

**GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL****GABINETE DO GOVERNADOR****Assessoria Especial de Estratégia**

Relatório SEI-GDF n.º 1/2023 - GAG/AEE

Brasília-DF, 10 de abril de 2023

REFERÊNCIA: Processo SEI-GDF nº 00390-00004207/2021-21.**INTERESSADO: UNIÃO (DEPARTAMENTO DE ENGENHARIA E CONSTRUÇÃO DO EXÉRCITO BRASILEIRO).****RESPONSÁVEIS TÉCNICOS: Priscila Werneck Alves Cardoso- Arquiteta Urbanista, Edvaldo Germano da Silva - Técnico agrimensor, e Mendson Cabral Amenta Boaz - Engenheiro Cartógrafo.****ASSUNTO: Desdobro do lote denominado Pátio Ferroviário de Brasília, com criação de 11 (onze) novos lotes para comercialização, com testadas frontais voltadas para a EPIA.****RELATORES: RENATO OLIVEIRA RAMOS (Conselheiro Suplente - CASA CIVIL/DF); RUTH STEFANE COSTA LEITE (Conselheira Titular representante da HABITECT); DELMA TAVARES MARIANI (Conselheira Titular - PRECOMOR/DF).****1. APRESENTAÇÃO**

Cuidam os autos do pedido de desdobro (63930097), de 18/05/2021, formulado pelo Departamento de Engenharia e Construção do Exército Brasileiro, do imóvel de propriedade da União, localizado entre a EPIA, EPCL, EPAC e SAA, matriculado no 2º Ofício do Registro de Imóveis de Brasília (2ºCRI) sob o número 58.455 (96217993), com área de 4.341.593,98m², na Região Administrativa do SIA - RA XXIX, denominado Pátio Ferroviário de Brasília.

Instada a Unidade de Novos Parcelamentos da Secretaria de Estado de Desenvolvimento Urbano e Habitação (Seduh) a se manifestar, foi inicialmente emitido o Parecer Técnico n.º 7/2021 - SEDUH/SELIC/SUPAR/COPAG/DIDER (64110189), que, em atenção à documentação inicialmente apresentada, considerou o desdobro resultante em 2 (dois) lotes, tendo salientado a **antiga** redação da [Lei Complementar nº 950, de 07 de março de 2019](#), que dispõe sobre o desdobro de lote e remembramento de lotes e projeções no território do Distrito Federal, a seguir transcrita:

"[...]

Art. 2º Considera-se desdobro ou desdobramento a subdivisão de lote oriundo de parcelamento matriculado em cartório de registro de imóveis que não implique abertura de novas vias.

[...]

Art. 3º O desdobro é aplicado nas situações indicadas nos instrumentos de ordenamento territorial e desenvolvimento urbano previstos nos arts. 149, 150, 153 e 155 da Lei Complementar nº 803, de 25 de abril de 2009, que aprovou o Plano Diretor de Ordenamento Territorial e Urbano do Distrito Federal - PDOT, desde que:

I - os lotes resultantes de desdobro tenham, no mínimo, uma testada voltada para via pública implantada ou prevista em projeto urbanístico aprovado;

II - os lotes resultantes do desdobro tenham área mínima de 125,00 metros quadrados e testada frontal mínima de 5,00 metros.

[...]

Art. 4º É vedado o desdobro nos casos de:

I - lote destinado a habitação unifamiliar;

II - lote com área superior a 100.000,00 metros quadrados;

III - projeção;

IV - imóvel objeto de compensação urbanística, nos termos da Lei Complementar nº 940, de 12 de janeiro de 2018.

Parágrafo único - Excetuam-se do disposto nos incisos I e II o desdobro de lotes destinados à habitação de interesse social vinculados aos programas habitacionais de provisão habitacional e de regularização fundiária e os casos previstos na Lei Complementar 875 de 2013 e no artigo 4º da Lei Complementar 941 de 12 de janeiro de 2018.

[...]"

Ainda de acordo com aquele parecer técnico inicial da Seduh, foi salientado que *"...é vedado o desdobro para lotes com área superior a 100.000,00m² e portanto, tendo em vista a legislação vigente o desdobro pretendido não poderá*

ser aprovado." Também foi informado que as análises dos documentos e projetos protocolados serão realizadas com base nas diretrizes e parâmetros estabelecidos na [Lei Complementar nº 950/2019](#), na [Portaria SEDUH nº 37, de 24 de maio de 2021](#), e nas demais legislações urbanísticas pertinentes, tendo a equipe técnica sugerido, ao final daquela manifestação, o envio dos autos à **Subsecretaria de Desenvolvimento das Cidades – SUDEC**, solicitando manifestação quanto à proposta de desdobro encaminhada e esclarecimento de algumas questões, bem como o envio de correspondência ao Coronel Rogério Caum, Subdiretor de Patrimônio e Meio Ambiente, para conhecimento e providências necessárias - Carta n.º 46/2021 - SEDUH/SELIC/SUPAR/UPAR (64475955), de 23/06/2021 - e-mail de recebimento (66111879).

Nos termos do Despacho - SEDUH/SEGEST/COGEST/DICAD-II (67776606), de 12/08/2021, foram emitidas as respostas aos questionamentos, com ulterior encaminhamento da titular da SUDEC (67824974) ao GAB/SEDUH, que, por sua vez, formalizou o envio dos esclarecimentos ao Exército Brasileiro, nos termos do Ofício Nº 2978/2021 - SEDUH/GAB (67846794), de 13/08/2021 - e-mail de recebimento (68102851).

Em novo Requerimento - Ofício nº 71-Coms.Gov.Aln.PFB/DPIMA (71304636), de 1º/10/2021, a Diretoria de Patrimônio Imobiliário e Meio Ambiente do Exército Brasileiro formalizou à SUPAR/SEDUH o encaminhamento de novo processo para desdobro do Pátio Ferroviário em Brasília, em atenção às manifestações técnicas daquela pasta distrital, e solicitou a emissão de novo parecer sobre a proposta de desdobro, tendo em conta o Memorial Descritivo - MDE (71304759 e 71304866) e o projeto de desdobro (71304920).

Ato contínuo, foi exarado o Parecer Técnico n.º 2/2021 - SEDUH/SEGEST/COGEST/DICAD-II (72806770), de 26/10/2021, que, em atenção à vedação antes disposta no art. 4º, inciso II, da [Lei Complementar nº 950/2019](#), concluiu: "...desde que haja legislação que permita a efetivação do desdobro nos termos da proposta protocolada, esta DICAD II não vê óbice na divisão do lote do pátio Ferroviário de Brasília conforme os documentos 71304759/71304866."

Sobreveio a alteração normativa acima referida, o que foi posteriormente informado nos termos do Parecer Técnico n.º 7/2021 - SEDUH/SEGEST/COGEST/DICAD-II (85532670), em 03/05/2022, *in verbis*:

"2.3 Assim, o Artigo 4º da LC 950/2019 passa a contar com a seguinte redação:

Art. 4º É vedado o desdobro nos casos de:

I - lote destinado a habitação unifamiliar;

~~II - lote com área superior a 100.000,00 metros quadrados;~~ (Inciso Revogado(a) pelo(a) Lei Complementar 1007 de 28/04/2022)

III - projeção;

IV - imóvel objeto de compensação urbanística, nos termos da Lei Complementar nº 940, de 12 de janeiro de 2018.

~~Parágrafo único. Excetua-se do disposto nos incisos I e II o desdobro de lotes destinados à habitação de interesse social vinculados aos programas governamentais de provisão habitacional e de regularização fundiária e os casos previstos na Lei Complementar nº 875, de 2013, e no art. 4º da Lei Complementar nº 941, de 12 de janeiro de 2018.~~ (Parágrafo Revogado(a) pelo(a) Lei Complementar 1007 de 28/04/2022)"

Com a informação daquele parecer (85532670) sobre a revogação da restrição quanto ao desdobro de lotes com área superior a 100.000,00 metros quadrados e com a aprovação da revisão da LUOS, [Lei Complementar nº 1.007/2022](#), os autos foram encaminhados à Unidade de Novos Parcelamentos da Seduh para novo parecer, nos termos do Despacho - SEDUH/SELIC/SUPAR (85881331), de 06/05/2022.

Em nova análise, a Diretoria de Desdobro e Remembramento da Unidade de Novos Parcelamento da Seduh emitiu os Pareceres Técnicos n.º 171/2022 - SEDUH/SELIC/SUPAR/COPAG/DIDER (86125464), em 18/05/2022, e n.º 175/2022 - SEDUH/SELIC/SUPAR/COPAG/DIDER (86714959), respectivamente, que, ao final, sugeriram à SUDEC os encaminhamentos abaixo transcritos:

Parecer n.º 171/2022 - SEDUH/SELIC/SUPAR/COPAG/DIDER (86125464):

"1. Dos autos à **Subsecretaria do Conjunto Urbanístico de Brasília (SCUB)** para manifestação quanto ao requerimento de desdobro de lote denominado Pátio Ferroviário de Brasília, localizado entre a EPIA, EPCL, EPAC e SAA, na Região Administrativa do SIA - RA XXIX;

2. De correspondência à **Cap. Elisa Zorn**, que encaminhou o requerimento de e-mail id.71304636, para conhecimento e providências necessárias, com cópia dos seguintes documentos:

- Presente Parecer Técnico n.º 171/2022 - SEDUH/SELIC/SUPAR/COPAG/DIDER (86125464); e
- Projeto - Perímetro Certidão de Ônus (86446584), para conferência das informações pelo responsável técnico."

Parecer n.º 175/2022 - SEDUH/SELIC/SUPAR/COPAG/DIDER (86714959):

"Sugerimos o encaminhamento dos autos à **Subsecretária de Desenvolvimento das Cidades – SUDEC**, solicitando esclarecimento quanto às seguintes questões:

- a. Considerando que as definições dos Artigos supracitados, Art. 38 e 39, da Lei Complementar nº 948, de 16 de janeiro de 2019, Lei de Uso e Ocupação do Solo do Distrito Federal – LUOS definem a UOS do lote em comento como **Unidade Especial - UE 6**, solicitamos a manifestação desta subsecretaria quanto à definição de UOS final dos lotes resultantes do desdobro, uma vez que o lote original de área de 4.341.593,98m² resultará em 3 lotes de **44.219,42 m²** (4,4219ha), **97.355,99 m²** (9,7356ha) e **4.200.018,57m²** (420,0019ha) (Figura 1); e
- b. Solicitamos esclarecimentos quanto à forma de ocupação e distribuição de atividades dos lotes resultantes de desdobro, se os mesmos terão sua ocupação e distribuição definidas em plano de ocupação."

Por meio da Carta nº 468/2022 - SEDUH/SELIC/SUPAR/UPAR (86814338), de 20/05/2022, deu-se conhecimento ao Departamento de Engenharia e Construção do Exército Brasileiro do inteiro teor do Parecer n.º 171/2022 - SEDUH/SELIC/SUPAR/COPAG/DIDER (86125464), que tratou da análise técnica do Projeto de Urbanismo apresentado para as correções, e do Projeto - Perímetro Certidão de Ônus id. 86446584, para conferência das informações pelo responsável técnico.

Já nos termos da Carta nº 512/2022 - SEDUH/SELIC/SUPAR/UPAR (87565941), em 31/05/2022, também encaminhada ao Exército Brasileiro, deu-se conhecimento do teor do Despacho - SEDUH/SELIC/SUPAR/COPAG/DIDER id. 87426640 e do Despacho SEDUH/SEGESP/COGEST/DICAD II id. 87000110, referentes à manifestação da Subsecretaria de Desenvolvimento das Cidades - Sudec quanto ao uso e forma de ocupação dos lotes resultantes, dos quais destaca-se:

"No que diz respeito à UOS a ser definida para os lotes resultantes do desdobro, reiteramos a análise exarada por meio do Despacho - SEDUH/SEGESP/COGEST/DICAD-II (67776606) de que os Lotes fruto do desdobro permanecerão como UE 6, que, segundo o Artigo 39 da LUOS, têm sua ocupação e distribuição de atividades definidas em plano de ocupação:

Art. 39. As UE do art. 38, III, IV, VI, VII, IX e XI a XIV, denominadas área de gestão específica, têm sua forma de ocupação e distribuição de atividades definidas em plano de ocupação. (Artigo Alterado(a) pelo(a) Lei Complementar 1007 de 28/04/2022)" (grifo nosso)

Foi acostada no processo a Pauta de Reunião nº 03-2022-CE/C PFB (94143901), de 23/08/2022, com a previsão de atividades a serem desenvolvidas tanto pelo Exército Brasileiro quanto pela Secretaria de Estado de Desenvolvimento Urbano e Habitação (Seduh).

Em novo Requerimento - Ofício nº 22-Coms.Gov.Aln.PFB/DPIMA (95499903), de 08/09/2022, da Diretoria de Patrimônio Imobiliário e Meio Ambiente do Exército Brasileiro, foi formalizado à SUPAR/SEDUH o encaminhamento de novo processo para desdobro do Pátio Ferroviário em Brasília, em atenção às manifestações técnicas daquela pasta distrital, e solicitada a emissão de novo parecer sobre a proposta de desdobro, tendo em conta o Memorial Descritivo - MDE (95499959), o memorial descritivo (95499959) e o projeto de parcelamento URB (95500003).

Em atenção ao novo requerimento do Exército Brasileiro, foi emitido o Parecer Técnico n.º 25/2022 - SEDUH/SELIC/SUPAR/UPAR/CODER (95576424), que salientou a necessidade da realização de algumas correções mencionadas naquela manifestação técnica e a revisão dos documentos por parte do responsável técnico antes de protocolá-los, de modo a não prejudicar a celeridade do processo. Referido parecer foi encaminhado ao conhecimento do Exército Brasileiro, nos termos da Carta n.º 905/2022 - SEDUH/SELIC/SUPAR/UPAR (95600343), de 14/09/2022.

Por último, sobreveio o pedido de desdobro (96217919), em 22/09/2022, formulado via e-mail pelo Departamento de Engenharia e Construção do Exército Brasileiro, do imóvel denominado Pátio Ferroviário de Brasília, matriculado no 2º Ofício do Registro de Imóveis de Brasília (2ºCRI) sob o número 58.455 (96217993), de propriedade da União Federal, com área de 4.341.593,98m², na Região Administrativa do SIA - RA XXIX, com a proposta de criação de **11 (onze) novos lotes**.

Conforme informações constantes no Parecer Técnico n.º 175/2022/COTEC IPHAN-DF/IPHAN-DF (102737045), do Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional, no Despacho SEDUH/SEGESP/SUDEP (102888367), o parcelamento proposto resulta em 7 novos lotes a serem criados para comercialização (lotes 1 a 7), com testadas frontais voltadas para a EPIA, e outros 3 lotes onde já há construções (Shopping Popular, Rodoferroviária e CENTCOOP, lotes 8 a 10), para doação ao Distrito Federal, sendo que o maior lote, de número 11, permanece sem definições, até que sejam apresentados os planos e projetos pertinentes.



Figura 1 - Desdobro do lote do Pátio Ferroviário de Brasília, resultando na criação dos lotes 1 a 11
Imagem constante no Parecer Técnico n.º 175/2022/COTEC IPHAN-DF/IPHAN-DF (102737045)

A Coordenação de Desdobro e Remembramento – Coder da Unidade de Novos Parcelamentos – Upar, integrante da Subsecretaria de Parcelamentos e Regularização Fundiária - Supar da Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Habitação do Distrito Federal, por meio do **Parecer Técnico n.º 103/2023 - SEDUH/SELIC/SUPAR/UPAR/CODER (103265501)**, de 13/01/2023, considerou que os projetos urbanísticos de desdobro estão adequados e são suficientes para apreciação por este Conselho, na forma da [Lei Complementar nº 950, de 07 de março de 2019](#), que dispõe sobre o desdobro de lote e remembramento de lotes e projeções no território do Distrito Federal e dá outras providências.

Destaca-se, outrossim, que, a referida lei complementar estabelece, dentre outros pontos, os casos em que devem ser deliberados e aprovados pelo Conselho de Planejamento Territorial e Urbano do Distrito Federal, nos seguintes termos:

“(…)

Art. 3º O desdobro é aplicado nas situações indicadas nos instrumentos de ordenamento territorial e desenvolvimento urbano previstos nos arts. 149, 150, 153 e 155 da [Lei Complementar nº 803, de 25 de abril de 2009](#), que aprovou o Plano Diretor de Ordenamento Territorial e Urbano do Distrito Federal — PDOT, desde que:

I – os lotes resultantes de desdobro tenham, no mínimo, uma testada voltada para via pública implantada ou prevista em projeto urbanístico aprovado;

II – os lotes resultantes do desdobro tenham área mínima de 125,00 metros quadrados e testada frontal mínima de 5,00 metros.

§ 1º No caso de omissão da previsão do desdobro nos instrumentos listados no caput, a autorização do ato de desdobro deve ser:

I – precedida de análise técnica do requerimento e parecer conclusivo do órgão gestor de planejamento urbano e territorial do Distrito Federal e aprovação do Conselho de Planejamento Territorial e Urbano do Distrito Federal — Conplan;

II – realizada mediante a manutenção dos parâmetros de uso e ocupação do lote original.

§ 2º Fica dispensado da aprovação do Conplan o desdobro que resulte em apenas 2 lotes, exceto nos casos em que:

I – tenha sido objeto de ato de desdobro anterior;

II – possua edificações;

III – esteja situado no Conjunto Urbanístico de Brasília – CUB, conforme estabelece o art. 219, XIV, do PDOT.”

No caso em análise, a subdivisão do lote original em 11 (onze) lotes e a existência de edificações justifica a análise por este colegiado, nos termos do dispositivo supra citado.

Por oportuno, cumpre acrescentar que, em 18/05/2020, foi firmado Termo de Entrega de Próprio Nacional (97261309) referente à fração de bem imóvel da União constituído sem benfeitorias, denominado Pátio Ferroviário de Brasília, firmado entre a Secretaria de Coordenação e Governança do Patrimônio da União da Secretaria Especial de Desestatização. Desenvolvimento e Mercados (SPU) do Ministério da Economia, por intermédio da Superintendência do Patrimônio da União no Distrito Federal (SPU/DF), como outorgante, tendo como outorgado o Comando do Exército do Ministério da Defesa.

Tendo, de um lado, a União, por intermédio do Exército Brasileiro, o intento de realizar ações com potencial de gerar aumento da eficiência da gestão do patrimônio imobiliário sob sua jurisdição e, de outro, o Governo do Distrito Federal, com interesse em acompanhar, planejar e integrar as ações regionais de desenvolvimento regional, bem como a eficácia de sua execução, considerando as particularidades de gestão deste ente federativo, em 05/07/2021 foi firmado Protocolo de Intenções entre o Exército Brasileiro, representado pelo Departamento de Engenharia e Construção, o Governo do Distrito Federal e a Secretaria de Coordenação do Patrimônio da União, como interveniente, tendo por objeto Cooperação Técnica entre os Partícipes para o aperfeiçoamento do Plano de Uso e Ocupação do Solo (PUOC) e otimização do respectivo processo de parcelamento do solo relativo ao Terreno do Pátio Ferroviário de Brasília (PFB) e o planejamento preliminar da estruturação do Projeto de Alienação do imóvel.

Com o avanço das tratativas, em 13/02/2023, foi celebrado o Acordo de Cooperação Técnica (106225249), Extrato - DODF-e nº 36, de 22/02/2023, p. 39 (106515468), no bojo do Processo SEI nº 00002-00006127/2021-19, entre o Distrito Federal e a União, por intermédio do Comando do Exército Brasileiro e da Secretaria de Coordenação e Governança do Patrimônio da União, na condição de interveniente, tendo como objeto a elaboração do planejamento preliminar da estruturação do Projeto de Alienação do Pátio Ferroviário de Brasília - PFB.

O imóvel objeto do desdobro está localizado no imóvel denominado Pátio Ferroviário de Brasília, com testadas frontais voltadas para a EPIA, localizado entre a EPIA, EPCL, EPAC e SAA, matriculado no 2º Ofício do Registro de Imóveis de Brasília (2ºCRI), sob o número 58455, de propriedade da União Federal, situado na Região Administrativa do SIA - RA XXIX.

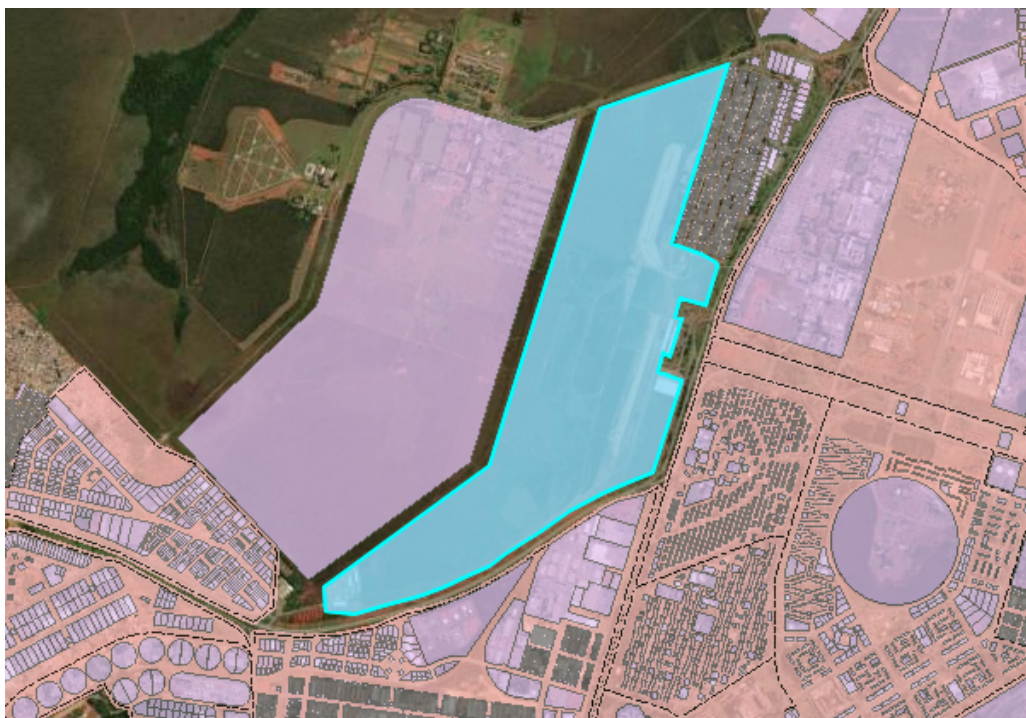


Figura 2: Localização - Camada Lotes Registrados. Fonte: [Geoportal](#)

Imagem constante do Parecer Técnico n.º 103/2023 - SEDUH/SELIC/SUPAR/UPAR/CODER (103265501)

A proposta se enquadra como desdobro por ser a subdivisão de lote com matrícula em cartório de imóveis, de nº 58.455 (2ºCRI), que não implica na criação de novas vias. Conforme a análise técnica realizada, o desdobro proposto atende às restrições da [Lei Complementar nº 950, de 07 de março de 2019](#), quanto ao uso, parâmetros de ocupação e aos dimensionamentos mínimos de área e testada frontal.

2. O PROJETO URBANÍSTICO DE DESDOBRO

Ressalte-se que os documentos técnicos analisados estão compostos da seguinte forma, em atendimento às exigências do Parecer Técnico 25 - SEDUH/SELIC/SUPAR/UPAR/CODER (95576424):

- Certidão de Ônus Reais - matrícula nº 58.455 - 2º CRI (96217993);
- Certidão de Confrontação de Limites (96218212);
- Memorial Descritivo - MDE_500_2022 (96218393);
- Memorial Descritivo - MDE_500_2022assinado (96218501);
- Projeto de Parcelamento (URB) - URB_500_2022 (96218607);
- Projeto de Parcelamento (URB) - URB_500_2022assinado (96218674); e
- Projeto de Parcelamento (URB) .dwg (96218723).

Assim, está prevista a subdivisão do imóvel de matrícula nº 58.455 (2º CRI) - (96217993) em 11 (onze) lotes, com as seguintes áreas, que somam a área total original de 4.341.593,98 m²:

- Lote 1 - 32.877,96m²;
- Lote 2 - 18.078,17m²;
- Lote 3 - 18.038,21m²;
- Lote 4 - 18.013,83m²;
- Lote 5 - 17.997,65m².
- Lote 6 - 17.981,52m²;
- Lote 7 - 17.965,43m²;
- Lote 8 - 25.503,87m²;
- Lote 9 - 14.887,23m².
- Lote 10 - 75.859,26m²;
- Lote 11 - 4.084.390,85m².

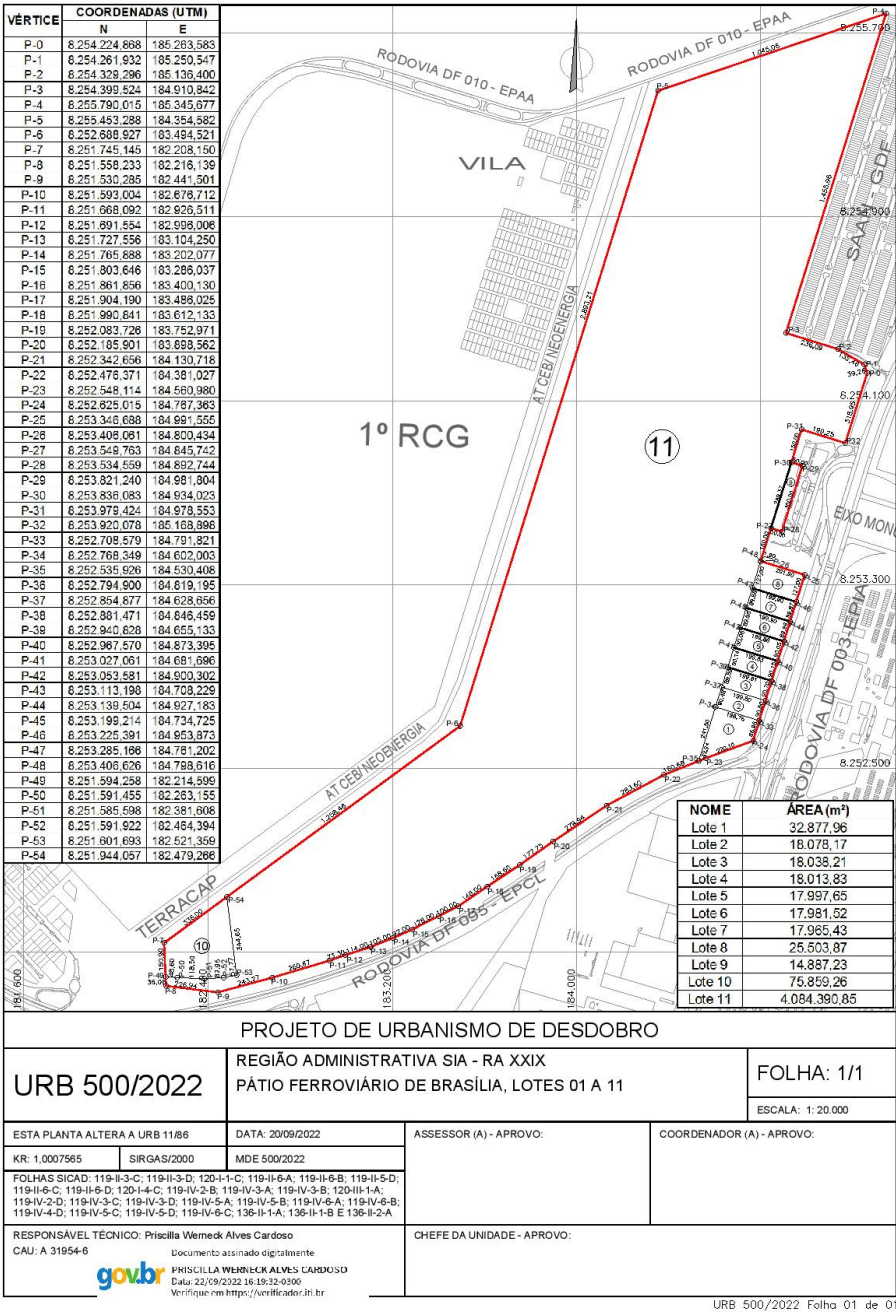


Figura 3: Lotes Resultantes - MDE 500/2022

Imagem constante do Projeto de Parcelamento (URB) - URB_500_2022assinado (96218674)

As subdivisões resultam na área total original de **4.341.593,98m²**.

Em relação ao levantamento topográfico, constatou-se a concordância entre as dimensões aferidas na base de referência e as apresentada no projeto elaborado, atendendo aos dispositivos do artigo 8º da [Portaria SEDUH nº 37, de 24 de maio de 2021](#).

3. **CONDICIONANTES URBANÍSTICOS**

De acordo com o art. 3º, § 1º, inciso II, da LC 950/2019, a permissão para desdobro se dá mediante a manutenção dos parâmetros de uso e ocupação do lote original. Desse modo, se mantêm os parâmetros originais constantes na [Lei Complementar nº 950, de 07 de março de 2019](#), alterada pela [Lei Complementar nº 1.007, de 28 de abril de 2022](#), para o uso definido como **Unidade Especial 6 - UE6**:

Art. 38 Ficam estabelecidas Unidades Especiais – UE, aplicadas a situações específicas, nos lotes ou áreas públicas que não se enquadram nas definições das UOS descritas no art. 5º, assim designadas: (...)

VI - UE 6 - Setor Militar Complementar e Parque Ferroviário de Brasília;

(...)

Art. 39. As UE do art. 38, III, IV, VI, VII, IX e XI a XIV, denominadas área de gestão específica, têm sua forma de ocupação e distribuição de atividades definidas em plano de ocupação.

§ 1º Os planos de ocupação previstos no caput devem ser elaborados pelo responsável da respectiva UE de acordo com o estabelecido no termo de referência emitido pelo órgão gestor do planejamento territorial e urbano.

§ 2º A forma de ocupação e distribuição de atividades prevista no plano de ocupação deve ser compatível com o desenvolvimento de sua função precípua.

§ 3º Nas UE 10 é obrigatória a atividade de estação do sistema de transporte metroviário do Distrito Federal e são admitidos os usos e as atividades previstas para a UOS CSII 2.

§ 4º Os planos de ocupação previstos no caput devem ser submetidos à aprovação do Conplan. (grifo acrescido)

Cabe ressaltar, que, conforme histórico constante no Despacho SEDUH/SEGESP/SUDEC (96734576), há processo em curso desde 2020 para tratar da análise e aprovação do Plano de Ocupação do lote objeto destes autos.

Tendo em vista as dimensões expressivas em local sensível à paisagem do Conjunto Urbanístico de Brasília, foi recomendado pelo Ofício Nº 252/2020/IPHAN-DF (41801641) a instituição de Grupo Técnico Executivo – GTE, formado pela SEDUH, Iphan-DF, Secretaria Especial de Cultura e Economia Criativa do DF e Brasília Legal, com o objetivo de unificar ações em torno da proposta de Plano de Ocupação apresentada.

O histórico detalhado no Despacho supracitado informa todos os procedimentos pertinentes ao Plano de Ocupação e ao andamento do processo específico para tratá-lo, os quais encontram-se em andamento e serão objeto de deliberação por parte deste CONPLAN, **em momento posterior**, conforme determinado pelo § 4º do art. 38 da LUOS, acima transcrito.

Dessa forma, foi solicitado pela Subsecretaria de Desenvolvimento das Cidades da SEDUH, por meio do Despacho SEDUH/SEGESP/SUDEC (96734576), que o projeto de desdobro fosse submetido ao IPHAN para análise e manifestação, em atenção ao disposto no art. 3º da Portaria nº 68/2012 do IPHAN:

Art. 3º Dentro da área de entorno qualquer projeto que envolva mudança no parcelamento e/ou uso do solo, incluindo novos loteamentos e/ou projetos de regularização fundiária deverá ser submetido ao IPHAN para análise e manifestação, nos termos do Art. 18 do Decreto-Lei nº 25, de 30 de novembro de 1937, e da Portaria nº 420, de 22 de dezembro de 2010. (grifo nosso)

Parágrafo único: Deverão ser preservadas todas as áreas definidas como de conservação ambiental.

Do referido Despacho (96734576), cabe ainda destacar:

Informamos ainda, que consta do processo 00390-00003268/2020-91, o Plano de Ocupação referente à Parcela 1, resultante do desdobro de que trata o presente processo e que foi encaminhado para análise por parte desta Subsecretaria, conforme cópias anexadas:

Ofício nº 25 - Coms. Gov. Aln. PFB/DPIMA, id. 96949313;

Plano de Uso e Ocupação do Solo, referente à PARCELA 01, do Pátio Ferroviário de Brasília, id. 96949458, que define os parâmetros de uso e ocupação do solo para os lotes resultantes de projeto de desdobro.

Tendo em vista que o Plano de Ocupação estabelece os parâmetros de uso e ocupação para 7 dos 11 lotes resultantes do desdobro, julgamos pertinente que tanto o projeto de desdobro quanto o Plano de Ocupação da Parcela 1 deverão ser encaminhados para a análise e manifestação do IPHAN.

Desta forma, encaminhamos os autos para as providências necessárias referentes ao envio de ofício solicitando a manifestação do IPHAN, quanto à aprovação do desdobro e respectivo Plano de Ocupação conforme apresentado e em atendimento ao art. 3º da Portaria 68/2012 e que deverá conter os seguintes anexos:

Projeto de urbanismo referente à aprovação do desdobro, Projeto de Parcelamento 500/2022, id. 96218607 e 96218674,

Memorial Descritivo MDE 500/2022, id. 96218393 e 96218501),

Plano de Ocupação da Parcela 1, id. 96949458, em atendimento ao art. 3º da Portaria 68/2012 do IPHAN.

Informamos ainda que, por não prever propostas de parâmetros de ocupação no Plano de Ocupação da Parcela 1, id. 96949458, que ultrapassem o limite de 4 (quatro) pavimentos, sendo térreo mais 3 (três), ou 12 (doze) metros de altura, contados a partir da cota de soleira, entendemos ser desnecessária a avaliação quanto ao exposto no art. 10º da referida Portaria.

Em atenção ao solicitado, o Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional emitiu o Parecer Técnico n.º 175/2022/COTEC IPHAN-DF/IPHAN-DF (102737045), do qual destacamos parecer conclusivo:

Deve ser destacado que a presente análise **adota como premissa a manutenção da ocupação existente nos lotes 8, 9 e 10** e, por isso, não exige a definição, neste projeto, dos parâmetros urbanísticos para esses lotes, o que pode ser feito em momento posterior, a critério do Governo do Distrito Federal.

Importa registrar que o futuro lote 9 é ocupado pelo edifício da Rodoferroviária, sendo um projeto de autoria de Oscar Niemeyer, hoje adaptado para uso diverso do original, e mantém a plataforma de aproximação das composições ferroviárias, atividade ainda presente no local. Além da importante autoria do projeto, o edifício contém em seu interior painéis artísticos de autoria de Athos Bulcão, tombados pelo Distrito Federal.

Por todo o exposto, indicamos a **anuência do Iphan para o parcelamento proposto**, composto por **7 novos lotes** que serão criados para comercialização, com testadas frontais voltadas para a EPIA, e outros **3 lotes** onde com construções já existentes (Shopping Popular, Rodoferroviária eCENTCOOP), para doação ao Distrito Federal.

Por oportuno, destacamos que:

- a) quando forem definidos os parâmetros de ocupação dos demais lotes resultantes do desdobro (8 a 11, especialmente este último, equivalente a 94% da área do PFB), o Iphan deverá ser consultado;
- b) em caso de novas intervenções no edifício da Rodoferroviária, especialmente as que afetem as obras tombadas em seu interior, a Secretaria de Cultura deverá se manifestar; e
- c) não é de responsabilidade do Iphan a pendência relativa às consultas às concessionárias (de saneamento, energia elétrica, drenagem urbana ,etc.), que deverá ser sanada junto à SEDUH, a quem compete a verificação de interferências de parcelamentos a serem criados com redes físicas diversas, eventualmente existentes nas áreas de projeto.

Em síntese, conforme consta relatado no Parecer Técnico n.º 103/2023 - SEDUH/SELIC/SUPAR/UPAR/CODER (103265501), esclarecemos que os procedimentos em andamento para a área denominada Pátio Ferroviário de Brasília são tratados da seguinte forma:

1. **Análise e aprovação do desdobro da área denominada Pátio Ferroviário de Brasília em 11 lotes, consubstanciado no Projeto Urbanístico de Desdobro URB 500/2022 e MDE 500/2022, localizados na Região Administrativa do SIA - RA XXIX, objeto do presente processo;**
2. Análise e aprovação do Plano de Ocupação para os lotes resultantes do desdobro, numerados de 1 a 7, cujo conteúdo foi aprovado pelo Parecer Técnico n.º 175/2022/COTEC IPHAN-DF/IPHAN-DF (102737045), sujeito, nesta fase, a análise e aprovação técnica pela SEDUH e **posterior submissão à deliberação do CONPLAN;**
3. Doação ao Distrito Federal dos lotes resultantes do Desdobro numerados de 8 a 10 (Shopping Popular, Rodoferroviária e CENTCOOP), sujeitos à elaboração de Plano de Ocupação e nova consulta ao IPHAN, conforme solicitado pelo Parecer Técnico n.º 175/2022/COTEC IPHAN-DF/IPHAN-DF (102737045), e **posterior submissão à deliberação do CONPLAN;** e
4. Análise e aprovação do Plano de Ocupação para o lote de número 11, que corresponde à maior porção resultante do desdobro, sujeita à elaboração de Plano de Ocupação, nova consulta ao IPHAN e **submissão à deliberação do CONPLAN.**

4. EDIFICAÇÕES EXISTENTES

Atentando para o disposto na Seção IV, da [Portaria SEDUH nº 37, de 24 de maio de 2021](#), ressaltamos que as edificações existentes no lote tratam-se de equipamentos públicos já implantados. De acordo com o Código de Edificações do Distrito Federal, [Lei nº 6.138, de 26 de abril de 2018](#), a aprovação para licenciamento dessas edificações são realizadas por meio de rito especial, conforme estabelece o Art. 27, da referida lei:

Art. 27. É objeto de rito especial o licenciamento das seguintes obras:

I - de interesse público; ([Legislação correlata - Decreto 40303 de 05/12/2019](#))

II - destinadas a atendimento de programas habitacionais de interesse social.

Parágrafo único. Para fins do disposto no inciso I, são considerados de interesse público:

I - Equipamentos Públicos Comunitários - EPC;

II - Equipamentos Públicos Urbanos - EPU;

III - obras e edificações integrantes de programas governamentais;

IV - obras e edificações em áreas de gestão específica.

Dada a **natureza de uso especial do imóvel**, destacamos que o licenciamento e a regularização das edificações existentes, em atendimento às normas urbanísticas e edificações aplicáveis, devem ser realizados após aprovação do Plano de Ocupação correspondente aos lotes resultantes do desdobro.

5. VOTO

Ante ao exposto, considerando as análises e conclusões apresentadas no presente relatório, e especialmente o que consta no Parecer Técnico n.º 103/2023 - SEDUH/SELIC/SUPAR/UPAR/CODER (103265501), o qual destaca que a análise foi realizada com base na [Lei Complementar nº 950, de 07 de março de 2019](#); na [Lei Complementar nº 948, de 16 de janeiro de 2019](#); na [Lei Complementar nº 1.007, de 28 de abril de 2022](#), que altera a LUOS; na [Lei Complementar nº 803, de 25 de abril de 2009](#); na [Lei Complementar nº 854, de 15 de outubro de 2012](#), e na [Portaria SEDUH nº 37, de 24 de maio de 2021](#); após análise do Processo SEI nº 00390-00004207/2021-21 e seus respectivos pareceres técnicos, **VOTAMOS DE FORMA FAVORÁVEL** ao desdobro do lote denominado Pátio Ferroviário de Brasília, localizado entre a EPIA, EPCL, EPAC e SAA, matriculado no 2º Ofício do Registro de Imóveis de Brasília (2ºCRI) sob o número 58455 (96217993), de propriedade da União Federal, na Região Administrativa do SIA - RA XXIX, com a consequente criação de 11 (onze) novos lotes.

RENATO OLIVEIRA RAMOS

Conselheiro Suplente Representante da CASA CIVIL

RUTH STEFANE COSTA LEITE

Conselheira Titular representante da HABITECT

DELMA TAVARES MARIANI

Conselheira Titular Representante da PRECOMOR



Documento assinado eletronicamente por **RENATO OLIVEIRA RAMOS - Matr.1697916-8, Assessor(a) Especial**, em 10/04/2023, às 15:59, 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 **DELMA TAVARES MARIANI, Usuário Externo**, em 11/04/2023, às 15:44, 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 **RUTH STEFANE COSTA LEITE RG nº 2337681 - SSP-DF, Usuário Externo**, em 12/04/2023, às 21:45, 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?](http://sei.df.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0)
[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= **110148822** código CRC= **44300563**.

"Brasília - Patrimônio Cultural da Humanidade"

Praça do Buriti, Palácio do Buriti, 1º Andar - CEP 70075-900 - DF