



**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 Oeste

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

Diretrizes de Requalificação Urbana – DIREQ 11/2022 - DIOEST/COGEST/SUDEC/SEGEST

**DIREQ 11/2022 - Alteração de Parcelamento – Brazlândia – RA IV/ RA - Brazlândia**

<b>Processo SEI: 00390-00005830/2022-82</b>
<b>Elaboração:</b> Fernanda Ferreira das Graças (DIOEST/COGEST/SUDEC/SEGEST/SEDUH)
<b>Coordenação:</b> Andrea Mendonça Moura – Subsecretária de Desenvolvimento das Cidades (SUDEC/SEGEST/SEDUH)
<b>Supervisão:</b> Janaína Domingos Vieira - Secretária Executiva (SEGESP/SEDUH)
<b>Interessado:</b> Companhia de Desenvolvimento Habitacional do Distrito Federal – CODHAB
<b>Endereço:</b> Becos de Brazlândia - Brazlândia/ RA IV/ RA – BRAZ

## 1. DISPOSIÇÕES INICIAIS

1.1. A Secretaria de Estado de Desenvolvimento Urbano e Habitação – SEDUH, órgão gestor do desenvolvimento territorial e urbano do Distrito Federal, tem a competência de definir Diretrizes Urbanísticas de Requalificação Urbana em parcelamentos urbanos 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 1.007, de 28 de abril de 2022](#), que altera a [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 11/2022 elaborada tendo como base os critérios estabelecidos nos incisos do §2º do art. 3º da Portaria n.º 59, de 27 de maio de 2020, definidos para os casos de alteração de projeto de parcelamento do solo urbano, já registrado em cartório, em áreas consolidadas, indicando a emissão de diretrizes urbanísticas simplificadas que, além do conteúdo descrito nos incisos I, II e IV do § 1º, devem contemplar a análise dos aspectos setoriais para o provimento de equipamentos públicos na área, em articulação com os órgãos setoriais;

1.3. Esta DIREQ 11/2022 indica diretrizes em virtude de solicitação constante do Processo SEI nº 00111-00002081/2020-22 referente à proposição alteração e destinação de áreas públicas de todas as áreas intersticiais das quadras residenciais da **Região Administrativa de Brazlândia – RA IV** de interesse da Companhia de Desenvolvimento Habitacional do Distrito Federal - CODHAB;

1.4. Esta DIREQ 11/2022 compreende as ocupações das áreas intersticiais das quadras residenciais, de 04 (quatro) áreas da **Região Administrativa de Brazlândia – RA IV**: Setor Norte;

1.5. Este documento define: **Caracterização da Poligonal da Área; Diretrizes de Sistema Viário e Circulação, Diretrizes de Uso e Ocupação do Solo, de Áreas Públicas e Densidade Demográfica;**

1.6. A área objeto desta DIREQ 11/2022 localiza-se na área urbana da **Região Administrativa de Brazlândia – RA IV** limitado ao Norte, Leste e Sul por Zona Rural e a Oeste pela Rodovia BR 251, compreendendo assim os Setores: Bairro Veredas, Expansão da Vila São José, Setor Administrativo, Setor Norte, Setor Sul, Setor Tradicional e Vila São José, conforme indicados na Figura 1;

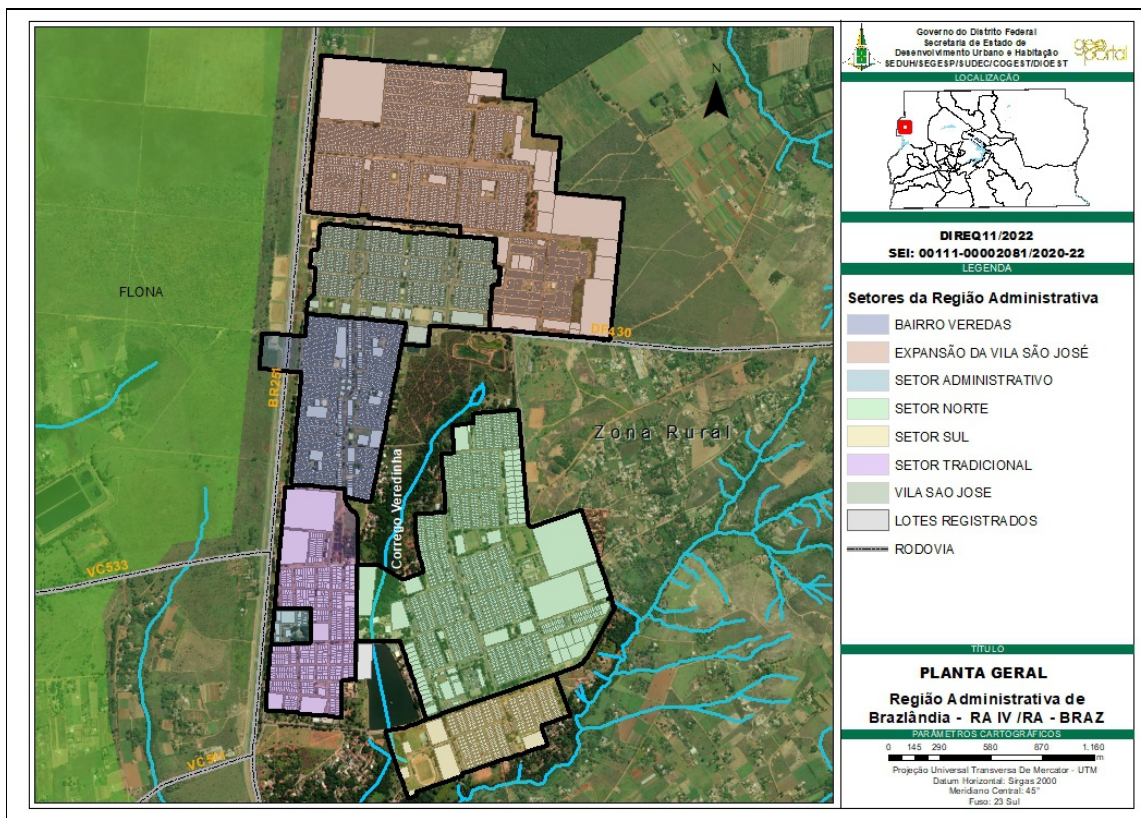


Figura 1. Planta Geral. Fonte: SUDEC/DIOEST.

1.7. A alteração de parcelamento, objeto desta DIREQ 11/2022, deu-se diante de proposição da Companhia de Desenvolvimento Habitacional do Distrito Federal – CODHAB de criação de unidades imobiliárias em áreas públicas intersticiais nas Quadras Residenciais do Setor Norte da **Região Administrativa de Brazlândia – RA IV**.

## 2. CARACTERIZAÇÃO DA POLIGONAL DA ÁREA

2.1. A área objeto desta DIREQ 11/2022 compreende o Setor e Norte, consubstanciado na planta CSB PR 6/1, parte do projeto urbanismo da Brazlândia, ilustrado na Figura 2:

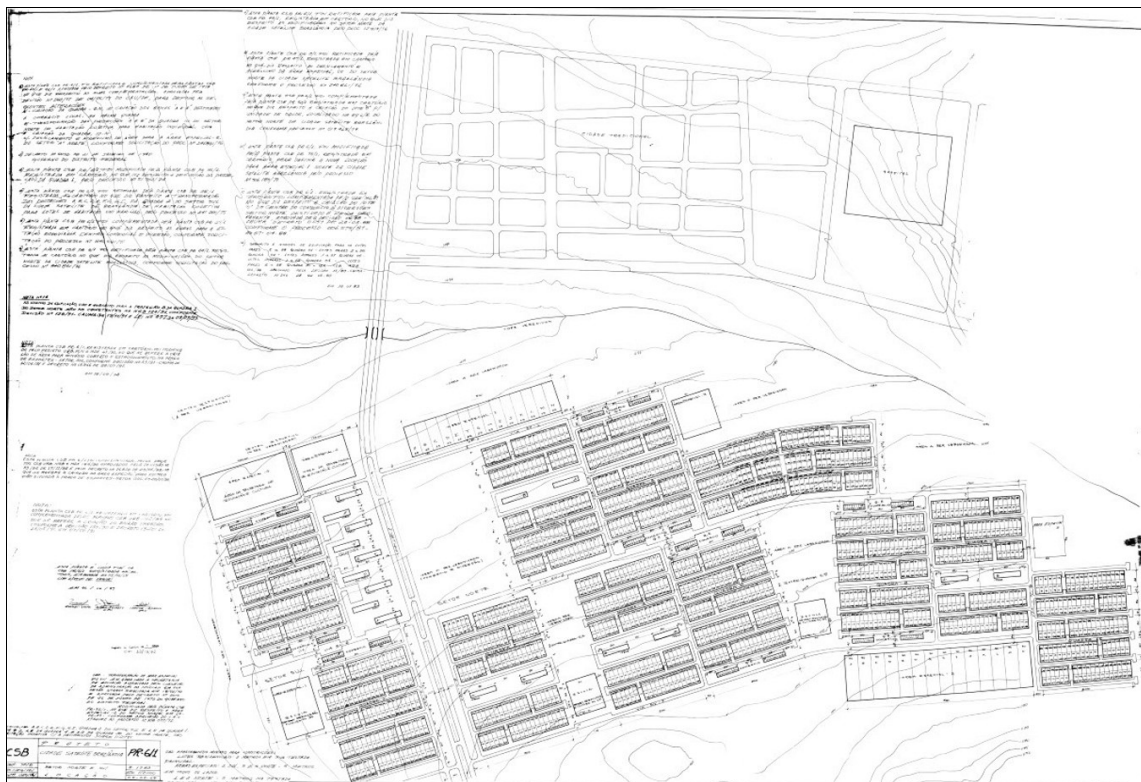


Figura 2. Planta do Setor - CSB PR 6/1 - objeto desta DIREQ 11/2022. Fonte: SUDEC/DIOEST.

2.2. Segundo Plano Diretor de Ordenamento Territorial – PDOT/2009 (Lei Complementar nº 803/2009, alterada pela Lei Complementar nº 854/2012), o Projeto de Urbanismo, objeto desta DIREQ 11/2022, está inserido na Zona Urbana de Uso Controlado II - ZUUC II, conforme indicado na Figura 3,

composta por áreas predominantemente urbanizadas ou em processo de urbanização, de média e baixa densidade demográfica (Figura 4) servidas de infraestrutura e equipamentos comunitários;

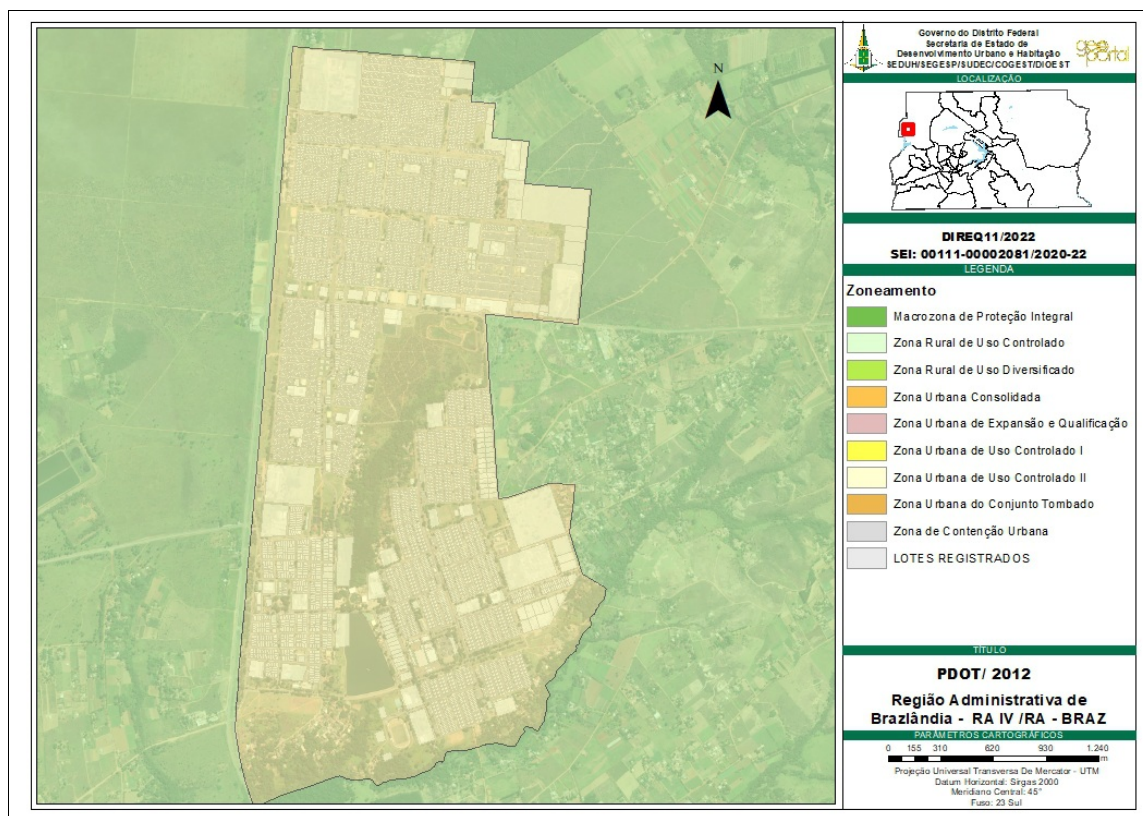


Figura 3. Indicação do Zoneamento da área, objeto desta DIREQ 11/2022, no contexto do PDOT/2012.

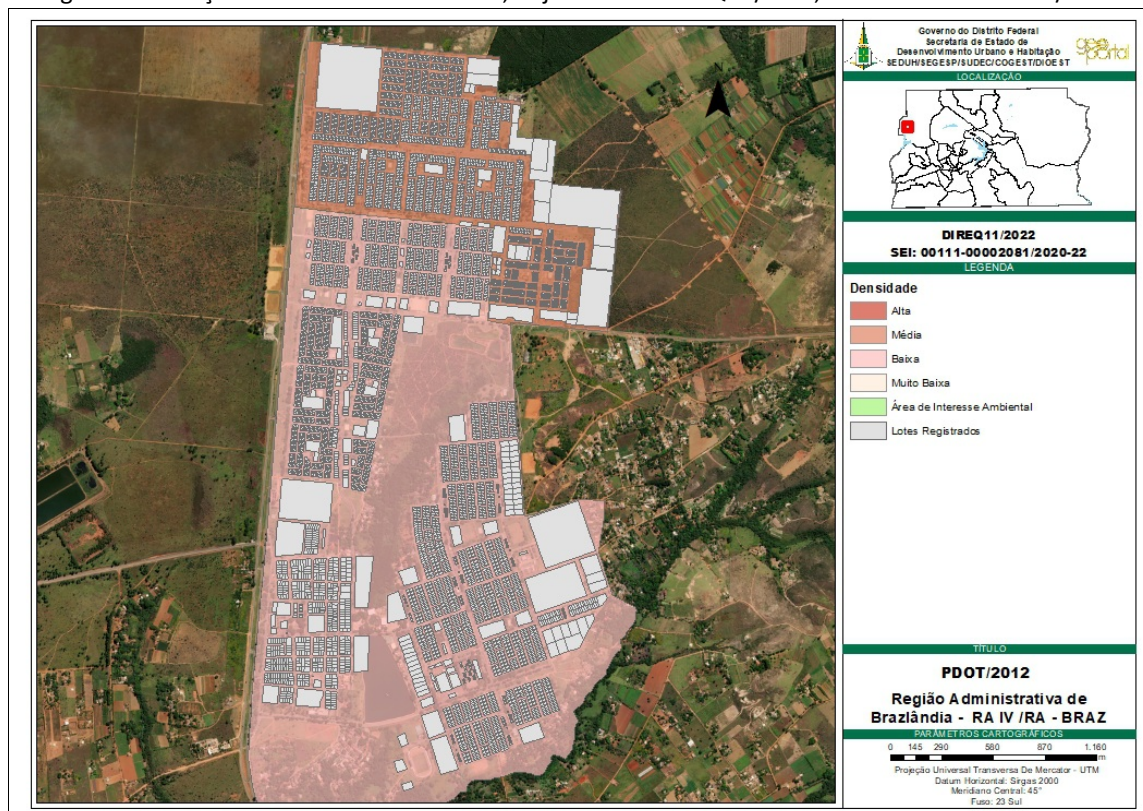


Figura 4. Indicação da densidade da área, objeto desta DIREQ 11/2022, no contexto do PDOT/2012.

2.3. No projeto original da cidade, criado em 1969, definia que os conjuntos residenciais seriam intercalados por passagens para pedestres com a finalidade de gerar permeabilidade urbana;

2.4. No decurso do tempo, as passagens entre os lotes foram ocupadas e atualmente a **Região Administrativa de Brazlândia – RA IV** possui o Projeto de Urbanismo aprovado e aguardando registro - URB/MDE 112/2019 - que altera o parcelamento original, desafetando as áreas públicas com medidas equivalentes aos lotes previstos originalmente para as quadras da cidade:

- **URB/MDE 112/2019**- Complementa os seguintes projetos urbanísticos registrados na Região Administrativa de Braziliândia: PR 6/1, PR 13/1, PR 25/1, PR 30/1, PR 46/1, PR 47/1, PR 52/1, PR 56/1, PR 62/1, PR 64/1, PR 65/1, PR 67/1, PR 68/1, URB 96/87, URB 132/88, URB 129/88, URB 61/99, URB 162/89, URB 82/91, URB 85/91 e URB 28/92.

### 3. DIRETRIZES DE SISTEMA VIÁRIO E CIRCULAÇÃO

3.1. Preservar as áreas intersticiais já urbanizadas qualificando-as, destinando-as à circulação de pedestres com garantia da continuidade da calçada livre de obstáculos;

3.2. Indicar em mapa as áreas intersticiais a serem preservadas: áreas urbanizadas e áreas com existência de passagem de infraestrutura urbana;

3.3. Prever no projeto de urbanismo as vias implantadas nos becos, a fim de regularizar a situação fática, seguindo a legislação vigente para sistema viário, bem como a urbanização das áreas adjacentes, integrando com os projetos já aprovados para a área, em especial as que fazem conexão com os equipamentos públicos, como o exemplo indicado na Figura 5;



Figura 5. Exemplo localizado no Setor Norte, Q 6, Ruas E e F. Fonte: GeoPortal/Google Maps.

3.4. Observar as indicações dispostas no [Decreto nº 38.047, de 09 de março de 2017](#) e Nota Técnica nº 02/2015 – DAUrb/SUAT referente às calçadas e travessias necessárias nos acessos aos Lotes objeto desta alteração de parcelamento.

### 4. DIRETRIZES DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

4.1. A alteração de parcelamento de que trata esta DIREQ 11/2022 deve seguir o rito estabelecido pelo Art. 104-A da LUOS:

*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:*  
(Acrescido(a) pelo(a) Lei Complementar 1007 de 28/04/2022)

*I – justificado interesse público; (Acrescido(a) pelo(a) Lei Complementar 1007 de 28/04/2022)*

*II – emissão de diretrizes urbanísticas pelo órgão gestor do planejamento territorial e urbano do Distrito Federal para a área; (Acrescido(a) pelo(a) Lei Complementar 1007 de 28/04/2022)*

*III – levantamento topográfico planialtimétrico cadastral; (Acrescido(a))*

*pelo(a) Lei Complementar 1007 de 28/04/2022)*

*IV – consulta às concessionárias de serviços públicos e órgãos de governo; (Acrescido(a) pelo(a) Lei Complementar 1007 de 28/04/2022)*

*V – participação popular; (Acrescido(a) pelo(a) Lei Complementar 1007 de 28/04/2022)*

*VI – aprovação do Conselho de Planejamento Territorial e Urbano do Distrito Federal – Conplan, ouvidos os respectivos conselhos locais de planejamento – CLPs, quando instalados; (Acrescido(a) pelo(a) Lei Complementar 1007 de 28/04/2022)*

*VII – aprovação do parcelamento do solo por decreto do governador do Distrito Federal. (Acrescido(a) pelo(a) Lei Complementar 1007 de 28/04/2022)*

*Parágrafo único. As alterações de parcelamento do solo são incorporadas à LUOS por meio de alteração desta Lei Complementar. (Acrescido(a) pelo(a) Lei Complementar 1007 de 28/04/2022)*

4.2. Por se tratar de alteração de parcelamento registrado em cartório o reparcelamento, de que trata esta DIREQ 11/2022, deve seguir o rito estabelecido pelo Art. 51 da LODF:

*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.*

4.3. Não devem constar do Projeto Urbanístico a ser elaborado os lotes que foram entregues listados no Edital nº 01/2022 – Projeto Regulariza – DF da Companhia de Desenvolvimento Habitacional do Distrito Federal – Codhab;

4.4. Os Lotes já registrados não poderão ser objeto de projeto de alteração de parcelamento, visto que já foram desafetados;

4.5. Não serão objeto de desafetação as seguintes áreas intersticiais:

4.5.1. Áreas Urbanizadas pela comunidade em conformidade com o *Programa Mãos Dadas* com passagem de redes de infraestruturas, exemplificada na Figura 6;



Figura 6. Exemplo localizado no Setor Norte, Quadra 6, Rua C e D. Fonte: GeoPortal/Google Maps.

4.5.2. Áreas que servem como passagem de pedestres para acesso a Equipamentos Públicos implantados, exemplificados na Figura 7 e Figura 8;



Figura 7. Exemplo localizado no Setor Norte, Quadra 5 e Via SN 2. Fonte: GeoPortal/Google Maps.

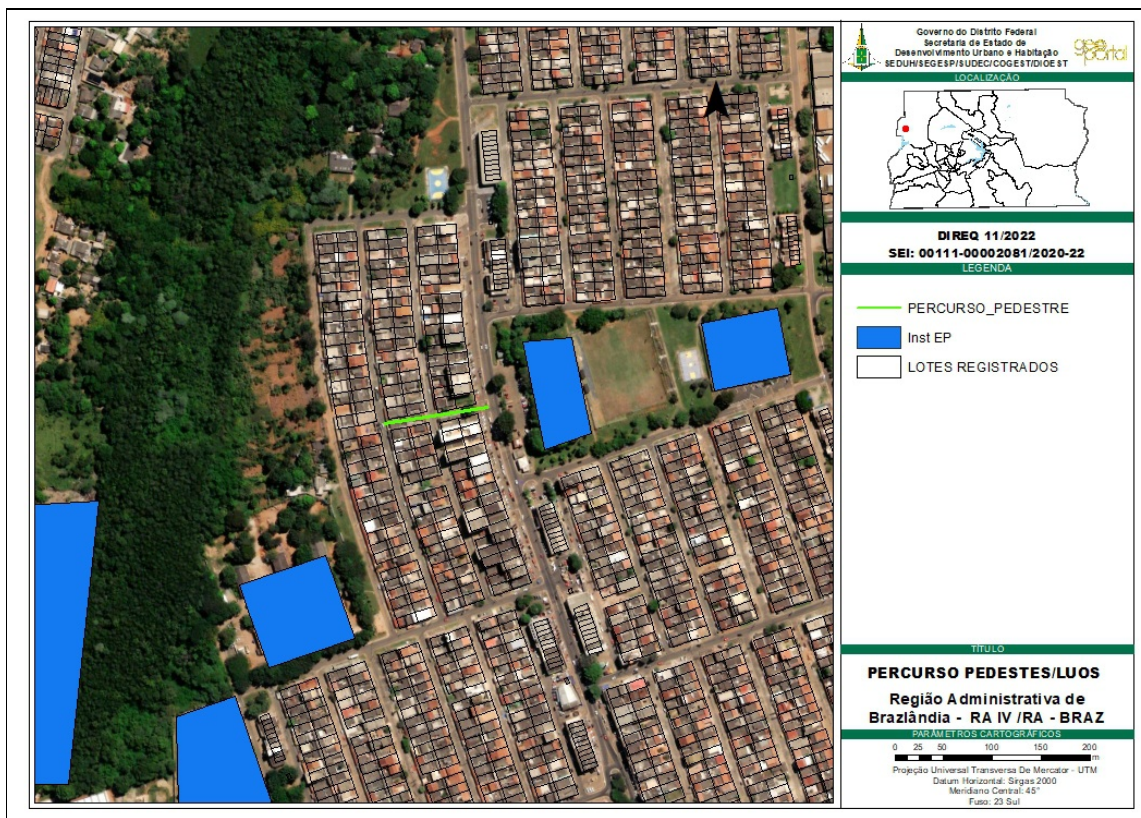


Figura 8. Exemplos de percursos de pedestres em “Becos” direcionados para Lotes UOS Inst EP. Fonte: SUDEC/DIOEST.

- 4.6. Esgotar a busca por lotes desocupados antes de proceder com a desafetação da área pública, pois há lotes vazios dentro de alguns setores da cidade;
- 4.7. A criação de lotes nas áreas intersticiais deve ser precedida de consulta aos vizinhos confrontantes;
- 4.8. Atender ao disposto no artigo 1.301 da [Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002](#), que proíbe a abertura de janelas, terraço ou varanda, a menos de 1,50m do terreno vizinho;
- 4.9. Compatibilizar no projeto de alteração de parcelamento as Unidades de Uso e Ocupação – UOS com os respectivos parâmetros de ocupação previstos para os Lotes, objeto desta DIREQ 11/2022, definidos na Lei Complementar nº 948 de 16 de janeiro de 2019, alterada pela Lei Complementar 1.007, de 28 de abril de 2022, categorizando-os como UOS RO 1, conforme indicado na Figura 9:

Anexo III - Quadro 3A - Parâmetros de Ocupação do Solo / Brasília															
CODIGO	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
402	RO 1	as250	1,40	1,40	100	-	9,50	-	-	-	-	proibida	-	ponto médio da testada frontal	permitted-tipo 1
403	RO 1 - Setor Tradicional	200<as1000	1,40	1,40	80	10	9,50	-	-	-	-	proibida	-	ponto médio da testada frontal	permitted-tipo 1
404	RO 1 - Expansão da Vila São José	as150	1,00	1,50	80	10	9,50	-	-	-	-	proibida	-	ponto médio da testada frontal	permitted-tipo 1
405	RO 1 - Expansão da Vila São José	150<as500	0,80	1,50	80	10	9,50	-	-	-	-	proibida	-	ponto médio da testada frontal	permitted-tipo 1

Figura 9. Parâmetros de Ocupação do Solo estabelecidos na LUOS/2022 para as áreas intersticiais, objeto de alteração de parcelamento desta DIREQ 11/2022. Fonte: [http://www.seduh.df.gov.br/wp-content/uploads/2019/01/LC1007\\_2022\\_Anexo-III-%E2%80%93-Quadro-8A\\_Ceilandia.pdf](http://www.seduh.df.gov.br/wp-content/uploads/2019/01/LC1007_2022_Anexo-III-%E2%80%93-Quadro-8A_Ceilandia.pdf)

- 4.10. Criar Faixa de Parâmetros de Ocupação do Solo para os casos onde exista abertura de edificações voltadas para as áreas intersticiais com exigências de afastamento mínimo de 1,50m exemplificado na Figura 10;



Figura 10. Exemplo localizado no Setor Norte, Quadra 6, Rua C. Fonte: GeoPortal/Google Maps.

## 5. ÁREAS PÚBLICAS

- 5.1. Elaborar projeto de paisagismo visando à urbanização das áreas intersticiais identificadas com passagens de redes de infraestrutura e aquelas utilizadas para acesso a Equipamentos Públicos Comunitários e Pontos de Ônibus;
- 5.2. Deverá constar do projeto a indicação das poligonais identificadas dos Lotes a serem criados e as correspondentes áreas a serem desafetadas conforme tabela abaixo, indicada na Figura 11;

SETOR NORTE				
LOTE	Lotes Confrontantes	UOS	Área a ser Registrada (m <sup>2</sup> )	Área Desafetada Incorporada (m <sup>2</sup> )

Figura 11. Modelo Quadro Síntese desafetação.

## 6. DENSIDADE DEMOGRÁFICA

- 6.1. Com o levantamento e quantitativos das áreas intersticiais passíveis de ocupação com a criação de unidades imobiliárias, indicar o acréscimo da densidade à existente considerando o uso residencial acrescido;
- 6.2. Deverá constar do projeto consultas às Concessionárias de Serviços Públicos quanto à viabilidade de atendimento ao acréscimo de densidade resultante da alteração de parcelamento, objeto desta DIREQ 11/2022.

## 7. DISPOSIÇÕES FINAIS

- 7.1. O Projeto de Urbanismo de alteração de parcelamento, objeto desta DIREQ 11/2022, deve estar em conformidade com as legislações vigentes;
- 7.2. Os projetos de infraestrutura devem ser submetidos à avaliação e à aprovação dos órgãos setoriais e ao órgão gestor do desenvolvimento territorial e urbano do Distrito Federal, caso haja conflito com quaisquer das disposições desta DIREQ 11/2022;
- 7.3. Os casos omissos devem ser analisados pelo órgão gestor do desenvolvimento territorial e urbano do Distrito Federal, com base nas disposições da LUOS, estudos urbanísticos



específicos.

## 8. LEGISLAÇÃO PERTINENTE

- 8.1. Lei Orgânica do Distrito Federal;
- 8.2. [Lei Complementar nº 803, de abril de 2009](#), que aprova a revisão do Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Distrito Federal — PDOT;
- 8.3. Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, que dispõe sobre o Parcelamento do Solo Urbano;
- 8.4. Lei nº 992, de 28 de dezembro de 1995, que dispõe sobre o parcelamento do solo para fins urbanos no Distrito Federal e dá outras providências;
- 8.5. [Lei Complementar nº 948, de 16 de janeiro de 2019](#), que 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, alterada pela Lei Complementar 1.007, de 28 de abril de 2022;
- 8.6. [Decreto nº 38.047, de 09 de março de 2017](#), que regulamenta o art. 20, [Lei Complementar nº 803, de abril de 2009](#), no que se refere às normas viárias e aos conceitos e parâmetros para o dimensionamento de sistema viário urbano do Distrito Federal, para o planejamento, elaboração e modificação de projetos urbanísticos;
- 8.7. Lei nº 4.397 de 27 de agosto de 2009, que dispõe sobre a criação do Sistema Cicloviário no âmbito do Distrito Federal;
- 8.8. Portaria nº 17, de 22 de fevereiro de 2016, que aprova a Nota Técnica nº 02/2015 – DAUrb/SUAT/SEGETH que trata de diretrizes para sistema viário de novos parcelamentos;
- 8.9. [Decreto nº 38.247, de 1º de junho de 2017](#), que dispõe sobre os procedimentos para a apresentação de Projetos de Urbanismo;
- 8.10. [Norma Brasileira ABNT NBR 90/50](#) - Acessibilidade a edificações, mobiliário, espaços e equipamentos urbanos;
- 8.11. Decreto nº 27.365, de 01 de novembro de 2006, que altera o Sistema Rodoviário do Distrito Federal – SRDF e dá outras providências;
- 8.12. Decreto nº 28.688, de 17 de janeiro de 2008, que altera o Sistema Rodoviário do Distrito Federal – SRDF e dá outras providências;
- 8.13. Lei nº 12.651, de 25 de maio de 2012, que dispõe sobre a proteção da vegetação nativa; altera as Leis n.º 6.938, de 31 de agosto de 1981, 9.393, de 19 de dezembro de 1996, e n.º 11.428, de 22 de dezembro de 2006; revoga as Leis n.º 4.771, de 15 de setembro de 1965, e n.º 7.754, de 14 de abril de 1989, e a Medida Provisória nº 2.166-67, de 24 de agosto de 2001; e dá outras providências;
- 8.14. [Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002](#), que institui o Código Civil.



Documento assinado eletronicamente por **ANDREA MENDONÇA DE MOURA - Matr.0276486-5, Subsecretário(a) de Desenvolvimento das Cidades**, em 21/06/2022, às 17:25, 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 **FERNANDA FERREIRA DAS GRAÇAS - Matr.0276155-6, Diretor(a) das Unidades de Planejamento Territorial Oeste**, em 22/06/2022, às 08:41, 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.



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= **89079177** código CRC= **1AA89B76**.

