



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL
SECRETARIA DE ESTADO DE OBRAS E INFRAESTRUTURA DO DISTRITO
FEDERAL

Gabinete

Relatório SEI-GDF n.º 4/2022 - SODF/GAB

Brasília-DF, 10 de março de 2022

CONSELHO DE PLANEJAMENTO TERRITORIAL E URBANO DO DISTRITO FEDERAL
CONPLAN

Data: 10/03/2022

Conselheiro: Janaína de Oliveira Chagas

Processo SEI nº: 00111-00006398/2020-38

Interessado: Companhia Imobiliária de Brasília – TERRACAP

Assunto: Aprovação do Projeto Urbanístico de alteração dos imóveis localizados na QNM Quadra 12 Via MN 12-A lotes 02, 04, 06, 08 e 10 na Região Administrativa de Ceilândia – RA IX

RELATO

O presente projeto urbanístico trata da adequação dos lotes nº 02, 04, 06, 08 e 10 da QNM 12, Via NM 12-A, localizados na Região Administrativa de Ceilândia – RA IX, aprovados e registrados em cartório pelo Projeto Urbanístico – PR 903/01, os quais interferem com o sistema viário implantado.

O pedido do projeto de alteração foi analisado pela Secretaria de Estado de Desenvolvimento Urbano e Habitação do Distrito Federal – SEDUH, por meio da Coordenação de Parcelamentos do Governo – COPAG da Unidade de Novos Parcelamentos – UPAR da Subsecretaria de Parcelamentos e Regularização Fundiária – SUPAR, vinculada à Secretaria Executiva de Licenciamento e Regularização Fundiária – SELIC, que verificou estarem atendidos todos os parâmetros técnicos e requisitos legais, razões pelas quais submeteu o processo à apreciação deste Conselho.

I – HISTÓRICO

O Processo Eletrônico SEI-GDF nº 00111-00006398/2020-38 foi autuado em 08/09/2020 a pedido da Gerência de Projetos – GEPRO/TERRACAP que solicitou dissociar o lote 06 e seus vizinhos do projeto urbanístico URB 099/11 da QNM 12, Via NM 12-A em andamento no Processo SEI-GDF Nº 0111-001182/2002, que buscava corrigir diversas situações de interferência com o sistema viário e promover requalificações no Centro Urbano da Ceilândia.

A solicitação da Gerência visava dar celeridade às alterações de projeto que impactam no lote 6 em função de ação judicial em andamento no imóvel supra já alienado, bem como para eliminar interferências do conjunto com o sistema viário já implantado.

A proposta inicial elaborada pela TERRACAP foi encaminhada à SEDUH em 01/10/2020 por meio do Ofício Nº 1246/2020 - TERRACAP/PRESI/DITEC/ADTEC com os seguintes documentos:

- PR 903/1 que aprovou e registrou os lotes da QNM Quadra 12 de Ceilândia, SEI 47959860;
- Estudo de Viabilidade Urbanística – EVU com a proposta de alteração do parcelamento registrado, SEI 48102938.

Após análise do material, foi exarado o Ofício Nº 3273/2020 - SEDUH/GAB de

21/10/2020 (49374363 o qual encaminhou manifestação técnica da Subsecretaria de Desenvolvimento das Cidades – SUDEC/SEDUH de 15/10/2020 anuindo aos ajustes indicados no EVU (49010323).

Posteriormente, por meio do Ofício Nº 270/2021 - TERRACAP/PRESI/DITEC/ADTEC de 31/03/2021 (59068168) foi encaminhada a 1ª versão da proposta com os seguintes documentos:

- Certidão de ônus dos imóveis objeto do projeto, SEI 53129059;
- Projeto de Urbanismo - URB 185/2000 em formato DWG, SEI 59040542;
- Projeto Urbanístico - URB 185/2000 em formato PDF, SEI 59040649;
- Norma de edificação, uso e gabarito - NGB 185/2000, SEI 59052442; e,
- Memorial Descrito - MDE 185/2020, SEI 60035624.

Por se tratar de um projeto urbanístico de alteração de parcelamento registrado cuja área é abrangida pela Lei de Uso e Ocupação do Solo - LUOS, aprovada por meio da Lei Complementar nº 948/2019, e considerando que o art. 44, inciso I da lei supra estabelece que esses casos deverão “observar as diretrizes urbanísticas emitidas pelo órgão gestor do planejamento territorial e urbano do Distrito Federal para a área”, os autos foram encaminhados à SUPLAN/SEDUH para avaliação das diretrizes aplicáveis para o presente projeto (SEI 60434244). Em resposta, esclarecendo que os lotes estão localizados em área já consolidada cuja LUOS já definiu para eles a UOS CSIR 2, o projeto foi dispensado da necessidade de elaboração de DIUPE (61861682).

Outra questão que a LUOS trouxe quanto aos procedimentos de alteração de parcelamento registrado diz respeito a necessidade de participação popular (art. 44, inciso IV da Lei Complementar nº 948/2019). Visando o atendimento à legislação vigente, a Audiência Pública do presente projeto aconteceu no dia 08/12/2021 (75953816).

Para o andamento do processo, foram realizadas as consultas às concessionárias e órgãos prestadores de serviços públicos, bem como a elaboração do levantamento topográfico da poligonal de projeto. Este foi aprovado por meio da Nota Técnica N.º 49/2021 - SEDUH/COSIT/DICAT de 13/05/2021 (61870811).

Sendo assim, por meio do Ofício nº 107/2022 - TERRACAP/PRESI/DITEC/ADTEC de 28/01/2022 (78829417) foi novamente encaminhado à SEDUH o projeto urbanístico proposto, que após análise emitiu o Parecer Técnico n.º 97/2022 - SEDUH/SELIC/SUPAR/UPAR/COPAG de 07/02/2022 (79130179) aprovando o projeto urbanístico de alteração de parcelamento registrado dos imóveis localizados na QNM Quadra 12 Via MN 12-A lotes 02, 04, 06, 08 e 10 na Região Administrativa de Ceilândia – RA IX e encaminhou os autos ao Gabinete da SEDUH, para análise da Assessoria Técnica de Órgãos Colegiados – ASCOL, com vistas ao CONPLAN.

II – PROJETO DE URBANISMO

O projeto urbanístico de alteração de parcelamento registrado dos imóveis localizados na QNM Quadra 12 Via MN 12-A lotes 02, 04, 06, 08 e 10 na Região Administrativa de Ceilândia – RA IX está consubstanciado nos seguintes documentos:

- Projeto Urbanístico – URB 185/2020 em formato DWG, SEI 78758965;
- Projeto Urbanístico – URB 185/2020 em formato PDF, SEI 78759157; e,
- Memorial Descritivo – MDE 185/2020, SEI 78759775.

O projeto foi analisado com base no Plano Diretor de Ordenamento Territorial – PDOT/2009, na Lei de Uso e Ocupação do Solo - LUOS, e demais legislação urbanística vigente.

1. Descrição da proposta

O projeto propõe a alteração dos lotes nº 02, 04, 06, 08 e 10 da Quadra QNM 12 Via NM 12-A, aprovados pela PR 903/1 e já registrados em cartório cuja demarcação apontou interferência com o sistema viário implantado.

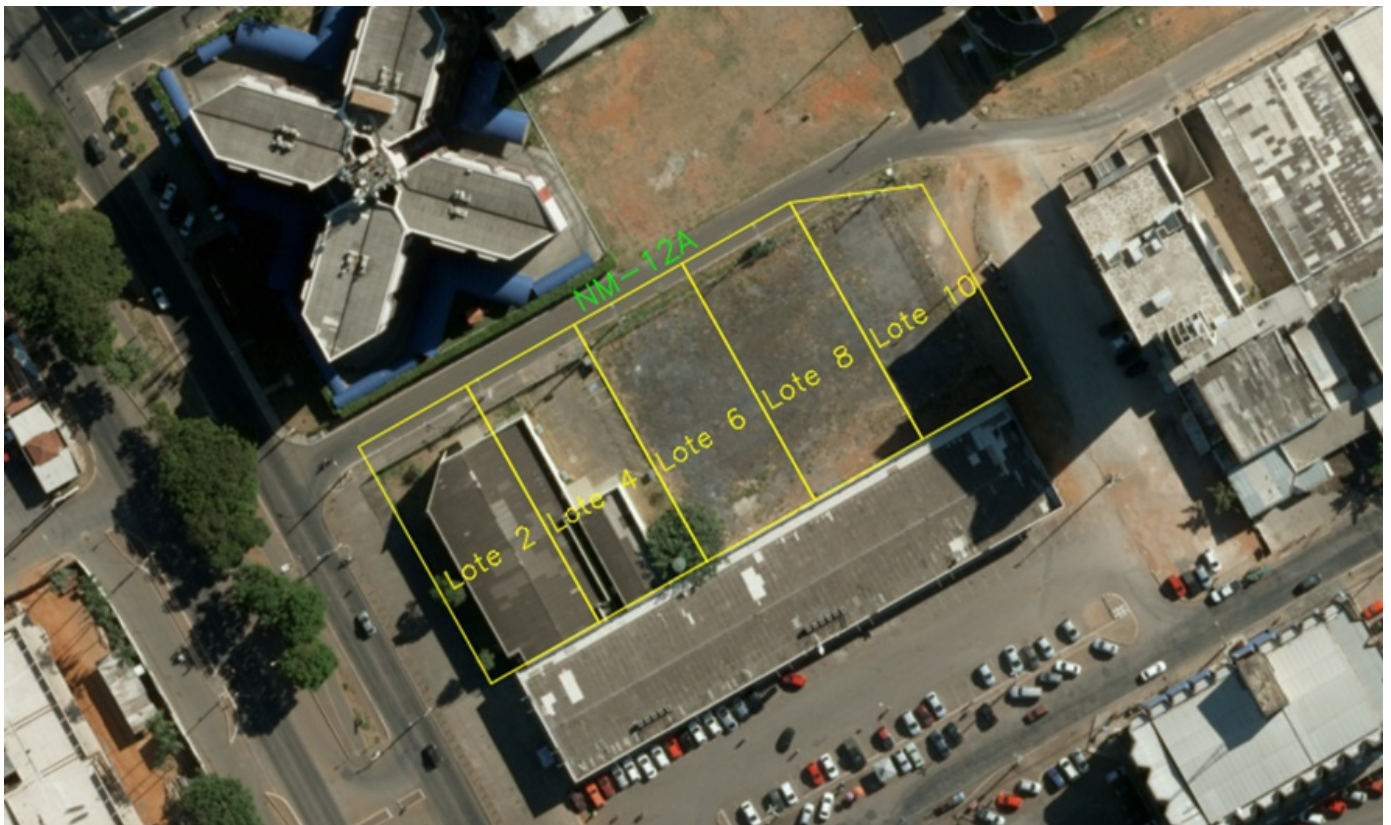


Figura 1: Croqui de demarcação dos lotes

A princípio, pensou-se que a Via NM12-A havia sido construída em cima dos lotes, porém, após a digitalização do projeto registrado, verificou-se erro material na PR 903/1, visto que as dimensões das laterais dos imóveis supracitados não correspondiam com as cotas da planta, bem como suas áreas.



Figura 2: Arquivo digital sobreposto ao projeto registrado PR 903/1

Assim, foi proposto o redimensionamento dos imóveis, mantendo apenas a área de registro do Lote 06, por se tratar de lote alienado.

Devido a existência de redes de energia e esgoto adjacentes à Via NM12 A, o limite frontal dos lotes em tela foi posicionado de modo a respeitar a faixa de servidão necessária para a manutenção das referidas redes, o que gerou uma redução de área dos lotes 08 e 10, os quais não foram ocupados. Assim, visando o atendimento do coeficiente de aproveitamento associado a esses lotes pela LUOS, optou-se pela junção dos imóveis e ajuste do chanfro, resultando em um lote único.

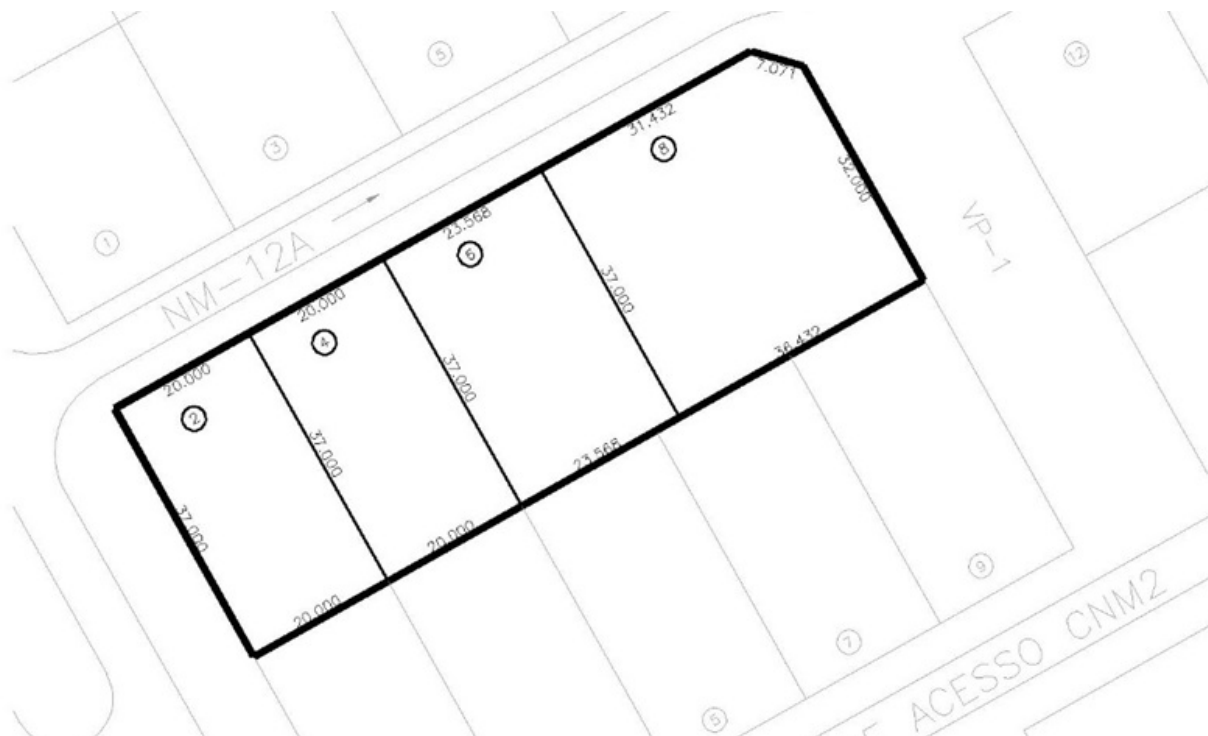


Figura 3: Proposta URB-185/2020

2. Situação fundiária

Os lotes objeto deste projeto, localizados na QNM 12, Via NM 12-a da Ceilândia – RA IX possuem a seguinte situação fundiária:

a. Imóvel: QNM QD 12, VIA NM 12-A, LT 02

Matrícula: R-3/7497, Cartório do 6º Ofício de Registro de Imóveis – DF

Situação: IMÓVEL PERTENCENTE AO PATRIMÔNIO DA TERRACAP

Área: 872,00 m²

b. Imóvel: QNM QD 12, VIA NM 12-A, LT 04

Matrícula: R-1/18.566, Cartório do 6º Ofício de Registro de Imóveis – DF

Situação: IMÓVEL PERTENCENTE AO PATRIMÔNIO DA TERRACAP

Área: 872,00 m²

c. Imóvel: QNM QD 12, VIA NM 12-A, LT 06

Matrícula: Av-13/6693, Cartório do 6º Ofício de Registro de Imóveis – DF

Situação: IMÓVEL NÃO PERTENCENTE AO PATRIMÔNIO DA TERRACAP

Área: 872,00 m²

d. Imóvel: QNM QD 12, VIA NM 12-A, LT 08

Matrícula: R-1/6696, Cartório do 6º Ofício de Registro de Imóveis – DF

Situação: IMÓVEL PERTENCENTE AO PATRIMÔNIO DA TERRACAP

Área: 872,00 m²

e. **Imóvel: QNM QD 12, VIA NM 12-A, LT 10**

Matrícula: R-1/18.568, Cartório do 6º Ofício de Registro de Imóveis – DF

Situação: IMÓVEL PERTENCENTE AO PATRIMÔNIO DA TERRACAP

Área: 792,00 m²

Em relação ao Lote 06, já alienado, foi obtida Declaração de Anuência da Proprietária para a alteração do lote (77047492).

3. Zoneamento e Uso do Solo

Quanto ao zoneamento estabelecido pelo Plano Diretor de Ordenamento Territorial – PDOT/2009, a área de projeto está inserida em Zona Urbana e Uso Controlado II – ZUUC II, conforme mapa a seguir:



Figura 4: Mapa de zoneamento do PDOT/2009.

De acordo com o artigo 70 do PDOT/2009 esta zona “é composta por áreas predominantemente habitacionais de baixa e média densidade demográfica, com enclaves de alta densidade [...] sujeitas a restrições impostas pela sua sensibilidade ambiental e pela proteção dos mananciais destinados ao abastecimento de água”. No artigo 71, é estabelecido que esta zona “... deverá compatibilizar o uso urbano com a conservação dos recursos naturais, por meio da recuperação ambiental e da proteção dos recursos hídricos...”

Outro aspecto do PDOT/2009 na área do parcelamento diz respeito a densidade demográfica. A área de intervenção está inserida em área de Densidade Média (de 50hab/ha a 150 hab/ha).



Figura 5: Mapa de densidade populacional do PDOT/2009.

4. Condicionantes ambientais

Em relação ao zoneamento ambiental, a poligonal do estudo está inserida na Área de Proteção Ambiental – APA do Planalto Central, criada pelo Decreto Federal s/nº, de 10 de janeiro de 2002 em Zona Urbana – ZU. Esta Zona engloba as áreas urbanas consolidadas e em processo de regularização e tem como objetivo contribuir com a promoção do uso sustentável da cidade, com a melhoria da qualidade ambiental urbana.



Figura 6: Mapa de Zoneamento da APA do Planalto Central.

Quanto ao Zoneamento Ecológico-Econômico do DF (ZEE-DF), estabelecido na Lei nº 6.269, de 29 de janeiro de 2019, a poligonal de projeto está inserida em Zona Ecológico-Econômica de Diversificação Produtiva e Serviços Ecosistêmicos – ZEEDPSE, “...destinada a assegurar atividades produtivas que favoreçam a proteção do meio ambiente, a conservação do Cerrado remanescente e a manutenção do ciclo hidrológico” (art. 11, inciso I)

Em relação à subzona, a área está inserida na Subzona de Diversificação Produtiva e de Serviços Ecosistêmicos 1 – SZSE 1, “...destinada à garantia da produção hídrica em qualidade e quantidade, compatíveis com o abastecimento público e com o desenvolvimento de atividades N1 e N2, prioritariamente...” (art. 12, inciso I).



Figura 7: Mapa de Zoneamento – ZEE/DF.

5. Consultas aos órgãos e concessionárias de serviços públicos

Foram realizadas consultas junto aos órgãos e concessionárias de serviços públicos do Distrito Federal para verificação de interferência de redes projetadas e/ou instaladas para a área da QNM Quadra 12 Via MN 12-A lotes 02, 04, 06, 08 e 10 na Região Administrativa de Ceilândia – RA IX, conforme detalhado abaixo:

- Companhia Energética de Brasília – CEB:

Por meio da Carta n.º 771/2021 - CEB-D/DG/DC/SAC/GRGC de 18/03/2021 que encaminhou o Laudo Técnico nº 57138472 de 03/03/2021, a CEB informou que existem trechos de rede aérea nas proximidades dos lotes em questão.

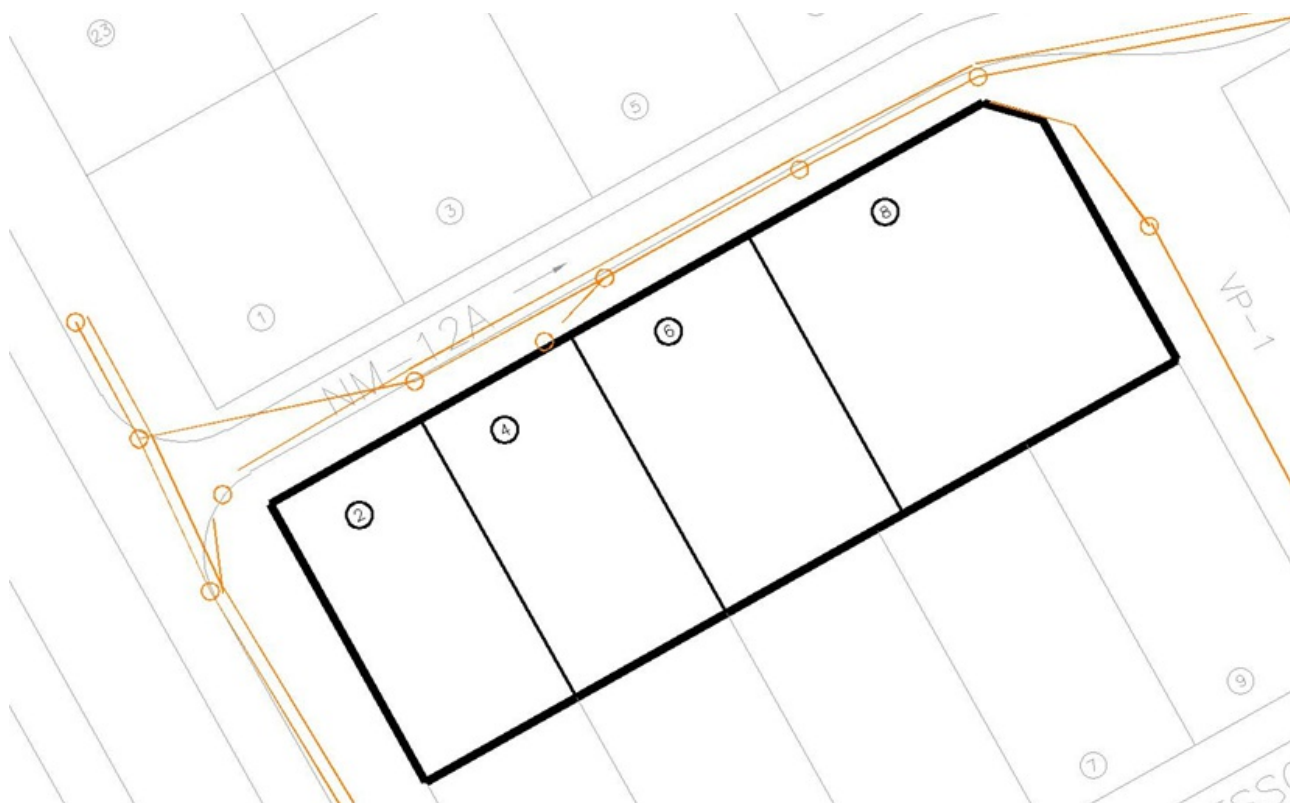


Figura 8: Croqui de cadastro da CEB.

- Companhia de Saneamento Ambiental de Brasília – CAESB:

Por meio da Carta n.º 301/2020 - CAESB/DE de 11/12/2020, a CAESB informou que a poligonal interfere com as redes de água e esgoto implantadas. A fim de eliminar a interferência apontada na consulta no tocante a rede de esgoto, a disposição dos lotes foi alterada.



Figura 9: Croqui cadastro CAESB - Redes de água e esgoto

Em relação a rede de água, foi criada uma faixa de servidão de 5m no lote 2, autorizada pela CAESB por meio da Carta n.º 86/2021 - CAESB/PR/PRS de 05/03/2021 (SEI 57323286).



Figura 10: Croqui faixa de servidão

- Companhia Urbanizadora da Nova Capital do Brasil – NOVACAP

Por meio do Ofício Nº 5130/2020 - NOVACAP/PRES/SECRE de 25/11/2020 (SEI 51422129), a NOVACAP encaminhou cadastro de drenagem de águas pluviais no qual não consta interferência com a poligonal de projeto.



Figura 11: Croqui cadastro NOVACAP - Rede de Águas Pluviais

6. Zoneamento de Usos e Parâmetros de uso e ocupação do solo

Conforme a Lei Complementar nº 948, de 16 de janeiro de 2019, que aprovou a Lei de Uso e Ocupação do Solo do Distrito Federal – LUOS, o uso para os lotes nº 02, 04, 06, 08, e 10 da QNM 12 Via NM 12-A é o CSIR 2 - Comercial, Prestação de Serviços, Institucional, Industrial e Residencial, onde são obrigatórios os usos comercial, prestação de serviços, institucional e industrial, simultaneamente ou não, e admitido o uso residencial desde que este não ocorra voltado para o logradouro público no nível de circulação do pedestre.

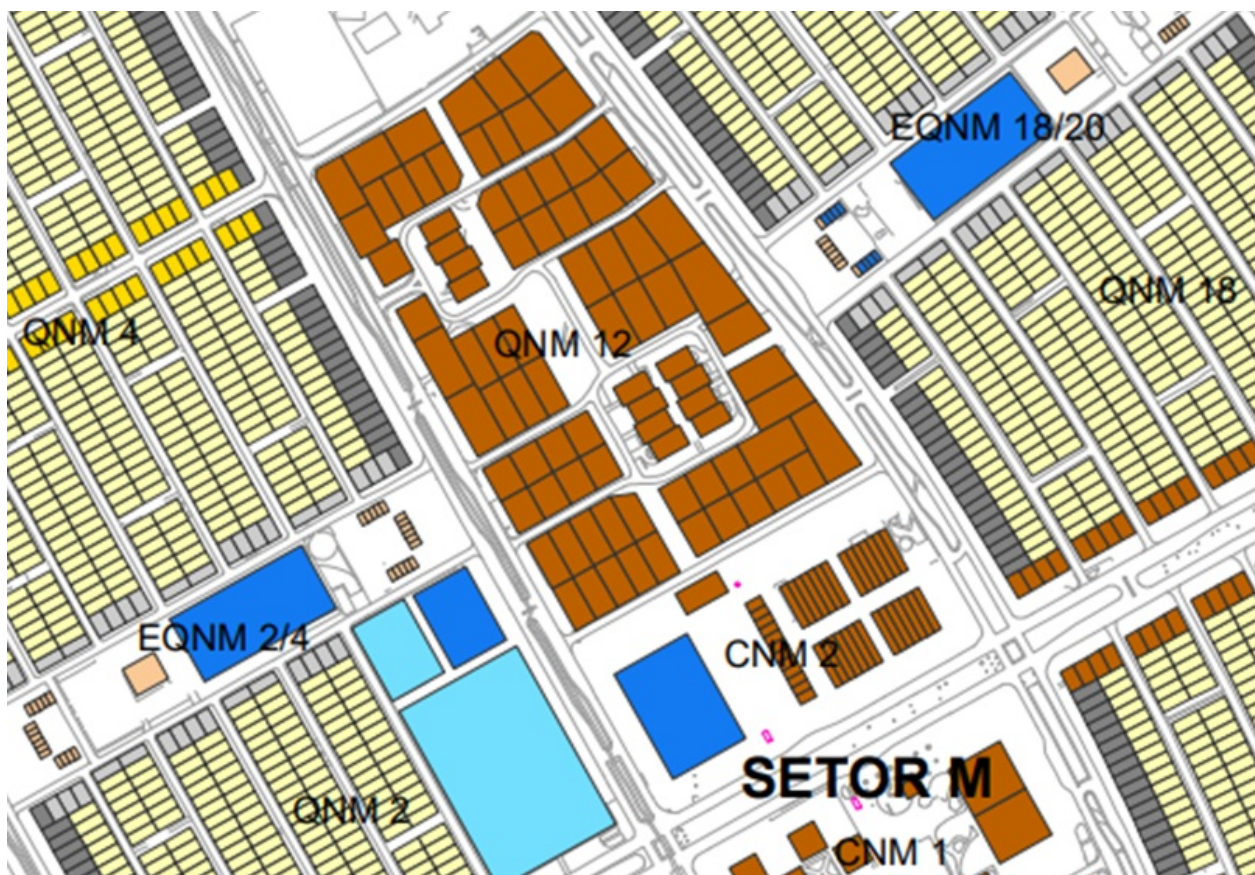


Figura 12: Croqui de uso segundo a LUOS

Considerando que a presente proposta urbanística não altera o uso previsto na LUOS e ainda que não houve mudança na faixa de área dos lotes, os parâmetros de uso e ocupação do solo deverão seguir Código de Parâmetros 919 existente no Anexo III da LUOS, Quadro 3A - Parâmetro de Ocupação do Solo/Ceilândia, referente à UOS CSIIR 2 cuja tabela foi reproduzida a seguir:

Tabela 1: Parâmetros de uso e ocupação do solo. Fonte: LUOS

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
CSIIR 2	500<a<2400	2,00	6,00	80	10	64,50	-	-	-	-	-	-	Ponto médio da testada frontal	Permitido – tipo 2

É reproduzido ainda o Quadro Síntese de Unidades Imobiliárias referente ao projeto e seus respectivos percentuais de ocupação em relação à poligonal de projeto.

Tabela 2: Quadro Síntese de Unidades Imobiliárias. Fonte: MDE 185/2020

QUADRO SÍNTESE DE UNIDADES IMOBILIÁRIAS			
DESTINAÇÃO	LOTES	ÁREA (M2)	PERCENTUAL
Área da poligonal		3.687,50	100%
1. Unidades Imobiliárias			
UOS CSIIR 2 - Comercial, Prestação de Serviços, Institucional, Industrial e Residencial	4	3.687,50	100%

	Total	4	3.687,50	100%
--	--------------	----------	-----------------	-------------

7. Equipe técnica

O projeto de parcelamento foi desenvolvido pela equipe técnica composta por Hamilton Lourenço Filho, CREA 8.558/D-DF, Engenheiro Civil; Bianca Ilha Pereira, CAU A69891-1, arquiteta e urbanista; Marcella Mesquita Furtado, CAU A69699-4, arquiteta e urbanista e Natalia Oliveira de Freitas, CAU A132466-7, arquiteta e urbanista (RT).

VOTO

Diante do exposto, voto pela aprovação projeto urbanístico de alteração de parcelamento registrado dos imóveis localizados na QNM Quadra 12 Via MN 12-A lotes 02, 04, 06 e 08 na Região Administrativa de Ceilândia – RA IX, nos exatos termos constantes no relatório acima, tendo em vista a verificação pela autoridade competente de que estão atendidas as diretrizes e parâmetros estabelecidos no PDOT/2009 e demais parâmetros técnicos e requisitos legais relativos ao parcelamento do solo, submetendo-se à deliberação deste Conselho.

Janaína de Oliveira Chagas

Conselheira Suplente

SODF



Documento assinado eletronicamente por **JANAÍNA DE OLIVEIRA CHAGAS - Matr.0273637-3**, **Secretário(a) Executivo(a) de Estado de Obras e Infraestrutura do Distrito Federal**, em 11/03/2022, às 08:50, 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= **81770045** código CRC= **2B965B06**.

"Brasília - Patrimônio Cultural da Humanidade"

Setor de Áreas Públicas, lote B, Bloco A-15 - Bairro Zona Industrial (Guará) - CEP 71215-000 - DF

3306-5001

00111-00006398/2020-38

Doc. SEI/GDF 81770045