



Governo do Distrito Federal
Secretaria de Estado de Desenvolvimento Urbano e Habitação do Distrito Federal
Gabinete
Assessoria Técnica de Órgãos Colegiados

Relatório Nº 3/2023 – SEDUH/GAB/ASCOL

Brasília, 10 de julho de 2023.

CONSELHO DE PLANEJAMENTO TERRITORIAL E URBANO DO DISTRITO FEDERAL

Processo: 00143-00002212/2020-11

Assunto: Regularização e criação de lote para o Centro de Convivência do Idoso/ Centro Especializado de Atendimento à Mulher - CEAM

Interessado: Regularização e criação de lote para o Centro de Convivência do Idoso/ Centro Especializado de Atendimento à Mulher - CEAM

Conselheira Relatora: Ivelise M. Longhi P. Silva

Senhores Conselheiros,

1. PREÂMBULO

O presente processo tem como objeto a regularização da área onde se encontra edificado o galpão conhecido como “Feira da Angelina”, na EQ 216/316 de Santa Maria – RA XIII.

O presente relato está substanciado na Nota Técnica nº 2/23 – SEDUH/SEADUH/COPROJ/DISOLO de autoria de Eliane Pereira V. R. Monteiro e Juliana Braga de S. Manganelli Antunes.

2. HISTÓRICO

A Administração **Regional de Santa Maria** solicitou, por meio do Ofício Nº 71/2020 - RA-XIII/CODES/DIDOT (50674910), a criação de lote na referida área, para que possam reestruturar e modernizar o espaço, instalar banheiros e, futuramente, projetar e construir o Centro de Convivência do Idoso e/ou Centro Especializado de Atendimento à Mulher – CEAM.

O galpão encontra-se implantado em área pública do Projeto de Urbanismo - URB 86/92, registrado em cartório. Na Área Pública da EQ 216/316 de Santa Maria também se encontram implantados um Ponto de Encontro Comunitário - PEC, uma Quadra Poliesportiva e um Parque Infantil, além do galpão objeto da pretendida regularização, configurando-se uma grande área com atividades sociais que proporcionam convívio e lazer à comunidade local.



Figura 1 - Imagem extraída do GeoPortal com a demarcação da área a ser regularizada.

A proposta de criação do lote foi objeto de análise e indicação de diretrizes por meio do Despacho SEGETH/COGEST/DISUL (50988066), onde a Diretoria das Unidades de Planejamento Territorial Sul – DISUL manifesta o entendimento de que se trata de uma demanda de relevante interesse público, que tem por objetivo atender à comunidade, seja através de um Centro de Convivência do Idoso e/ou um Centro Especializado de Atendimento à Mulher – CEAM, considerando legítimo o pleito de desafetação da área contígua ao lote “B” da Igreja Presbiteriana para criação do lote.

A partir daí foram feitas as consultas definidas em legislação para criação do referido lote, quais sejam: Concessionárias de serviços públicos no que se refere a possíveis interferências como também para análise de capacidade de atendimento; à TERRACAP quanto à propriedade da terra; ao IBRAM quanto aos aspectos ambientais e necessidade ou não de licenciamento; ao SLU no que tange à coleta.

3. CONSULTAS

CEB - Em relação às redes de energia, foi emitido o Laudo Técnico Nº 55205879 - CEB-D/DG/DR/SCB/GRGE (55205879) informando que **não consta interferência** com trechos de rede elétrica dentro do polígono que envolve a área. A CEB adverte sobre a necessidade de que sejam tomados cuidados especiais na construção ou escavação em locais próximos de redes elétricas, com vistas a garantir sua preservação.

CAESB - Em relação às redes de Água e Esgoto **não constam interferências**, conforme consta no Despacho - CAESB/DE/EPR (53456011) e Plantas de Cadastro Técnico (docs. SEI 52516612, 52516666), bem como arquivos em DWG disponibilizados pela CAESB.

NOVACAP - por meio do Ofício Nº 5393/2020 - NOVACAP/PRES/SECRE (52362023), informa que, de acordo com dados constantes em arquivo técnico, **não existe interferência** com rede pública DE drenagem implantada e/ou projetada na poligonal de estudo, conforme planta anexa (52342398).

IBRAM - Em relação ao licenciamento ambiental, o IBRAM, por meio do Ofício Nº 140/2021 - IBRAM/PRESI/SULAM (56594228), informa que a ampliação da área em questão **é dispensada de licenciamento**, considerando a [Resolução CONAM nº10 de 20/12/2017](#), que dispõe sobre a dispensa de licenciamento ambiental para empreendimentos/atividades de baixo potencial poluidor/degradador ou baixo impacto ambiental, no âmbito do Distrito Federal, estando o lote 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.

SLU - Informa que, de acordo com a Lei nº 11.445/2007, cabe ao Governo realizar a coleta domiciliar e manejo dos resíduos em todo o DF, o que inclui as novas áreas urbanizadas.

TELECOMUNICAÇÕES - A Subsecretaria de Parcelamentos e Regularização Fundiária, emitiu o Despacho - SEDUH/SUPAR (doc. SEI 52494285) informando que, em consulta realizada ao Banco de Dados não foi constatado nenhum requerimento ou processo de licenciamento, que solicita a análise de viabilidade para implantação ou regularização de infraestruturas em áreas públicas, próximas a área de projeto.

4. PROJETO

A área de projeto está inserida em **Zona Urbana Consolidada**, composta por áreas predominantemente urbanizadas ou em processo de urbanização, de baixa, média e alta densidade demográfica, conforme o **Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Distrito Federal - PDOT** (Lei Complementar nº 803, de 25/04/2009, atualizada pela Lei Complementar nº 854, de 15/10/2012).

Os parâmetros de ocupação dos lotes da Unidade de Uso e Ocupação do Solo – UOS Inst EP: Institucional Equipamento Público, estão definidos no art. 11 da **LUOS**, sendo permitido o funcionamento de atividades complementares à atividade principal, com caráter secundário e de apoio, desde que compatíveis e simultâneas, conforme art. 8º dessa Lei.

A proposta de criação do lote foi objeto de análise e indicação de diretrizes por meio do Despacho SEGETH/COGEST/DISUL (50988066), onde a Diretoria das Unidades de Planejamento Territorial Sul – DISUL manifesta o entendimento de que se trata de uma **demanda de relevante interesse público**.

Em relação ao **Zoneamento Ecológico-Econômico (ZEE)**, Lei nº 6.269, de 29 de janeiro de 2019, a área encontra-se na Zona Ecológica-Econômica de Dinamização Produtiva com Equidade – ZEEDPE, destinada a diversificar as bases produtivas do Distrito Federal com inclusão socioeconômica compatível com os riscos ecológicos e com os serviços ecossistêmicos; mais especificamente na Subzona de Dinamização Produtiva com Equidade 2 – SZDPE 2, destinada à integração de núcleos urbanos no eixo sudoeste-sul do Distrito Federal, por meio da implantação de infraestrutura de transporte público coletivo de média e alta capacidade; à consolidação de centralidades urbanas e à qualificação urbana.

Nos mapas de riscos ecológicos do ZEE, destaca-se o risco de perda de área de recarga de aquífero, que pode ser mitigado com a observância da taxa de permeabilidade prevista na norma e a utilização dos mecanismos de retenção de águas pluviais dispostos na legislação vigente. Na área de projeto não existem quaisquer categorias de Áreas de Preservação Permanente – APPs.

Para subsidiar a elaboração do projeto, foi utilizado como Levantamento Topográfico a restituição aerofotogramétrica na escala 1:1000, a partir das Ortofotocartas de 2016, disponibilizadas pela Terracap e Seduh.

Constitui exigência do art. 104-A da Lei 948/2019, alterada pela LC 1.007/2022 – LUOS e do inciso II da Lei nº 5.081, de 11 de março de 2013, a **participação popular** nas decisões referentes às alterações de parcelamento do solo promovidas pelo poder público em projetos urbanísticos registrados em cartório.

Por consequência, foi realizada no dia 23/03/2021, **Audiência Pública virtual** sobre regularização da área ocupada na EQ 216/316 com a criação de lote de Equipamento Público na Região Administrativa de Santa Maria, em que a proposta para o lote em questão foi apresentada à comunidade (doc. 58683128), com resultado plenamente favorável, conforme Ata publicada no DODF nº 64, de 07 de abril de 2021 (59384256).

Foi realizada **consulta aos proprietários do lote confrontante** e obtida a anuência acerca das novas divisas em maio de 2022. (87238014).

Consta do processo a **ATA da 29ª Reunião da Unidade de Governança do Patrimônio Imobiliário do DF - UGPI, da Secretaria de Estado de Planejamento, Orçamento e Administração do Distrito Federal - SEPLAD**, (109534496), que deliberou favoravelmente pela regularização do lote categorizado como Institucional Equipamento Público, onde são desenvolvidas atividades inerentes às políticas públicas setoriais, constituindo lotes de propriedade do poder público para abrigar equipamentos urbanos ou comunitários.

Portanto, após as análises e estudos de viabilidade urbanística, foi elaborado o Projeto de Parcelamento do Solo consubstanciado na URB 038/2021 (114173836) e seu respectivo MDE 038/2021 (114174023), que cria o lote de Equipamento Público.

O projeto não altera o sistema viário implantado, no entanto recomenda-se que sejam observados os princípios da acessibilidade no acesso ao lote e entorno, garantindo a todos circulações livres de quaisquer obstáculos.

O tratamento das divisas do lote com os logradouros públicos deve procurar manter a interação entre o espaço privado e público por meio da permeabilidade visual, com vistas a contribuir com a segurança dos transeuntes e usuários da instituição.

O endereçamento considera a continuidade dos lotes da EQ 216/316, onde se encontram registrados os lotes A, B e C. Assim, o lote que está sendo criado passa a ser denominado lote D, seguindo a nomenclatura dos lotes já existentes.

Considerando que a construção encontra-se implantada em área pública de domínio do Distrito Federal, nos termos do Artigo 22 da Lei 6.766/1979, conforme informado no Ofício Nº 736/2020 - TERRACAP/PRESI/DICOM/ADCOM (52238652), faz-se necessário a desafetação da área pública para criação do lote, cuja proposição será **objeto de Projeto de Lei Complementar**, a ser encaminhado à Câmara Legislativa do Distrito Federal – CLDF, com a finalidade de autorizar a regularização, em conformidade com o disposto na Lei Orgânica do DF:

“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.”



Figura 2 – Imagem extraída do GeoPortal com a demarcação do lote criado

5. VOTO

Considerando que a regularização da referida área, consubstanciada no projeto **URB 038/2021** (114173836) e seu respectivo **MDE 038/2021** (114174023), que cria o lote de Equipamento Público denominado– LOTE D da EQ 216/316 na Região Administrativa de Santa Maria – RA XIII, atende aos requisitos de elaboração de projetos da SEDUH, definidos em regramento próprio e demais legislações vigentes, como descrito neste processo, voto pela sua aprovação e posterior encaminhamento à Câmara Legislativa do DF para os procedimentos referentes à desafetação de área pública.

Atenciosamente,

Ivelise Longhi

Conselheira Suplente - Codese/DF



Documento assinado eletronicamente por **ivelise maria longhi pereira da silva, Usuário Externo**, em 10/07/2023, às 19:23, 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= **117195291** código CRC= **4CBAF4FE**.

"Brasília - Patrimônio Cultural da Humanidade"
 Edifício Number One SCN Q 1 - Asa Norte, Brasília - DF - Bairro Asa Norte - CEP 70711-900 - DF
 Telefone(s): 3214-4101
 Sítio - www.seduh.df.gov.br