



1 Relato CONPLAN Nº /2016

2

3 PROCESSO: Nº 390.000.239/2015

4 INTERESSADO: SUTER/SEGETH

5 ASSUNTO: Alteração de Projeto – URB 86/92 – Hospital Regional de Santa
6 Maria – RA XIII.

7

8 Relator: **Maurício Canovas Segura** – Representante da Secretaria de Estado
9 de Infraestrutura e Serviços Públicos – **SINESP**.

10

11

12 RELATÓRIO

13 I – Apresentação:

14 O presente processo trata da alteração do projeto de parcelamento
15 urbano anteriormente previsto para a Área Complementar 102 de Santa Maria,
16 consubstanciado pela URB 86/92, de forma a regularizar a área do Hospital
17 Regional da cidade, por meio da criação de um único lote, abrangendo a área
18 atualmente ocupada pelo mesmo.

19 Para tal se faz necessária a desconstituição dos lotes previstos no
20 projeto anterior, além da incorporação da área pública lindeira aos mesmos,
21 conforme croqui abaixo, com a elaboração de novo projeto de parcelamento
22 urbano.

23

24

25

26

27

28

29

30

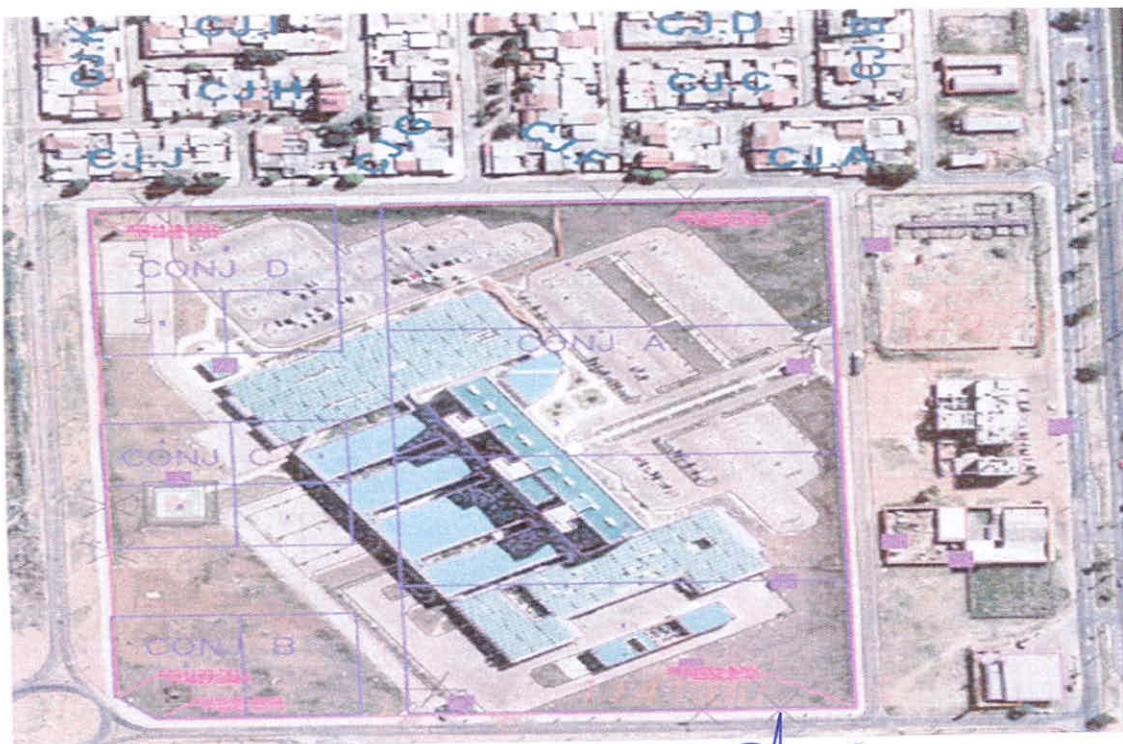
31

32

33

34

35



GOVERNO DE BRASÍLIA
SECRETARIA DE ESTADO DE INFRAESTRUTURA E SERVIÇOS
PÚBLICOS



36

37



38

39

A handwritten signature in blue ink, consisting of a stylized, cursive letter 'J' followed by a horizontal line.

GOVERNO DE BRASÍLIA
SECRETARIA DE ESTADO DE INFRAESTRUTURA E SERVIÇOS
PÚBLICOS



40

41

42 **II – Situação fundiária e interferências com redes de**
43 **concessionárias de serviços públicos:**

44 Foi enviada consulta à **TERRACAP** para manifestação quanto à
45 situação fundiária da área objeto de intervenção – fls. 14 a 36, tendo sido
46 informado que a área ocupada pelo Hospital Regional de Santa Maria – AC 102
47 – Santa Maria, se encontra inserida dentro da matrícula nº 6.123 do 5º Cartório
48 de registro de imóveis do DF, conforme planta anexa à fl. 18, integrante da
49 URB 86/92.

50 Segundo a TERRACAP, a ocupação interfere com **área pública**, de
51 domínio do Distrito Federal, perfazendo o total de **14.168,74 m²**, e com os lotes
52 01 a 04 do Conjunto “A” , lotes 01 e 02 do Conjunto “B”, lotes 01 a 04 do
53 Conjunto “C” e lotes 01 a 03 do Conjunto “D”, todos da Área Complementar AC
54 102 de Santa Maria, com a seguintes condições e áreas(de acordo com as
55 fichas cadastrais de cada um – fls. 23 a 35):

56

57

58

GOVERNO DE BRASÍLIA
SECRETARIA DE ESTADO DE INFRAESTRUTURA E SERVIÇOS
PÚBLICOS

QUADRO 1			
LOTES PREVISTOS NA URB 86/92			
SITUAÇÃO FUNDIÁRIA E ÁREA			
CONJUNTO	LOTE	CONDIÇÃO	ÁREA (m²)
"A"	01	Transferido ao DF	13.929,80
	02	Transferido ao DF	13.929,80
	03	Doado ao DF	13.929,80
	04	Doado ao DF	13.929,80
"B"	01	Reservado a Órgão Público	2.860,00
	02	Reservado a Órgão Público	3.137,50
"C"	01	Doado ao DF	1.760,00
	02	Doado ao DF	2.000,00
	03	Doado ao DF	1.760,00
	04	Doado ao DF	2.000,00
"D"	01	Doado ao DF	1.760,00
	02	Doado ao DF	2.000,00
	03	Reservado a Órgão Público	5.147,44
ÁREA TOTAL DOS LOTES PREVISTOS NA URB 86/92	78.144,14		
ÁREA PÚBLICA A SER INCORPORADA AO NOVO LOTE	14.168,74		
ÁREA TOTAL DO LOTE A SER CRIADO	92.312,88		

59

60 Foram formuladas consultas também à OI Brasília Geo/DF e às
61 concessionárias de serviços públicos – CEB, NOVACAP, CAESB, acerca da
62 existência de redes implantadas e/ou projetadas na área, conforme ofícios
63 constantes às fls. 38 a 43, cujas respostas se encontram sintetizadas no
64 quadro a seguir:



65

66

67

GOVERNO DE BRASÍLIA
SECRETARIA DE ESTADO DE INFRAESTRUTURA E SERVIÇOS
PÚBLICOS

QUADRO 2	
RESPOSTAS ÀS CONSULTAS ACERCA DE INTERFERENCIA DE REDES	
CONCESSIONÁRIA	CONSULTA INTERFERENCIA
NOVACAP- resposta ao ofício nº 625.0.038/2015 - GIURB/SEGETH	Não existe interferência de rede pública de águas pluviais implantadas ou projetadas (fls. 45 e 46)
CEB- carta 165/2015 – CGB-Int., em resposta ao ofício nº 625.0.040/2015-GIURB/SEGETH	Não existe interferência de rede (fls.47 e 48)
OI Brasília Geo/DF – carta n 104/2015 em resposta ao ofício nº 625.0.037/2015-GIURB/SEGETH	Existe interferência de redes conforme plantas cadastrais enviadas (fls. 49 a 55)
CAESB - carta nº 330/2015-DE em resposta ao ofício nº 625.0.039/2015-GIURB/SEGETH	Não há indicação de necessidade de remanejamento de redes; o local já possui redes de abastecimento de água e coleta de esgotos com capacidade hidráulica para atendimento ao Hospital e seus usos previstos. (fls. 56 a 58).

68

69 Ressalte-se, que as plantas cadastrais da OI Brasília Geo/DF indicam
70 que as redes existentes atendem ao próprio Hospital, conforme explicitado na
71 parte “B” do MDE 012/15 – página 8 de 13 (fl. 68).

72

73 **III – Justificativa e descrição do projeto:**

74 A destinação da área para o Hospital Regional de Santa Maria foi
75 efetivada sem considerar o projeto de parcelamento previsto para o local (URB
76 86/92). Assim, a Área Complementar – AC 102, que contava com 13 lotes,
77 além de sistema de circulação, foi totalmente ocupada.

78 As destinações na NGB anteriormente previstos para os lotes da URB
79 86/92 se encontram resumidas no quadro abaixo:

80

81

82

83

84

GOVERNO DE BRASÍLIA
SECRETARIA DE ESTADO DE INFRAESTRUTURA E SERVIÇOS
PÚBLICOS

85

QUADRO 3				
DESTINAÇÃO E PARÂMETROS DOS LOTES PREVISTOS NA URB 86/92				
CONJUNTO	LOTE	USO	NGB	ÁREA MÁXIMA DE CONSTRUÇÃO (m²)
"A"	01	Institucional	44/94	25.073,64
	02	ou	Taxa máxima de	
	03	Comunitário –	Ocupação: 50	
	04	Educação	Altura máxima : 11 metros Máximo 3 pavimentos Subsolo optativo	
"B"	01	Comercial de	42/94	5.720,00
	02	Bens e Prestação de Serviços	Taxa máxima de Ocupação: 70 Altura máxima : 09 metros Subsolo optativo	6.275,00
"C"	01	Comercial de	42/94	3.520,00
	02	Bens e Prestação	Taxa máxima de	4.000,00
	03	de Serviços	Ocupação: 70	3.520,00
	04		Altura máxima : 09 metros Subsolo optativo	4.000,00
"D"	01	Comercial de	42/94	3.520,00
	02	Bens e Prestação	Taxa máxima de	4.000,00
	03	de Serviços	Ocupação: 70 Altura máxima : 09 metros Subsolo optativo	10.294,88

86

87 **O presente projeto** prevê a **criação de um único lote**, abrangendo
88 toda a área já ocupada pelo hospital, com área total de 92.312,88 m²,
89 resultante do somatório das áreas dos lotes a serem desconstituídos
90 (78.144,14 m²) com a metragem quadrada correspondente a área pública que
91 os entremeia (14.168,74 m²), conforme explicitado no Quadro 1.

92 O lote proposto será destinado ao Uso Coletivo do tipo "Equipamento
93 Público Comunitário – EPC", passando a constituir o lote 01 da AC 102 – Santa

GOVERNO DE BRASÍLIA
SECRETARIA DE ESTADO DE INFRAESTRUTURA E SERVIÇOS
PÚBLICOS

94 Maria – RA XIII, tendo como principais parâmetros de ocupação aqueles abaixo
95 descritos:

96

QUADRO 4	
LOTE 01 da Área Complementar – AC 102 – Santa Maria	
ÁREA	92.312,88 m ²
USO	Uso Coletivo do tipo “Equipamento Público Comunitário – EPC”,
Taxa Máxima de Ocupação	60%
Coefficiente Máximo De Aproveitamento	CA=1
Área Máxima de Construção	92.312,88 m ²
Altura Máxima da Edificação	32 metros
Taxa de Permeabilidade	30%
Número de vagas para estacionamento de veículos	A NGB é complementada pelo Código de Obras e edificações do Distrito federal – COE/DF.

97

98 O Projeto de Parcelamento Urbano apresentado é composto e
99 consubstanciado por:

- 100 • Memorial Descritivo – **MDE 012/15** (fls. 59 a 73),
- 101 • Norma de Edificação , Uso e Gabarito – **NGB 012/15** (fls. 74 e
102 75),e
- 103 • Projeto de Urbanismo **URB 012/15** (fls. 76 e 77)

104

105 **IV – Aspectos Legais:**

106 Como já mencionado, o projeto prevê a incorporação de 14.168,74 m²
107 de área pública de uso comum do povo ao lote proposto, passando-a à
108 categoria de bem dominial, tornando-se necessário, portanto, o processo de
109 desafetação da mesma (a desafetação se define pela perda da destinação
110 pública de um bem de uso comum ou de uso especial para caracterizá-lo como
111 bem dominical ou dominial.)

112 O artigo 51 da LODF estabelece que :

113 *Art. 51 Os bens do Distrito Federal destinam-se ao uso público,*
114 *respeitadas as normas de proteção ao meio ambiente, ao patrimônio histórico,*
115 *cultural, arquitetônico e paisagístico, e garantido o interesse social.*



GOVERNO DE BRASÍLIA
SECRETARIA DE ESTADO DE INFRAESTRUTURA E SERVIÇOS
PÚBLICOS

116 § 1º do art. 51 da Lei Orgânica do DF, "Os bens públicos tornar-se-ão
117 indisponíveis ou disponíveis por meio de afetação ou desafetação,
118 respectivamente, nos termos da lei.,

119 § 2º A desafetação, por lei específica, só será admitida em caso de comprovado
120 interesse público, após ampla audiência à população interessada.

121 § 3º O Distrito Federal utilizará seus bens dominiais como instrumento para a
122 realização de políticas de ocupação ordenada o território.

123

124 O art. 56 dos Atos das Disposições Transitórias da Lei Orgânica do
125 Distrito Federal, estabelece também que:

126 *Art. 56. Até a aprovação da Lei de Uso e Ocupação do Solo, o Governador do*
127 *Distrito Federal poderá enviar, precedido de participação popular, projeto de lei*
128 *complementar específica que estabeleça o uso e a ocupação de solo, ainda não*
129 *fixados para determinada área, com os respectivos índices urbanísticos.*

130

131 *Parágrafo único. A alteração dos índices urbanísticos, bem como a alteração de*
132 *uso e desafetação de área, até a aprovação da Lei de Uso e Ocupação do Solo,*
133 *poderão ser efetivadas por leis complementares específicas de iniciativa do*
134 *Governador, motivadas por situação de relevante interesse público e precedidas*
135 *da participação popular e de estudos técnicos que avaliem o impacto da alteração,*
136 *aprovados pelo órgão competente do Distrito Federal.*

137

138 Assim, uma vez finalizado o projeto (MDE, URB e NGB 12/15), foi
139 elaborado projeto de lei (fl. 80 e 81) dispondo sobre a desafetação de 14.
140 168,74 m² de área pública, na AC 102 de Santa Maria – com vistas à criação e
141 regularização da área ocupada pelo Hospital Regional da Cidade, passando-a
142 à categoria de dominial, conforme MDE e URB.

143 O projeto de lei dispõe ainda os parâmetros de uso e ocupação para o
144 lote criado, de acordo com a NGB 012/15.

145 O processo foi enviado à Assessoria Jurídica da SEGETH,
146 recomendando a convocação de audiência pública, a ser realizada como
147 garantia de participação popular, devendo ser observados os termos
148 constantes do § 1º do art. 211 da Lei complementar nº 803/2009 – PDOT,
149 transcrito abaixo:

150 *Art. 211. O Distrito Federal, para efeito desta Lei Complementar, realizará audiências*
151 *públicas nos seguintes casos:*

152 *I – elaboração e revisão do PDOT, dos Planos de Desenvolvimento Locais e do Plano*
153 *de Preservação do Conjunto Urbanístico de Brasília;*

154 *II – elaboração e revisão do Plano Diretor de Transporte Urbano do Distrito Federal;*

155 *III – desafetação de áreas públicas;*

156 *IV – apreciação de Estudos de Impacto de Vizinhança;*



GOVERNO DE BRASÍLIA
SECRETARIA DE ESTADO DE INFRAESTRUTURA E SERVIÇOS
PÚBLICOS

157 *V – os especificados nos Planos de Desenvolvimento Locais e no Plano de*
158 *Preservação do Conjunto Urbanístico de Brasília;*

159 *VI – naqueles estabelecidos nos arts. 289 e 362 da Lei Orgânica do Distrito Federal.*

160

161 *§ 1º A audiência pública será convocada com antecedência mínima de trinta dias, por*
162 *meio de edital publicado por três dias consecutivos em órgão de comunicação oficial e em pelo*
163 *menos dois jornais de circulação em todo o território do Distrito Federal.*

164

165 *§ 2º Todos os documentos relativos ao tema da audiência pública, tais como estudos,*
166 *mapas, planilhas e projetos, serão disponibilizados à consulta pública com antecedência*
167 *mínima de trinta dias da realização da respectiva audiência pública.*

168

169 Posteriormente, o processo foi novamente remetido à AJL/SEGETH,
170 para análise, face à Lei nº 5.081/2105 (fl. 88), que disciplina os procedimentos
171 para realização de audiência pública relativas à apreciação de matérias
172 urbanísticas e ambientais no DF e dá outras providências, aplicando-se neste
173 caso: à alteração de parcelamento do solo registrado em cartório, desafetação
174 de área pública, nos termos do art. 51, § 2º, da LODF e definição e alteração
175 de parâmetros urbanísticos para projeto de parcelamento urbano, incluindo
176 taxa de ocupação, altura máxima, taxa de permeabilidade, afastamentos e
177 número de pavimentos.

178 O art.5º da mencionada lei estabelece ainda os procedimentos
179 necessários para a convocação da audiência pública tais como divulgação,
180 material para consulta, prazos, população de interesse, registros, atas e
181 publicações.

182 Segue listagem da documentação comprobatória de que foram seguidos
183 os trâmites legais:

184 - 1º convocação da audiência pública – DODF e Correio Braziliense – fl.
185 92 e 93;

186 - 2º convocação da audiência pública – DODF e Correio Braziliense – fl.
187 96 e 98;

188 - Pauta – fl. 100;

189 - Lista de presença – fl. 101;

190 - Regimento – fl. 102;

191 - Áudio e ata da audiência pública – fls.103 a 117;

192 - Publicação da ata no DODF – fl. 118, e

193 - Apresentação do projeto – fls. 120 a 122.



GOVERNO DE BRASÍLIA
SECRETARIA DE ESTADO DE INFRAESTRUTURA E SERVIÇOS
PÚBLICOS

194 Concluída esta fase, o processo foi remetido ao CONPLAN para
195 apreciação, com vistas à aprovação final da proposta.

196 Depreende-se do processo, de acordo com a Ata da Audiência Pública,
197 que a mesma foi realizada conforme a pauta a seguir:

198 1 – Ordem do dia - 1.1 – Audiência Pública;

199 2 - Leitura do regulamento;

200 3 – Apresentação do projeto pela Assessora da Diretoria de Unidades de
201 Planejamento Territorial Oeste e Sul da SEGETH , Sra. Eni Wilson Gabriel;

202 Após a apresentação a palavra foi aberta aos presentes, que
203 questionaram a respeito da situação fundiária, das atividades próprias do
204 hospital já em funcionamento, do endereçamento do novo lote, do
205 licenciamento para a atividade e dos parâmetros de ocupação. Técnicos da
206 SEGETH prestaram os esclarecimentos necessários a respeito do lote
207 proposto e membros da comunidade local se mostraram favoráveis ao
208 processo de regularização em tela, parabenizando a SEGETH pela iniciativa.

209 A comunidade local aproveitou a oportunidade para elencar outros
210 problemas fundiários e urbanísticos existentes na Cidade, tendo sido
211 mencionado pela Subsecretária de Gestão Urbana da SEGETH que o caso do
212 hospital é um dos mais simples de ser resolvido, ressaltando a importância da
213 sua legalização. A Subsecretária propôs que fosse agendada outra reunião
214 para tratar de tais assuntos, não cabendo sua discussão no âmbito da
215 audiência pública em curso.

216 4 – Encerramento

217

218 **V – ASPECTOS AMBIENTAIS**

219 Embora não conste dos autos considerações quanto ao licenciamento
220 ambiental para o empreendimento, deve ser considerado que o Projeto de
221 Parcelamento Urbano anterior, foi, com certeza objeto de licenciamento
222 ambiental. Deve-se considerar também que se trata da regularização de um
223 Equipamento de Uso Coletivo – EPC, voltado para a atividade de SAÚDE, já
224 implantado e em funcionamento, conforme fotos atuais às iniciais do presente
225 relato.



GOVERNO DE BRASÍLIA
SECRETARIA DE ESTADO DE INFRAESTRUTURA E SERVIÇOS
PÚBLICOS

226 Supõe-se ainda que o empreendimento foi aprovado e licenciado, em
227 conformidade com a legislação em vigor.

228 O não prosseguimento do projeto de regularização em pauta, implicaria
229 ou na continuidade da irregularidade existente ou na desconstituição do prédio
230 já implantado.

231

232 **CONSIDERAÇÕES FINAIS**

233 Em face do exposto e considerando que:

234 O projeto visa à regularização de área já ocupada pelo Hospital Regional
235 de Santa Maria, em pleno funcionamento;

236 Os lotes a serem desconstituídos para integrarem o novo lote proposto,
237 pertencem ao Distrito Federal;

238 A área pública a ser incorporada também ao novo lote foi desafetada,
239 passando à categoria de bem dominial;

240 As consultas às concessionárias de serviços públicos demonstraram não
241 haver interferências do projeto com redes projetadas ou implantadas, e que as
242 plantas cadastrais da OI Brasília Geo/DF indicam que as redes existentes
243 atendem ao próprio Hospital;

244 A alteração do parcelamento registrado anteriormente será efetivada por
245 meio de um novo projeto, elaborado de acordo com a legislação pertinente,
246 especificamente conforme o art. 56 dos Atos das Disposições Transitórias da
247 LODF para definição de parâmetros de uso e ocupação do solo;

248 A desafetação da área pública foi precedida de todo o rito previsto na
249 legislação em vigor, e que

250 As questões ambientais pendentes deverão ser devidamente sanadas,
251 sob pena de desconstituição de um bem de uso coletivo de extrema
252 importância para a comunidade de todo o DF.

253

254 **VOTO**

255 Voto que este CONPLAN se pronuncie de forma favorável ao projeto em
256 tela, consubstanciado pelo Memorial Descritivo – **MDE 012/15**, pela Norma de
257 Edificação, Uso e Gabarito – **NGB 012/15** e pelo Projeto de Urbanismo **URB**



GOVERNO DE BRASÍLIA
SECRETARIA DE ESTADO DE INFRAESTRUTURA E SERVIÇOS
PÚBLICOS

258 **012/15**, ficando a sua aprovação final condicionada aos esclarecimentos
259 quanto às questões ambientais levantadas.

260 Posteriormente e uma vez sanada a pendência apontada, a matéria
261 deverá ser enviada ao exame do Excelentíssimo Senhor Governador, para
262 posterior encaminhamento à Câmara Legislativa do Distrito Federal, sem
263 necessitar retornar a este Conselho.

264

265

266

267

268

269

270



MAURÍCIO CANOVAS SEGURA

Conselheiro Suplente / CONPLAN

Representante da Secretaria de Estado de Infraestrutura e Serviços

Públicos – SINESP