



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

Coordenação de Gestão Urbana
Diretoria das Unidades de Planejamento Territorial Leste e Norte

Diretrizes de Requalificação Urbana - SEDUH/SEGESP/COGEST/DILEST

DIRETRIZES DE REQUALIFICAÇÃO URBANA - DIREQ 09/2023

| |
|---|
| Processo SEI nº 00390-00001747/2023-15 |
| Elaboração: Geniv Catarina Bezerra Mateus - Assessora, Cynthia Lúcia S. Di Oliveira Ramos – Diretora (DILEST/COGEST/SUDEC/SEGESP/SEDUH) |
| Cooperação: Iasmin Alves Costa – Estagiária, João Gabriel de Sousa Moreira das Chagas - Assessor, Marcilene Nogueira de Faria - Assessora (DILEST/COGEST/SUDEC/SEGESP/SEDUH) |
| Coordenação: Andrea Mendonça de Moura - Subsecretária (SUDEC/SEGESP/SEDUH) |
| Supervisão: Janaína Domingos Vieira - Secretária Executiva (SEGESP/SEDUH) |
| Interessado: Companhia Imobiliária de Brasília - TERRACAP |
| Endereço: Quadra 11 AR 01 e AR 03, Região Administrativa de Sobradinho – RA-V |

1. Disposições Iniciais

1.1. A Secretaria de Estado de Desenvolvimento Urbano e Habitação - SEDUH, órgão gestor do planejamento territorial e urbano do Distrito Federal, tem a competência de definir Diretrizes Urbanísticas para a alteração e requalificação urbana de parcelamentos registrados em cartório, com alteração de dimensionamento e parâmetros de uso e ocupação de unidades imobiliárias e de áreas públicas, nos termos do artigo 104-A da [Lei Complementar nº 948, de 16 de janeiro de 2019](#), que aprova a Lei de Uso e Ocupação do Solo do Distrito Federal - LUOS;

1.2. Esta DIREQ 09/2023 é fundamentada na [Portaria nº 97, de 27 de setembro de 2022](#), que institui procedimentos para elaboração de Diretrizes Urbanísticas para intervenções em projetos de urbanismo registrados em cartório;

1.3. Os arquivos georreferenciados referentes a esta DIREQ 09/2023 serão disponibilizados no Sistema de Informações Territoriais e Urbanas do Distrito Federal (SITURB), no [Geoportal](#) e no [site da SEDUH](#);

1.4. A elaboração desta DIREQ 09/2023 foi motivada pela solicitação da Companhia Imobiliária de Brasília – Terracap, constante do processo SEI nº [00111-00007893/2022-26](#), que identificou, nos lotes AR 01 e AR 03, da Quadra 11 de Sobradinho, divergências nos valores das dimensões geométricas implantadas e nas medidas registradas na planta CSS 5.0/2; **(Figura 1)**

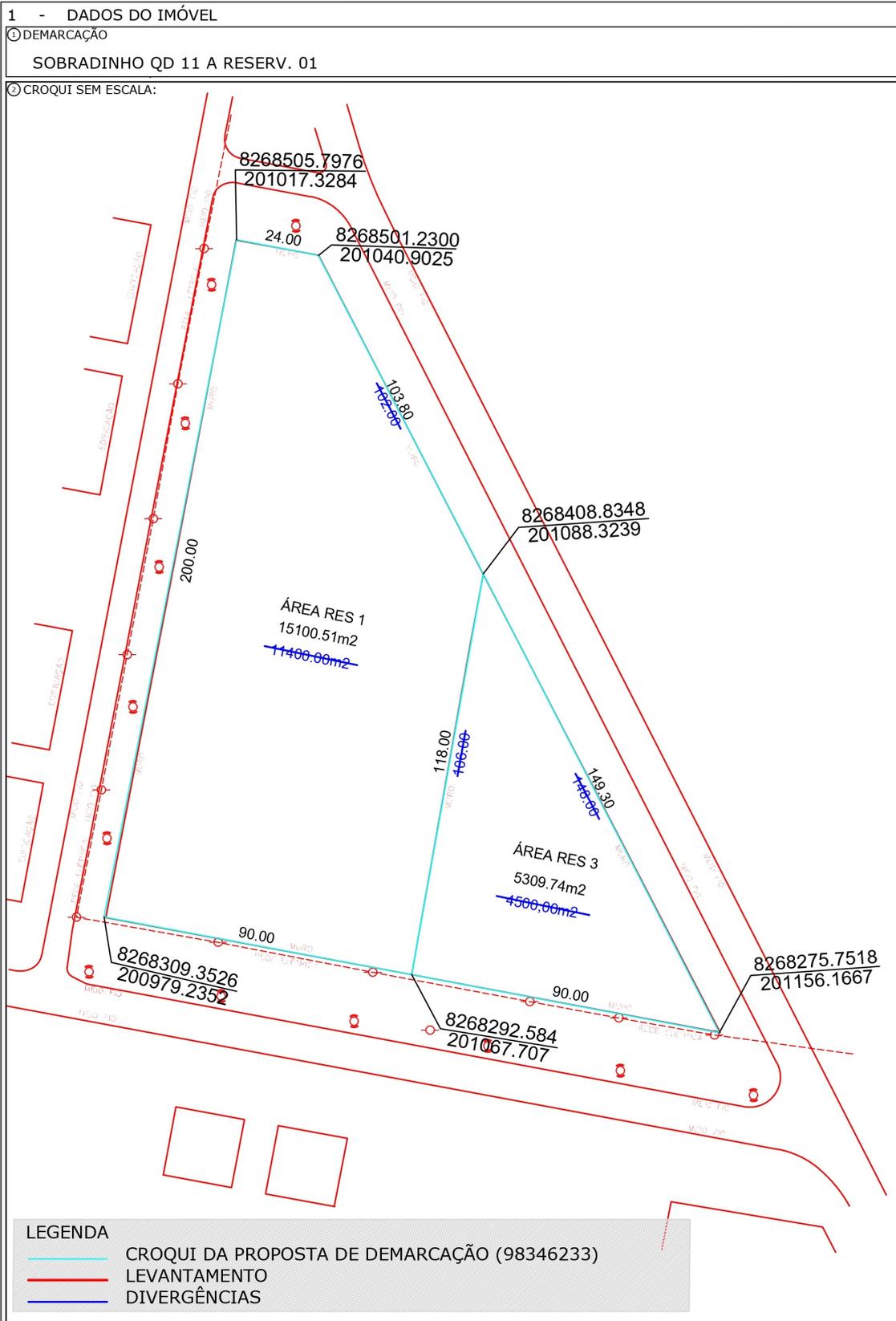


Figura 1: Representação das divergências entre Projeto e Levantamento Topográfico Cadastral. Fonte: Despacho - TERRACAP/DITEC/GEPRO/NUARQ, Processo SEI nº 00111-00007893/2022-26.

1.5. De acordo com o levantamento apresentado pela Terracap, por meio do processo SEI nº [00111-00007893/2022-26](#), as alterações da planta registrada CSS 5.0/2 estão inseridas na poligonal que totaliza uma área de, aproximadamente, 2,04ha, situadas nas Quadra 11 da cidade de Sobradinho, indicada na **Figura 2**.

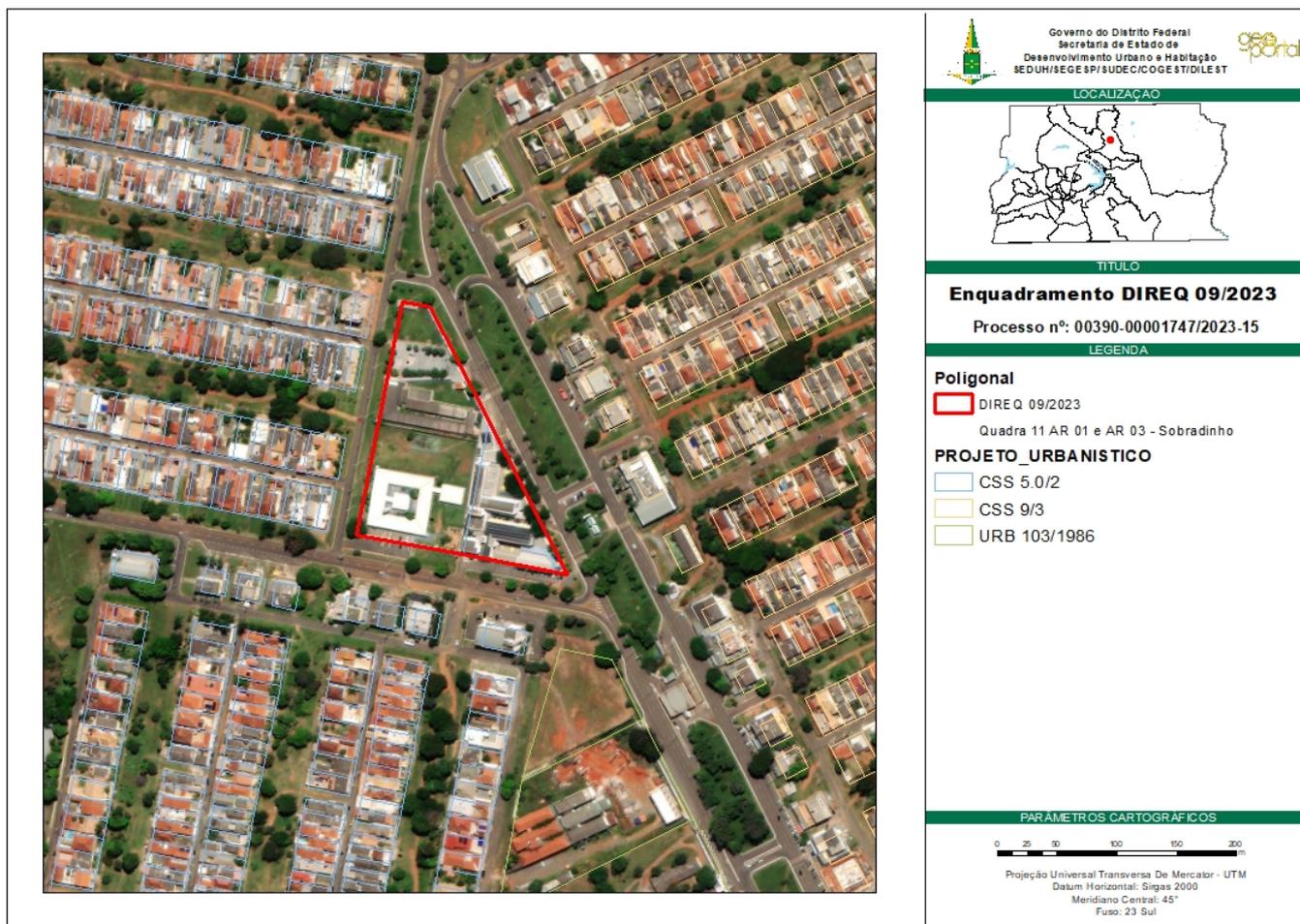


Figura 2: Localização da poligonal da DIREQ 09/2023. Fonte: SITURB/SEDUH.

2. Plano Diretor de Ordenamento Territorial - PDOT-DF

2.1. Segundo o Plano Diretor de Ordenamento Territorial – PDOT-DF, aprovado pela [Lei Complementar nº 803, de 25 de abril de 2009](#), atualizada pela [Lei Complementar nº 854, de 15 de outubro de 2012](#), a poligonal objeto destas Diretrizes está inserida na Zona Urbana Consolidada;

2.2. A Zona Urbana Consolidada é composta por áreas predominantemente urbanizadas ou em processo de urbanização, de baixa, média e alta densidade demográfica, servidas de infraestrutura e equipamentos comunitários, conforme estabelecido no artigo 72 do PDOT-DF (**Figura 3**);

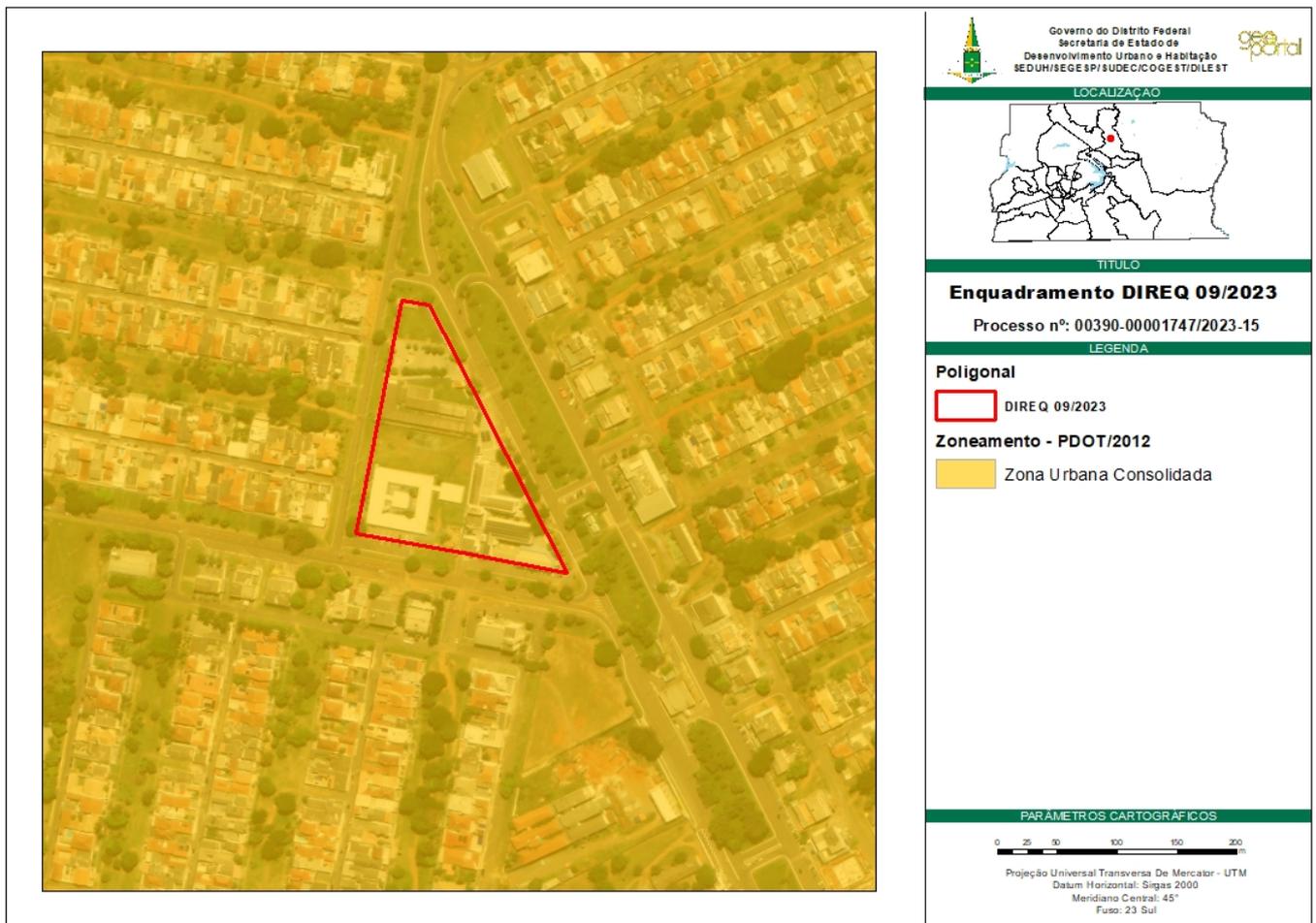


Figura 3: Localização da poligonal da DIREQ 09/2023 em relação ao Zoneamento do PDOT-DF. Fonte: SITURB/SEDUH.

2.3. Para esta Zona Urbana Consolidada devem ser desenvolvidas as potencialidades dos núcleos urbanos, incrementando-se a dinâmica interna e melhorando-se sua integração com áreas vizinhas, de acordo com as diretrizes definidas no art. 73 do PDOT-DF;

2.4. A poligonal desta DIREQ 09/2023 está inserida na Zona de Média Densidade (entre 50 e 150 hab/ha) de acordo com o art. 39 do PDOT-DF (**Figura 4**).

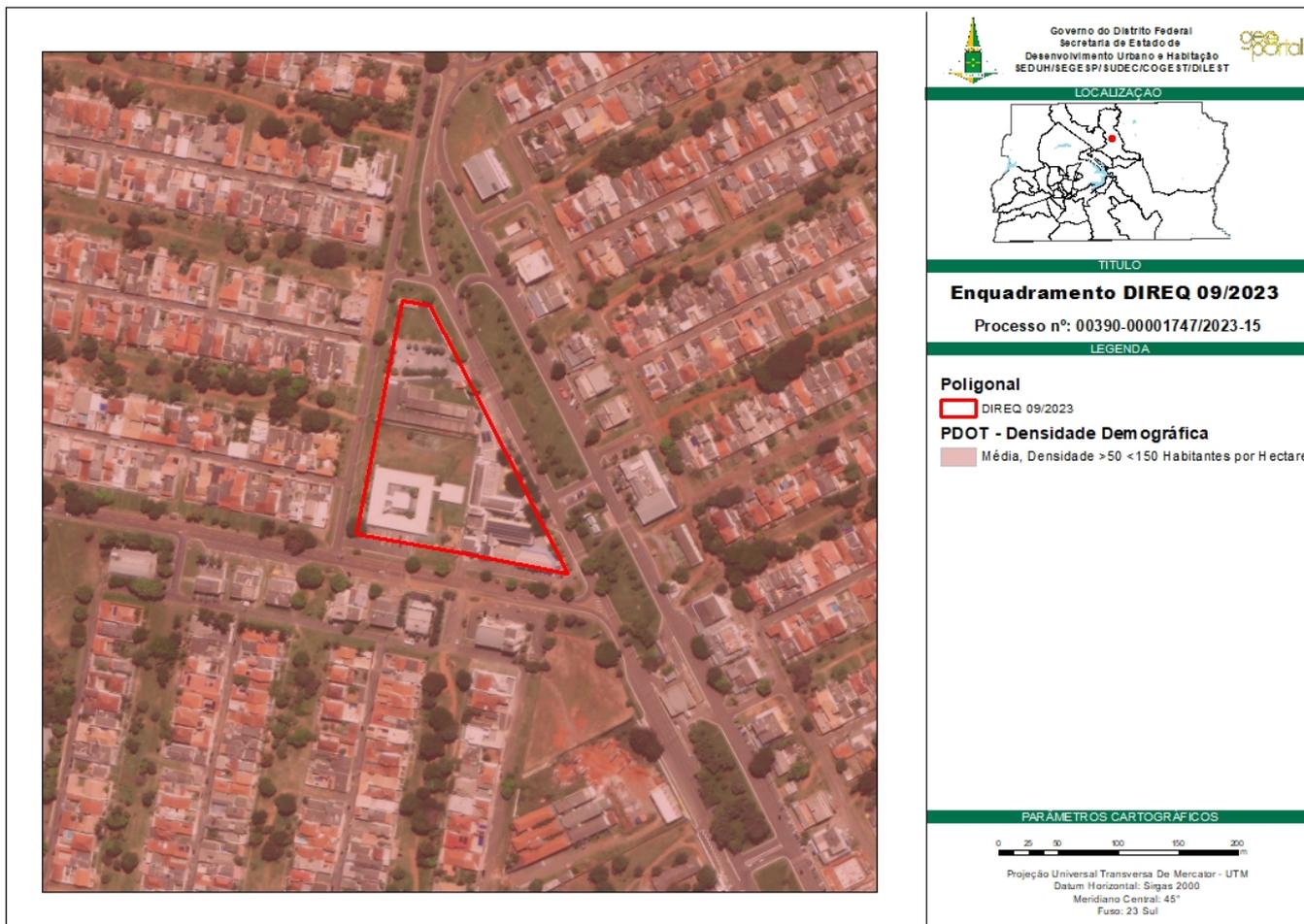


Figura 4: Localização da poligonal da DIREQ 09/2023 em relação às zonas de densidade do PDOT-DF. Fonte: SITURB/SEDUH.

3. Projetos Urbanísticos e Lei de Uso e Ocupação do Solo

3.1. As unidades imobiliárias AR 01 e AR 03 da quadra 11 foram criadas pela planta registrada CSS 5.0/2 (**Figura 5**). De acordo com o Dossiê de Registros da Terracap, essa planta foi registrada em cartório de registro de imóveis, em 08 de junho de 1965;

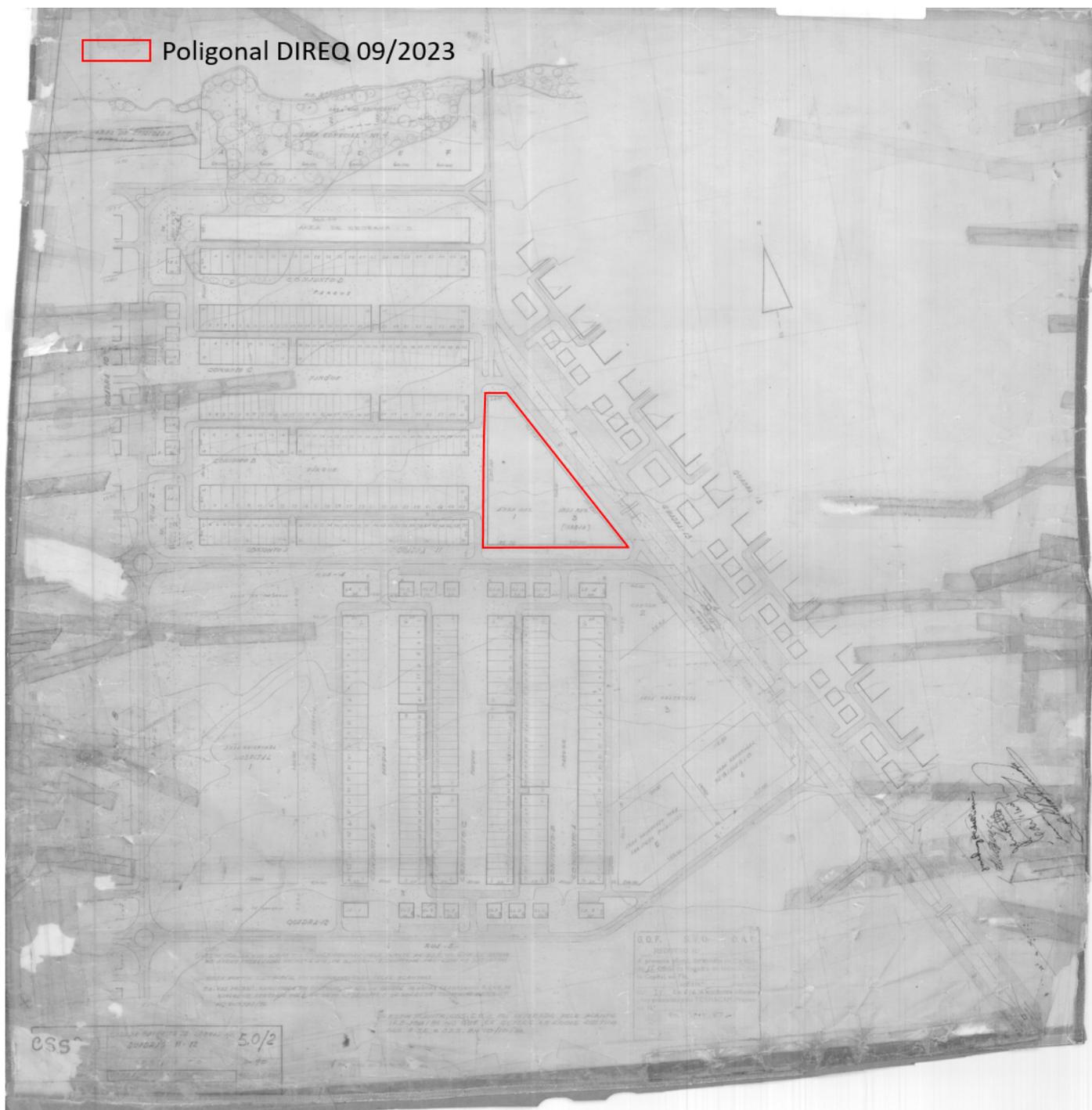


Figura 5: Planta Registrada CSS 5.0/2 com demarcação da área alvo da DIREQ09/2023. Fonte: Mapoteca/Seduh - adaptada.

3.2. De acordo com a LUOS-DF, as unidades imobiliárias estão enquadradas nas categorias de Unidade de Uso e Ocupação do Solo - UOS indicadas na **Figura 6**;

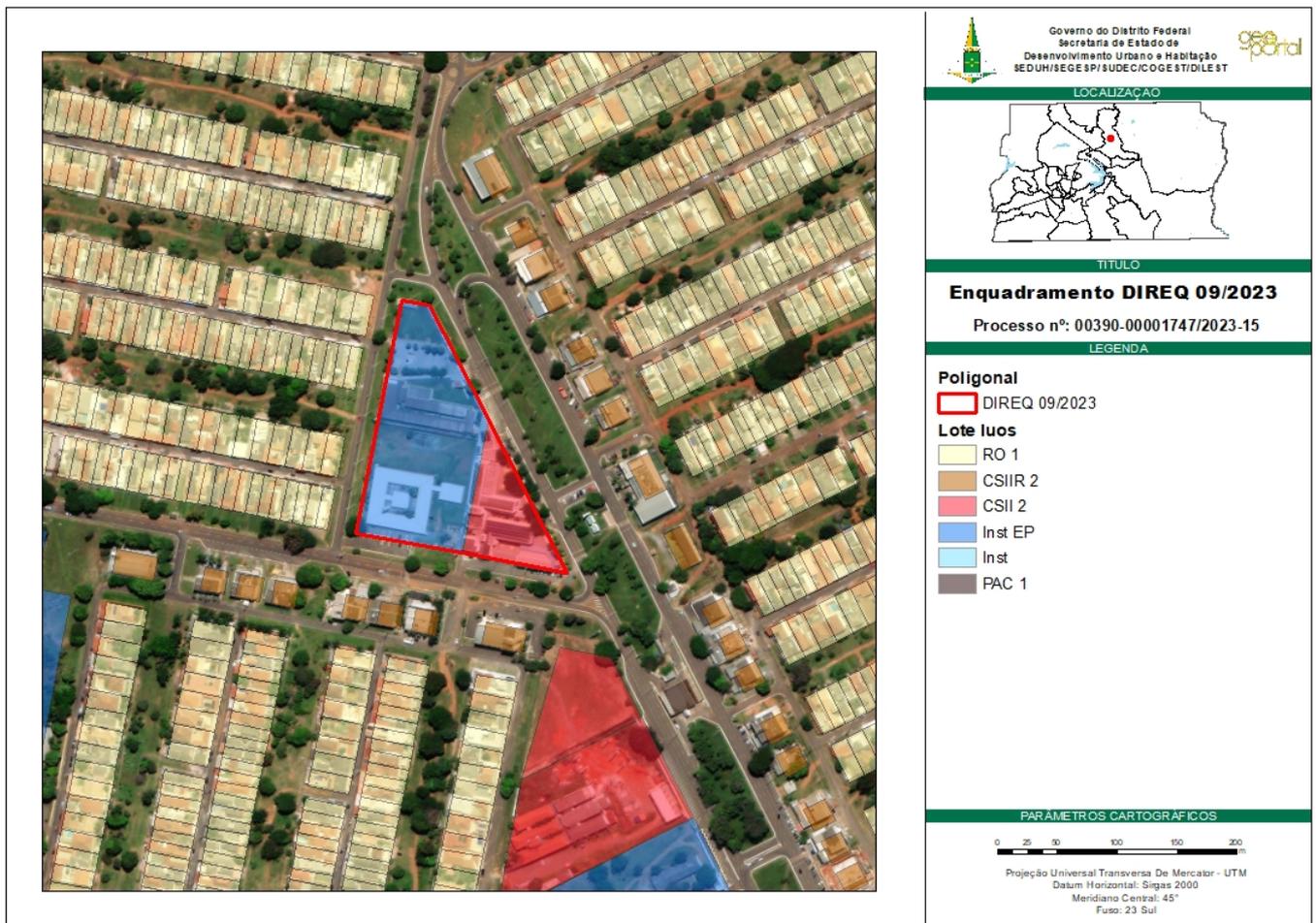


Figura 6: Indicação da área no contexto da LUOS-DF. Fonte: SITURB/SEDUH.

3.3. Os parâmetros urbanísticos definidos para as UOS constam no Anexo III - Quadro 4A - Parâmetros de Ocupação do Solo / Sobradinho da LUOS-DF.

4. Aspectos Ambientais

4.1. De acordo com o Zoneamento Ecológico Econômico do Distrito Federal - ZEE-DF, aprovado pela [Lei nº 6.269, de 29 de janeiro de 2019](#), a área está inserida na Subzona de Dinamização Produtiva com Equidade 6 – SZDPE 6, da Zona Ecológico-Econômica de Dinamização Produtiva com Equidade - ZEEDEPE (**Figura 7**);

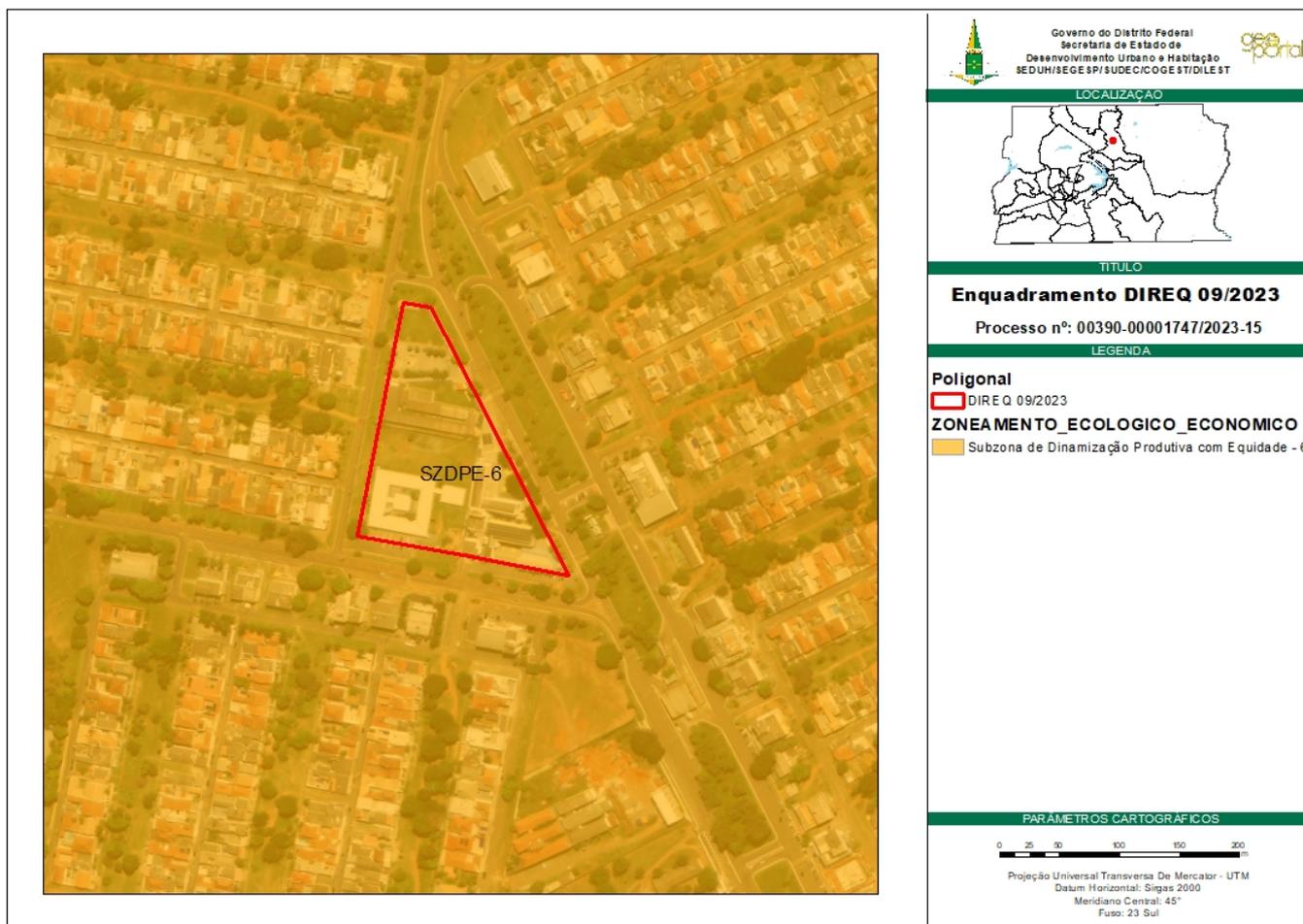


Figura 7: Localização da poligonal da DIREQ 09/2023 em relação às Subzonas do ZEE-DF. Fonte: SITURB/SEDUH.

4.2. De acordo com o ZEE-DF, as diretrizes específicas para a Zona Ecológico-Econômica de Dinamização Produtiva com Equidade - ZEEDPE estão definidas no art. 23, e as diretrizes específicas para a Subzona de Dinamização Produtiva com Equidade 6 – SZDPE 6, definidas no art. 29;

4.3. As análises ambientais apresentadas nestas Diretrizes não substituem os estudos de avaliação de impacto ambiental, caso sejam solicitados pelo órgão competente, na etapa de licenciamento ambiental.

5. Caracterização da área e do entorno

5.1. Estão representadas na **Figura 8**, a comparação entre os lotes registrados na planta CSS 5.0/2 e os lotes alterados, inseridos na poligonal apresentada pela Terracap:

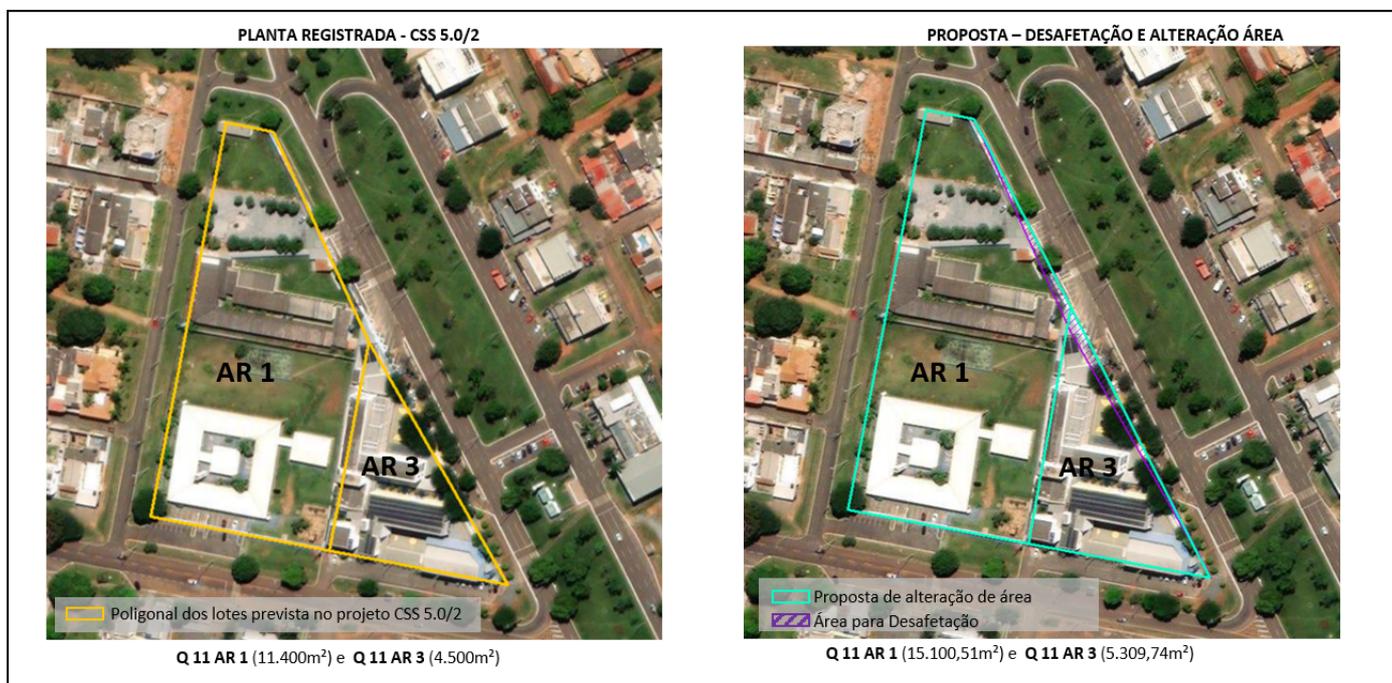


Figura 8: Poligonal 1 - desafetação, de aproximadamente, 4.500m² de área pública a serem incorporadas nas áreas dos lotes AR 1 e AR 3. Fonte: Geoportal e SEI 00111-00007893/2022-26 - com adaptações.

6. Diretrizes Gerais

6.1. Atender ao que estabelece o artigo 104-A da LUOS-DF:

Art. 104-A. Até a publicação da Lei de Parcelamento do Solo, as alterações de parcelamento do solo promovidas pelo poder público em projetos urbanísticos registrados em cartório de registro de imóveis localizados nas áreas abrangidas por esta Lei Complementar devem ser precedidas de:

I – justificado interesse público;

II – emissão de diretrizes urbanísticas pelo órgão gestor do planejamento territorial e urbano do Distrito Federal para a área;

III – levantamento topográfico planialtimétrico cadastral;

IV – consulta às concessionárias de serviços públicos e órgãos de governo;

V – participação popular;

VI – aprovação do Conselho de Planejamento Territorial e Urbano do Distrito Federal – Conplan, ouvidos os respectivos conselhos locais de planejamento – CLPs, quando instalados;

VII – aprovação do parcelamento do solo por decreto do governador do Distrito Federal.

Parágrafo único. As alterações de parcelamento do solo são incorporadas à LUOS por meio de alteração desta Lei Complementar;

6.2. Proporcionar e garantir a participação popular e de associações representativas dos vários segmentos da comunidade no desenvolvimento, execução e acompanhamento de estudos e projetos de intervenção urbana;

6.3. Promover a aplicação dos instrumentos de política de desenvolvimento urbano e ambiental com o objetivo de garantir a qualidade dos espaços de uso público;

6.4. Priorizar a circulação, o lazer, a recreação, a segurança e o conforto dos usuários;

6.5. Respeitar a escala humana no desenvolvimento e implantação dos projetos de intervenção urbana;

6.6. Garantir condições adequadas de urbanidade;

6.7. Atender às normas de acessibilidade, conforme disposto na [ABNT \(2020\) NBR 9050](#), promovendo a acessibilidade universal, com a priorização do pedestre;

6.8. O projeto urbanístico deve buscar soluções baseadas na natureza, visando incorporar práticas sustentáveis, inspiradas em ecossistemas saudáveis e que sirvam para enfrentar desafios e buscar atingir os objetivos para o Desenvolvimento Sustentável;

6.9. Promover a manutenção de áreas vegetadas internas às propriedades públicas e privadas, com prioridade para a arborização.

7. Diretrizes específicas

7.1. Desenho Urbano

7.1.1. Verificar por meio de levantamento topográfico o deslocamento existente entre as unidades imobiliárias registradas em cartório e sua implantação, antes de promover as alterações de projeto;

7.1.2. Devem ser mantidos para os lotes alvos desta DIREQ 09/2023 os mesmos endereços previstos originalmente na planta registrada CSS 5.0/2.

7.2. Uso e Ocupação do Solo

7.2.1. Os parâmetros de uso e ocupação do solo, para os lotes inseridos nesta DIREQ 09/2023, devem ser mantidos os mesmos previstos originalmente na Lei de Uso e Ocupação do Solo do Distrito Federal – LUOS-DF;

7.2.2. A altura máxima é a medida vertical entre a cota de soleira e o ponto mais alto da edificação, sendo excluídos do cômputo da altura os elementos descritos no artigo 15 da LUOS-DF;

7.2.3. Os cercamentos das divisas do lote voltadas para logradouros públicos devem obedecer ao disposto no artigo 35 da LUOS-DF;

7.2.4. A utilização dos parâmetros de ocupação do solo está condicionada ao atendimento das restrições estabelecidas no artigo 12 da LUOS-DF.

7.3. Áreas Públicas

7.3.1. Atender ao que dispõe o artigo 51 da [Lei Orgânica do Distrito Federal](#), quanto aos bens públicos tornarem-se indisponíveis ou disponíveis por meio de afetação ou desafetação, respectivamente;

Art. 51. Os bens do Distrito Federal destinar-se-ão prioritariamente ao uso público, respeitadas as normas de proteção ao meio ambiente, ao patrimônio histórico, cultural, arquitetônico e paisagístico, e garantido o interesse social.

§ 1º Os bens públicos tornar-se-ão indisponíveis ou disponíveis por meio de afetação ou desafetação, respectivamente, nos termos da lei.

§ 2º A desafetação, por lei específica, só será admitida em caso de comprovado interesse público, após ampla audiência à população interessada.

§ 3º O Distrito Federal utilizará seus bens dominiais como instrumento para a realização de políticas de ocupação ordenada o território.

7.3.2. Indicar no memorial descritivo do projeto urbanístico as áreas que serão desafetadas, na forma de croqui, e discriminá-las no Quadro Síntese, conforme modelos indicados nas **Tabelas 1**;

Tabela 1: Quadro Síntese para indicação das áreas desafetadas.

| Endereço de referência da área pública | Área desafetada (m ²) | Área do lote registrado (m ²) | Área resultante da junção do lote com a área desafetada (m ²) | UOS |
|--|-----------------------------------|---|---|-----|
| | | | | |
| | | | | |

7.3.3. As vias, as praças, os espaços livres, as áreas destinadas a edifícios públicos e outros equipamentos urbanos passam a integrar o domínio do poder público a partir do registro do parcelamento do solo, conforme disposto no artigo 22 da [Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979](#);

7.3.4. Não são considerados Espaços Livres de Uso Público - ELUPs as nesgas de terra onde não seja possível inscrever um círculo com raio mínimo de 10,00 metros;

7.4. Redes de Infraestrutura

7.4.1. Considerar as interferências com redes de concessionárias de serviço público projetadas e existentes no local;

7.4.2. Prever rede de drenagem de águas pluviais, de acordo com a necessidade.

8. Disposições Finais

8.1. Os projetos de urbanismo devem ser elaborados em conformidade com a legislação vigente, em especial com o [Decreto nº 38.247, de 1º de junho de 2017](#), que dispõe sobre os procedimentos para a apresentação de Projetos de Urbanismo;

8.2. Os projetos urbanísticos devem ser submetidos à avaliação e aprovação do órgão gestor do planejamento territorial e urbano do DF;

8.3. Os projetos urbanísticos devem ser submetidos à apreciação do Conselho de Planejamento Territorial e Urbano do Distrito Federal - CONPLAN;

8.4. Os projetos de infraestrutura devem ser submetidos à avaliação e à aprovação dos órgãos setoriais e do órgão gestor do planejamento territorial e urbano do Distrito Federal, caso haja conflito com quaisquer das disposições desta DIREQ 09/2023;

8.5. As alterações de parcelamento do solo são incorporadas à LUOS-DF por meio de alteração da referida Lei Complementar, conforme dispõe o parágrafo único do seu artigo 104-A;

8.6. Os casos omissos devem ser analisados pelo órgão gestor do planejamento territorial e urbano do Distrito Federal, com base nas disposições da LUOS-DF, estudos urbanísticos específicos e legislação específica.

9. Referências Bibliográficas

[ABNT \(2020\) NBR 9050](#): acessibilidade a edificações, mobiliário, espaços e equipamentos urbanos. Associação Brasileira de Normas Técnicas, Rio de Janeiro.

BRASIL. [Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979](#). Dispõe sobre Parcelamento do Solo Urbano e dá outras providências.

DISTRITO FEDERAL. [Decreto nº 38.247, de 1º de junho de 2017](#). Dispõe sobre os procedimentos para a apresentação de Projetos de Urbanismo e dá outras providências.

DISTRITO FEDERAL. [Lei Complementar nº 803, de 25 de abril de 2009](#). Aprova o Plano Diretor de Ordenamento Territorial - PDOT-DF.

DISTRITO FEDERAL. [Lei Complementar nº 854, de 15 de outubro de 2012](#). Atualiza a Lei Complementar nº 803, de 25 de abril de 2009, que aprova a revisão do Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Distrito Federal – PDOT-DF e dá outras providências.

DISTRITO FEDERAL. [Lei Complementar nº 948, de 16 de janeiro de 2019](#). Aprova a Lei de Uso e Ocupação do Solo do Distrito Federal - LUOS nos termos dos arts. 316 e 318 da Lei Orgânica do Distrito Federal e dá outras providências.

DISTRITO FEDERAL. [Lei Orgânica do Distrito Federal](#). Promulgada em 08 de junho de 1993, atualizado até a Emenda à Lei Orgânica nº 118, de 25 de maio de 2020.

DISTRITO FEDERAL. [Lei nº 6.269, de 29 de janeiro de 2019](#). Institui o Zoneamento Ecológico-Econômico do Distrito Federal - ZEE-DF e dá outras providências.

DISTRITO FEDERAL. [Portaria nº 97, de 27 de setembro de 2022](#). Institui procedimentos para elaboração de Diretrizes Urbanísticas para intervenções em projetos de urbanismo registrados em cartório.



Documento assinado eletronicamente por **GENIV CATARINA BEZERRA MATEUS - Matr.0280970-2, Assessor(a)**, em 18/04/2023, às 15:18, 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.



Documento assinado eletronicamente por **CYNTHIA LUCIA SOTERIO DI OLIVEIRA RAMOS - Matr.0158044-2, Diretor(a) das Unidades de Planejamento Territorial Leste e Norte**, em 18/04/2023, às 16:41, 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.



Documento assinado eletronicamente por **ANDREA MENDONÇA DE MOURA - Matr.0276486-5, Subsecretário(a) de Desenvolvimento das Cidades**, em 18/04/2023, às 17:20, 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.



Documento assinado eletronicamente por **JANAINA DOMINGOS VIEIRA - Matr.0276383-4, Secretário(a) Executivo(a) de Gestão e Planejamento do Território**, em 19/04/2023, às 09:54, 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=107217881)
verificador= **107217881** código CRC= **BCA014CB**.

"Brasília - Patrimônio Cultural da Humanidade"

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