha Cadastral do Sistema de Gestão de Imóveis da TERRACAP (54753701), razão pela qual o imóvel em tela encontra-se na carga patrimonial da Polícia Civil do Distrito Federal, onde foi edificada a 18ª Delegacia de Polícia, conforme descrito no relatório de carga de imóvel do SisGePat \_ (82891585).

Cabe-me esclarecer ainda, que a gestão dos imóveis de propriedade do Distrito Federal compete à Secretaria de Estado de Economia e quaisquer decisões acerca do **patrimônio imobiliário de propriedade do Distrito Federal** deverão ser submetidas, preliminarmente, à Unidade de Governança do Patrimônio Imobiliário do Distrito Federal - UGPI, criada pelo Decreto nº 39.536, de 18 de dezembro de 2018, órgão colegiado, deliberativo da política de gestão imobiliária do Distrito Federal, composta pela Secretaria de Estado de Economia do Distrito Federal, Casa Civil do Distrito Federal, Procuradoria-Geral do Distrito Federal e Secretaria de Estado de Desenvolvimento Urbano e Habitação do Distrito Federal e conforme contido em seu art. 4º, compete:

**“I - representar a política de gestão dos bens patrimoniais imobiliários do Distrito Federal no âmbito político-administrativo;**

**II - recomendar ao Governador do Distrito Federal as decisões relativas aos imóveis próprios referentes a compras e alienações de qualquer natureza, sem prejuízo de permissão legislativa, no que couber;**

III - discutir e deliberar as questões referentes às cessões de qualquer natureza e destinações do patrimônio imobiliário do Distrito Federal;

IV - definir regras para utilização de imóveis de terceiros, principalmente quando se tratar de ato oneroso, como as locações, que devem merecer atenção especial e rigoroso controle de sua necessidade e custos;

**V - discutir e deliberar quanto a propostas que envolvam o patrimônio imobiliário do Distrito Federal, no que tange a transferência de posse, de qualquer imóvel, para ente privado;**

**VI - promover a integração da política patrimonial imobiliária do Distrito Federal com as demais políticas globais e setoriais do governo;**

VII - baixar instruções sobre assuntos de sua competência, divulgando as normas e diretrizes de modo a alcançarem todos os órgãos integrantes da Rede Integrada de Gestão do Patrimônio Imobiliário e os responsáveis por suas atividades operacionais;

**VIII - prezar pela gestão eficiente e econômica do patrimônio imobiliário do Distrito Federal.”**

Isto posto, destaco na Nota Técnica N.º 1/2022 - SEDUH/SEGESP/COPROJ/DISOLO (87812099), o registro entre os anos de 1997 e 1998, de que foi se consolidando a ocupação irregular, conhecida como Expansão do Setor de Oficinas, cuja instalação encontra-se no lote em tela e à época,

o projeto de parcelamento do solo para regularização da área, visou a regulamentação da Lei nº 1.450/1997, alterada pela Lei nº 1.856/1997, a qual criou a expansão do Setor de Oficinas e Pequenas Indústrias no Lote A, Área Especial 4 Norte, da Região Administrativa de Brazlândia.

A Nota Técnica destacou ainda que, apesar da legislação supramencionada ter sofrido Ação Direta de Inconstitucionalidade por vício de iniciativa, a área está prevista no Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Distrito Federal – PDOT (Lei Complementar nº 803/2009, com alterações decorrentes da Lei Complementar nº 854/2012), como “Área Econômica Consolidada”.

Considerando todo esforço depreendido pelas diversas áreas técnicas no âmbito da SEDUH, bem como todas as legislações e normativos vigentes, destaco:

1. O presente projeto foi atualizado tomando por base a legislação vigente, seguindo os parâmetros definidos nas Diretrizes Urbanísticas – DIUR, id. 54000921, elaboradas pela DIOEST/SEDUH, que indicam a divisão do parcelamento em *06 conjuntos, com um lote de aproximadamente 21.000,00 m<sup>2</sup>, destinado Equipamento Público Comunitário – EPC e o restante da área foi parcelado em 130 lotes, com superfície entre 150,00 a 600,00m<sup>2</sup>, todos com uso CSIIIndR (Comercial, Prestação de Serviços, Institucional, Industrial, Residencial, onde são permitidos, simultaneamente ou não, os usos comercial, prestação de serviços, institucional e industrial, localizada nas áreas industriais e de oficinas, em lotes de menor porte, sendo facultado o uso residencial)*, conforme os parâmetros de uso e ocupação previstos na LUOS;
2. O parcelamento está localizado em área urbana consolidada, servida de infraestrutura, possuindo pavimentação nas vias, bem como rede de água e esgoto, drenagem pluvial, instalação de energia elétrica e iluminação pública;
3. O IBRAM concluiu pela Dispensa de Licenciamento Ambiental e destacando que na área de projeto não existem quaisquer categorias de Áreas de Preservação Permanente – APPs;
4. Foram realizadas as consultas às concessionárias de serviços públicos quanto à capacidade de atendimento, interferências com redes existentes ou projetadas, faixas de servidão destas redes e custos de remanejamento e as respostas indicam que as interferências apontadas são referentes às redes existentes que atendem a área e encontram-se sob as vias e calçadas, não constituindo impedimento à regularização dos lotes;
5. A Audiência Pública ocorreu via videoconferência, em 31 de janeiro de 2022 (81072723), em cumprimento ao art. 44 da Lei 948/2019 – Lei de Uso e Ocupação do Solo do DF, alterada pela Lei Complementar nº 1.007, de 28 de abril de 2022, e do inciso II da Lei nº 5.081, de 11 de março de 2013, com resultado favorável à regularização;
6. A elaboração do projeto contemplou os ajustes e adaptações no desenho urbano, para garantir o desempenho adequado das questões referentes à acessibilidade, estacionamento, vegetação, mobiliário urbano e demais fatores elencados nas diretrizes ou exigidos por outros órgãos ou entidades vinculadas à Administração Pública;
7. Também, levou-se em conta o posicionamento da PCDF, contrário ao parcelamento em quatro lotes da área de aproximadamente 21.576,00 m<sup>2</sup>, diante da necessidade demonstrada pela indicação do projeto que contempla a construção de nova edificação, estacionamento para o público, construção de heliponto e instalação de torre de comunicação, bem como a manutenção da área de treinamento já existente;
8. Levando em conta as disposições contidas no Decreto nº 39.536, de 18 de dezembro de 2018, que dispõe sobre a estrutura de gestão do patrimônio imobiliário no âmbito dos órgãos e entidades da Administração Direta e Indireta do Distrito Federal, a Seduh encaminhou a proposta de reparcelamento do Lote A à apreciação da Secretaria de Estado de Economia do Distrito Federal - SEEC, com vistas à deliberação Unidade de Governança do Patrimônio Imobiliário.

9. Acrescenta-se que, em 09/08/2022, durante a 23ª Reunião Ordinária da Unidade de Governança do Patrimônio Imobiliário, o Colegiado composto pela SEEC/DF, PG/DF, CACI/DF e SEDUH, por unanimidade, se manifestou favorável quanto ao parcelamento do Lote A, visando a regularização da ocupação existente naquele terreno e viabilizando a regularização da situação patrimonial do imóvel que se encontra na carga da Polícia Civil do Distrito Federal.

## VOTO

Representando a Secretaria de Estado de Economia do Distrito Federal, com base nos argumentos e manifestações técnicas, apresentados pela SEDUH, em consonância com o previsto no Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Distrito Federal – PDOT, **manifesto voto favorável** pela aprovação da proposta consubstanciada no Projeto de Parcelamento do Solo, Memorial Descritivo e nas Normas de Edificação, Uso e Gabarito de nº 082/2021 (87811337), (87811523) e (87811873).

**Gilberto Alves Maranhão Bezerra**

Conselheiro Suplente - SEEC/DF



Documento assinado eletronicamente por **GILBERTO ALVES MARANHÃO BEZERRA - Matr.0277309-0, Chefe de Gabinete**, em 12/08/2022, às 15:56, 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](http://sei.df.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0)  
verificador= **93235810** código CRC= **B61776B0**.

"Brasília - Patrimônio Cultural da Humanidade"

Edifício Number One SCN Q 1 - Asa Norte, Brasília - DF - Bairro Asa Norte - CEP 70711-900 - DF

3214-4101