

PROCESSO N. 00390-00001613/2021-32.

INTERESSADO: SYS PARTICIPAÇÕES S.A.

ASSUNTO: Parcelamento da área urbana denominada Gleba 6-B,  
localizada no KM 3 da BR 020, Sobradinho – DF.

RELATORIA: Almiro Cardoso Farias Júnior – Conselheiro Titular  
OAB/DF

## RELATÓRIO

O presente processo tem como objeto o parcelamento do solo do imóvel denominado **Gleba 6-B, localizada no KM 3 da BR 020, Sobradinho – DF**. A gleba possui **2,001 ha**, e encontra-se regularmente matriculada perante o **Cartório do 7º Ofício de Registro de Imóveis do DF** sob o **n. 19.481**, onde consta como sua legítima proprietária a empresa ora requerente, SYS Participações S/A (SEI 00390-00001613/2021-32 / pg. 39 a 42), conforme imagens abaixo:

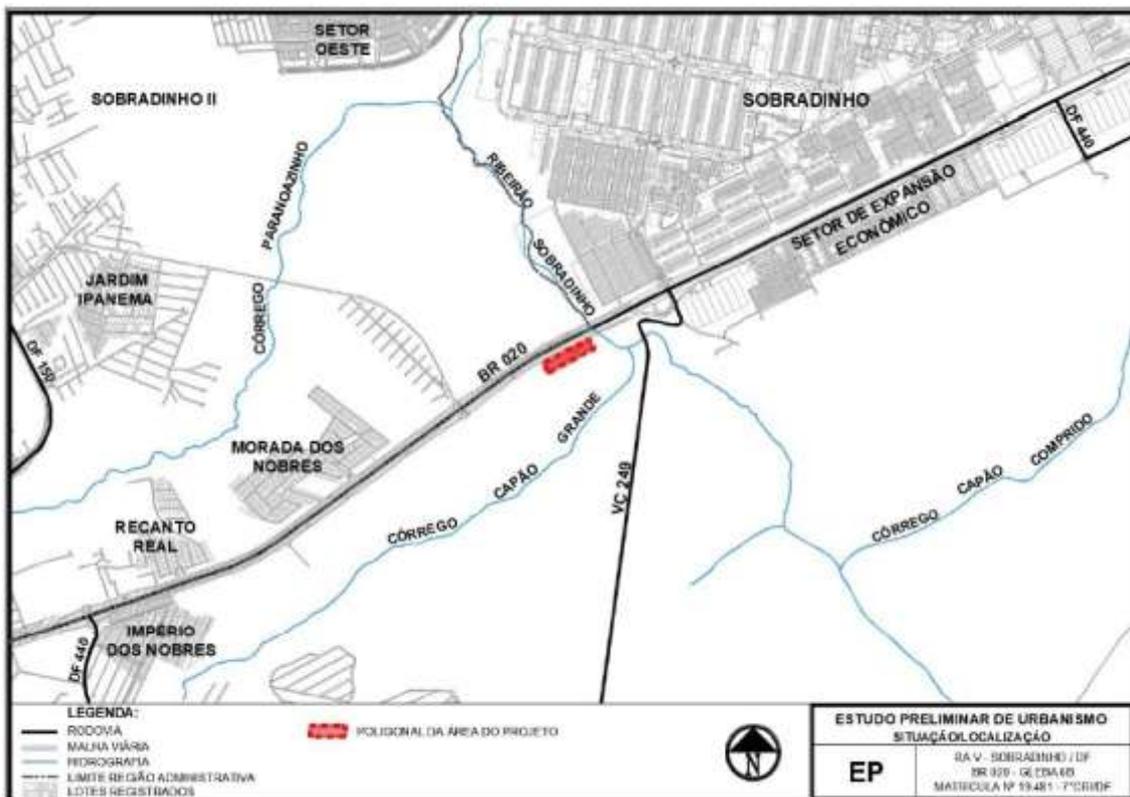


Figura 1: Localização do parcelamento. Fonte: MDE 129/2021.

CONSELHO DE PLANEJAMENTO TERRITORIAL E URBANO  
DO DISTRITO FEDERAL – CONPLAN

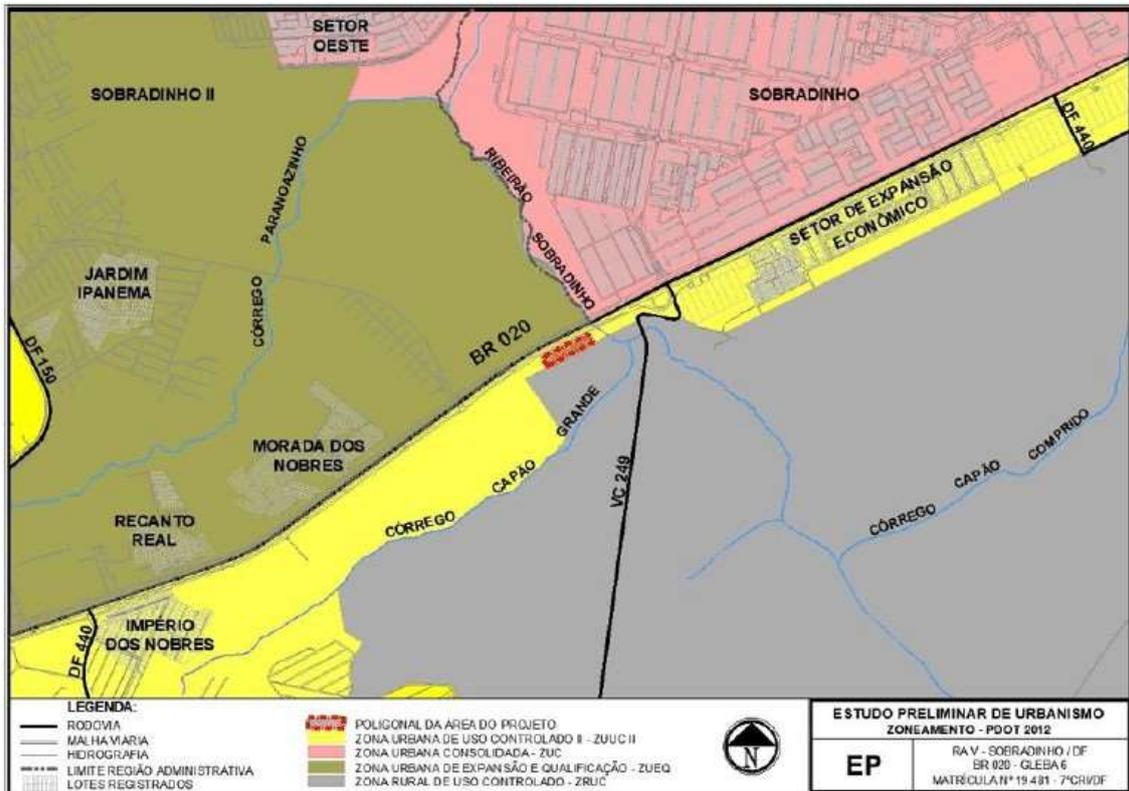


Figura 2: Zoneamento PDOT/2009 incidente na poligonal do Super Adega Norte. Fonte: MDE 129/2021.

Quanto aos trâmites processuais, junto ao requerimento que deu origem ao presente processo, foram protocolados os documentos que comprovam a propriedade do imóvel; a documentação da empresa requerente e o levantamento topográfico planialtimétrico cadastral (SEI 00390-00001613/2021-32 / pg. 45 a 65), acompanhado de 8 anexos (SEI 00390-00001613/2021-32 / pg. 66 a 144).

Foi requerido ainda que esta Secretaria realizasse as consultas às concessionárias de serviços públicos, bem como à NOVACAP e TERRACAP.

A requerente informou que a delimitação da poligonal do empreendimento não está abrangida por Diretriz Urbanística – DIUR/ETU emitida por essa Secretaria de Estado de Desenvolvimento Urbano e Habitação, razão pela qual requereu a sua emissão.

Para subsidiar a emissão da DIUPE, a requerente anexou o estudo preliminar de urbanismo (SEI 00390-00001613/2021-32 / pg. 21 a 38).

Quando ao Licenciamento Ambiental, foi informado que o assunto é objeto do processo SEI – 00391-00011152/2018-82, que tramitou perante o IBRAM-DF.

CONSELHO DE PLANEJAMENTO TERRITORIAL E URBANO  
DO DISTRITO FEDERAL – CONPLAN

A documentação apresentada pela requerente foi objeto de análise prévia, dando origem ao Parecer Técnico n.º 1020/2021 - SEDUH/SUPAR/UPAR/COPAR (SEI 00390-00001613/2021-32 / pg. 146 a 148), oportunidade em que foram apresentadas pendências documentais a serem sanadas pela requerente.

O **Parecer Técnico n.º 1044/2021** - SEDUH/SUPAR/UPAR/COPAR atesta que as pendências apresentadas foram devidamente sanadas, bem como que o levantamento topográfico deu origem a um processo específico, que passou a tramitar sob o n. SEI-GDF n.º 00390-00002215/2021-33 (SEI 00390-00001613/2021-32 / pg. 174 a 176).

No bojo do processo que tratou sobre o **levantamento topográfico** (Processo SEI-GDF n.º 00390-00002215/2021-33), foi emitida a **Nota Técnica N.º 32/2021** - SEDUH/COSIT/DICAT.

Diante dos documentos apresentados pela requerente, bem como do teor da Nota Técnica retromencionada, foi exarado o **Parecer Técnico n.º 1064/2021** - SEDUH/SUPAR/UPAR/COPAR, que remeteu o processo à SUPLAN, a fim de subsidiar a elaboração das Diretrizes Urbanísticas Específicas – DIUPE.

Nesse sentido, foi elaborada a **DIUPE SEI-GDF n. 15/2021** - SEDUH/SUPLAN/COPLAN/DIRUR (SEI 00390-00001613/2021-32 / pg. 215 a 229).

Por sua vez, as **consultas** às concessionárias públicas e os demais órgãos competentes, deu origem ao **Processo SEI-GDF n 00390-00002750/2021-94**. As respostas apresentadas não foram contrárias à pretensão da requerente sendo que, no máximo, estabeleceram condições a serem observadas.

Após a emissão da DIUPE, foi proferido o **Parecer Técnico n.1153/2021** - SEDUH/SUPAR/UPAR/COPAR (SEI 00390-00001613/2021-32 / pg. 234 a 236) onde foi esclarecido à requerente sobre a necessidade de apresentação do **Memorial Descritivo** e da **Planta Geral do Parcelamento**, a serem elaborados nos termos das orientações constantes no parecer em questão.

A requerente cumpriu os termos do Parecer Técnico n. 1153/2021, por intermédio do documento intitulado “**Estudo Preliminar de Urbanismo**” (SEI 00390-00001613/2021-32 / pg. 259 a 282).

Após análise da documentação apresentada pela requerente, foi proferido parecer técnico, apontando a necessidade de retificação de alguns pontos do estudo preliminar de urbanismo.

CONSELHO DE PLANEJAMENTO TERRITORIAL E URBANO  
DO DISTRITO FEDERAL – CONPLAN

Foram necessárias outras retificações, até que foram apresentados os **documentos e projeto de urbanismo** objeto do SEI 00390-00001613/2021-32 / pg. 522 a 561), ensejando na emissão do **Parecer Técnico n.º 468/2021** - SEDUH/SELIC/SUPAR/UPAR/COPAR (SEI 00390-00001613/2021-32 / pg. 563 a 580), que concluiu pelo atendimento das exigências apresentadas em pareceres técnicos anteriores, nos seguintes termos:

“Diante do exposto, consideramos que o Projeto de Urbanismo do parcelamento Super Adega Norte, gleba de Matrícula n.º 19.481 (7.º CRI), com área de 2,001ha e localizada no KM 03 da BR-020, na Região Administrativa de Sobradinho – RA V, consubstanciado na URB 129/2021 e MDE 129/2021 atende às diretrizes e parâmetros estabelecidos na Lei Complementar n.º 803/2009 que trata do Plano Diretor de Ordenamento Territorial - PDOT/2009, atualizada pela Lei Complementar n.º 854/2012; nas Diretrizes Específicas do Parcelamento - DIUPE 15/2021, no Plano Diretor de Sobradinho – PDL 56/1997, no Decreto n.º 38.247 de junho de 2017, que trata de procedimentos de apresentação de Projetos de Urbanismo e demais legislações pertinentes, estando apto a ser submetido à apreciação do Instituto Brasília Ambiental - IBRAM para fins de licenciamento ambiental prévio.”

“Informamos que, após aprovado o Estudo Ambiental, os interessados podem iniciar a elaboração do Anteprojeto composto por Planta Geral - URB, Memorial Descritivo - MDE e Normas de Edificação, Uso e Gabarito - NGBs, nos moldes do Decreto n.º 38.247 de 1.º de junho de 2017, que dispõe sobre os procedimentos para a apresentação de Projetos de Urbanismo e dá outras providências, conforme documentos modelo disponibilizados.”

Nos termos do Parecer Técnico acima colacionado, foi proferido o **Despacho - SEDUH/SELIC/SUPAR** (SEI 00390-00001613/2021-32 / pg. 620 e 621) solicitando o encaminhamento do processo para que o Instituto Brasília Ambiental – IBRAM se manifestasse sobre o licenciamento ambiental.

CONSELHO DE PLANEJAMENTO TERRITORIAL E URBANO  
DO DISTRITO FEDERAL – CONPLAN

O encaminhamento do processo para o **IBRAM** foi realizado por intermédio do **Ofício n. 4761/2021** - SEDUH/GAB (SEI 00390-00001613/2021-32 / pg. 624 e 625).

Ao analisar a documentação que instrui o processo de parcelamento, o **IBRAM** emitiu o **Parecer Técnico n.º 160/2022** - IBRAM/PRESI/SULAM, acostado aos presentes autos pela requerente nas folhas 634 a 641, que traz a seguinte conclusão:

**5. CONSIDERAÇÕES FINAIS**

Considerando a documentação apresentada pelo interessado;

Considerando que o uso proposto para os lotes encontra-se compatível com o PDOT e o Zoneamento Ambiental da APA da Bacia do Rio São Bartolomeu;

Considerando que trata-se de uma área antropizada, que não possui áreas de preservação permanente e sensibilidade ambiental;

Considerando que a área já é atendida pela CAESB (rede de água e esgoto), pelo SLU (coleta de lixo) e se localiza as margens da BR - 020;

Considerando que o Art. 8º, da Resolução CONAM nº 10 de 20 de janeiro de 2017, prevê a Dispensa de Licenciamento Ambiental mediante Parecer Técnico do órgão ambiental competente, a **Superintendência de Licenciamento Ambiental - SULAM se manifesta pela dispensa de Licenciamento Ambiental para criação dos referidos lotes.**

Este é o Parecer, *s.m.j.* que será submetido à apreciação superior.

**JOÃO CARLOS COSTA OLIVEIRA**  
Analista de Atividade de Meio Ambiente - Biólogo  
Mat. 215.622-9

Por intermédio do Despacho - IBRAM/PRESI/SULAM, datado de 08/02/2022 (folhas 642), o Superintendente de Licenciamento Ambiental acolheu os termos do Parecer Técnico n. 160/2022 e, ato contínuo, o Presidente Substituto do Brasília Ambiental emitiu o Ofício N° 233/2022 - IBRAM/PRESI ratificando os termos do parecer técnico, e comunica à empresa requerente os termos do referido parecer (folhas 644 e 645).

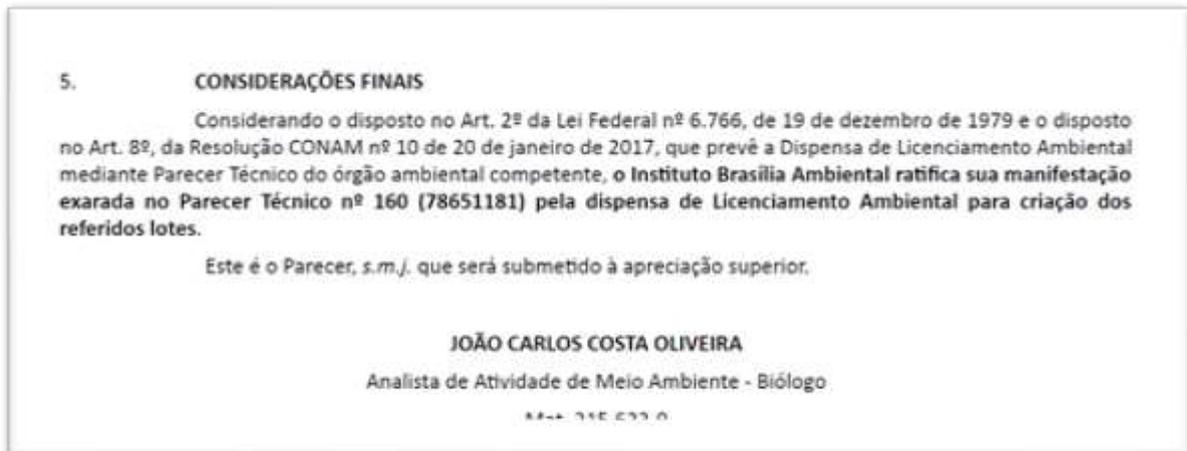
Após analisar o parecer técnico exarado pelo IBRAM, essa Secretaria proferiu o **Parecer Técnico n. 723/2022** - SEDUH/SELIC/SUPAR/UPAR/COPAR, onde, após tecer diversas considerações que entende serem pertinentes e aplicáveis ao caso, sugere que o IBRAM seja novamente consultado para ratificar seu posicionamento quanto à dispensa do licenciamento (SEI 00390-00001613/2021-32 / pg. 647 a 652).

CONSELHO DE PLANEJAMENTO TERRITORIAL E URBANO  
DO DISTRITO FEDERAL – CONPLAN

Nesse sentido, foi enviado ao IBRAM o **Ofício n. 1361/2022** - SEDUH/GAB, dando conhecimento a aquele instituto sobre os termos do **Parecer Técnico n. 723/2022**, bem como solicitando a ratificação do entendimento pela dispensa do licenciamento ambiental.

Paralelamente, a requerente anexou ao processo do parcelamento, atendendo aos termos finais do **Parecer Técnico n. 468/2021** - SEDUH/SELIC/SUPAR/UPAR/COPAR, o **Memorial Descritivo – MDE 129/2021**, e as **Normas de Edificação, Uso e Gabarito – NGB 129/2021** (SEI 00390-00001613/2021-32 / pg. 661 a 703).

Retornando à nova provação feita ao **IBRAM** por esta Secretária, dando-lhe conhecimento sobre o Parecer Técnico n. 723/2022, aquele instituto exarou o **Parecer Técnico n.º 14/2022** - IBRAM/PRESI/SUCON/DIPUC/GEREF (SEI 00390-00001613/2021-32 / pg. 705 a 709), oportunidade em que, após reavaliar todo o processo de parcelamento, assim como analisar todos os questionamentos constantes no Parecer Técnico n. 723/2022, o **IBRAM** ratifica os termos do parecer técnico de sua lavra, o de n. 160/2022, no sentido de que o parcelamento em questão não prescinde de licenciamento ambiental. Vejamos:



Após o retorno do processo à SEDUH, foi feita a análise do Memorial Descritivo – MDE 129/2021, e as Normas de Edificação, Uso e Gabarito – NGB 129/2021 (SEI 00390-00001613/2021-32 / pg. 661 a 703), acostado aos autos pela requerente, assim como foi analisado o Parecer Técnico n. 160/2022 e 14/2022 IBRAM/PRESI/SULAM, que versam sobre a dispensa do licenciamento ambiental, dando origem ao **Parecer Técnico n.1040/2022** - SEDUH/SELIC/SUPAR/UPAR/COPAR (SEI 00390-00001613/2021-32 / pg. 753 a 758), onde aponta pequenas correções a serem feitas pela requerente.

CONSELHO DE PLANEJAMENTO TERRITORIAL E URBANO  
DO DISTRITO FEDERAL – CONPLAN

Os documentos com as correções apontadas no Parecer Técnico n. 1040/2022 foram protocolados nas **folhas 767 a 812**, cuja análise deu origem ao **Parecer Técnico n. 1062/2022 - SEDUH/SELIC/SUPAR/UPAR/COPAR**, que indicou a necessidade de novas correções na documentação apresentada pela requerente.

Em cumprimento às exigências, foram protocolados os documentos de **folhas 824 a 872**. Em análise à documentação, foi proferido o **Parecer Técnico n. 1096/2022 - SEDUH/SELIC/SUPAR/UPAR/COPAR** (SEI 00390-00001613/2021-32 / pg. 874 a 877), que indica a existência de pendências que não foram sanadas.

Em cumprimento às novas exigências, a requerente protocolou nos autos do processo os documentos de **folhas 923 a 960**.

Assim, ao analisar pela 4ª vez o anteprojeto de parcelamento, foi exarado o **Parecer Técnico n. 1169/2022 - SEDUH/SELIC/SUPAR/UPAR/COPAR**, que apresenta novas pendências a serem atendidas, desta vez restrita à outorga da ADASA, e pequenas retificações no MDE e na NGB.

A documentação da ADASA, MDE e NGB foi anexada aos autos nas **folhas 972 a 1.014**.

Assim, após a **5ª análise do anteprojeto do parcelamento**, foi emitido o **Parecer Técnico n.º 1226/2022 - SEDUH/SELIC/SUPAR/UPAR/COPAR** (SEI 00390-00001613/2021-32 / pg. 1.016 a 1.029), que ao verificar que TODAS as condicionantes legais foram cumpridas pela requerente, **concluiu pela APROVAÇÃO do projeto de urbanismo, com a consequente submissão ao CONPLAN**.

CONSELHO DE PLANEJAMENTO TERRITORIAL E URBANO  
DO DISTRITO FEDERAL – CONPLAN

Vejamos:

**5. PARECER**

Após análise do Projeto de Urbanismo consubstanciado na Planta de Urbanismo - URB 129/2021 (90488260); Memorial Descritivo - MDE 129/2021 (94590312) e Norma Edificação, de Uso e Gabarito - NGB 129/2021 (90487510), elaborados em consonância com o Decreto nº 38.247 de 01 de

Parecer Técnico 1226 (94600749)

---

junho de 2017, temos a informar que, no que tange as competências desta Coordenação de Parcelamentos - COPAR, o projeto de urbanismo atende aos parâmetros estabelecidos pela Lei Complementar nº 803/2009, atualizada pela Lei Complementar nº 854/2012, que aprova o Plano Diretor de Ordenamento Territorial - PDOT; nas Diretrizes Específicas do Parcelamento - DIUPE 15/2021; no Plano Diretor de Sobradinho - PDL 56/1997; no Decreto nº 38.247 de junho de 2017, que trata dos procedimentos de apresentação de Projetos de Urbanismo; e demais legislações urbanísticas pertinentes, estando apto a ser submetido à apreciação do Conselho de Planejamento Territorial e Urbano - CONPLAN.

Deste modo sugerimos:

- o encaminhamento do presente processo ao Gabinete da SEDUH, com vistas à Assessoria Técnica de Órgãos Colegiados - ASCOL para providências decorrentes; e
- o envio de correspondência à representante legal do interessado, **Ana Carolina Iemini (e-mail: carol.brasilia@gmail.com)**, acompanhada do presente Parecer Técnico n.º 1226/2022 - SEDUH/SELIC/SUPAR/UPAR/COPAR (94600749), para conhecimento e providências.

À consideração superior.

Após ratificação dos termos do Parecer Técnico n. 1226/2022 - SEDUH/SELIC/SUPAR/UPAR/COPAR por parte das instâncias superiores, o processo foi incluído na pauta da **198ª Reunião Ordinária do CONPLAN**, realizada em 19/09/2022, para que a sua relatoria fosse distribuída a um dos seus Conselheiros, tendo recaído sobre o Conselheiro que a este subscreve a relatoria.

Ocorre que, intermédio do Despacho SEDUH/GAB/ASCOL 96473246, proferido em 27/09/2022, a distribuição da relatoria a este Conselheiro foi cancelada, visto que ele já era um dos correlatores do processo n. 00390-00004353/2018-51, que ainda estava pendente.

No dia 27/09/2022 foi protocolado no processo o Ofício nº 230/2022 - PCDF/DGPC/DECOR/CART, solicitando informações à SEDUH sobre os termos do Parecer Técnico 723/2022-SEDUH/SELIC/SUPAR/COPAR, que opinou pela ratificação da dispensa do licenciamento ambiental por parte do IBRAM.

CONSELHO DE PLANEJAMENTO TERRITORIAL E URBANO  
DO DISTRITO FEDERAL – CONPLAN

Após troca de Ofícios e esclarecimentos, foi anexado aos autos do processo o **Relatório n. 268/2023** – SI2/DRCOR/DECOR/PCDF (118614137), encaminhado à SEDUH por intermédio do **Ofício nº 24/2023** - PCDF/DGPC/DECOR/DRCOR, que traz a seguinte conclusão: “Após análise da denúncia encaminhada a esta delegacia, dos processos referentes à licenciamento ambiental da empresa SYS PARTICIPAÇÃO LTDA e das investigações realizadas por este signatário, não foram verificados, até a presente data, elementos que confirmem a veracidade da denúncia.”.

Diante dos termos do relatório e ofício encaminhado pela PCDF à SEDUH, em 28/07/2023 foi proferido o **Despacho SEDUH/GAB 118620189**, determinando que o processo de parcelamento voltasse a ter o seu regular andamento e, conseqüentemente, restituiu a distribuição da relatoria a do processo ao Conselheiro que a este subscreve.

A respeito do parcelamento do solo denominado Super Adega Norte, este consta da criação de duas unidades imobiliárias, sendo um grande lote destinado ao uso CSII3 - com 16.757,159 m<sup>2</sup> - e outro lote de **UOS Inst-EP**, destinado a equipamento público.

Estão destinados 16,224% da poligonal de projeto para áreas públicas. Na extremidade leste da gleba foi localizado um Espaço Livre de Uso Público – ELUP, medindo 1.772,203 m<sup>2</sup> (8,8619% da gleba) onde deverá ser implantado o dispositivo de drenagem pluvial requerido pela NOVACAP, medindo 236,423 m<sup>2</sup> (1,18% da gleba). O lote destinado ao uso Inst-EP, mede 1.236,623 m<sup>2</sup> (6,1824% da gleba) e está localizado entre o ELUP e o lote de UOS CSII 3.

O percentual destinado às áreas públicas atende ao disposto na DIUPE 15/2021, estando as referidas áreas públicas localizadas na face frontal da gleba, em local de acesso direto pela via marginal da rodovia BR-020.

CONSELHO DE PLANEJAMENTO TERRITORIAL E URBANO  
DO DISTRITO FEDERAL – CONPLAN

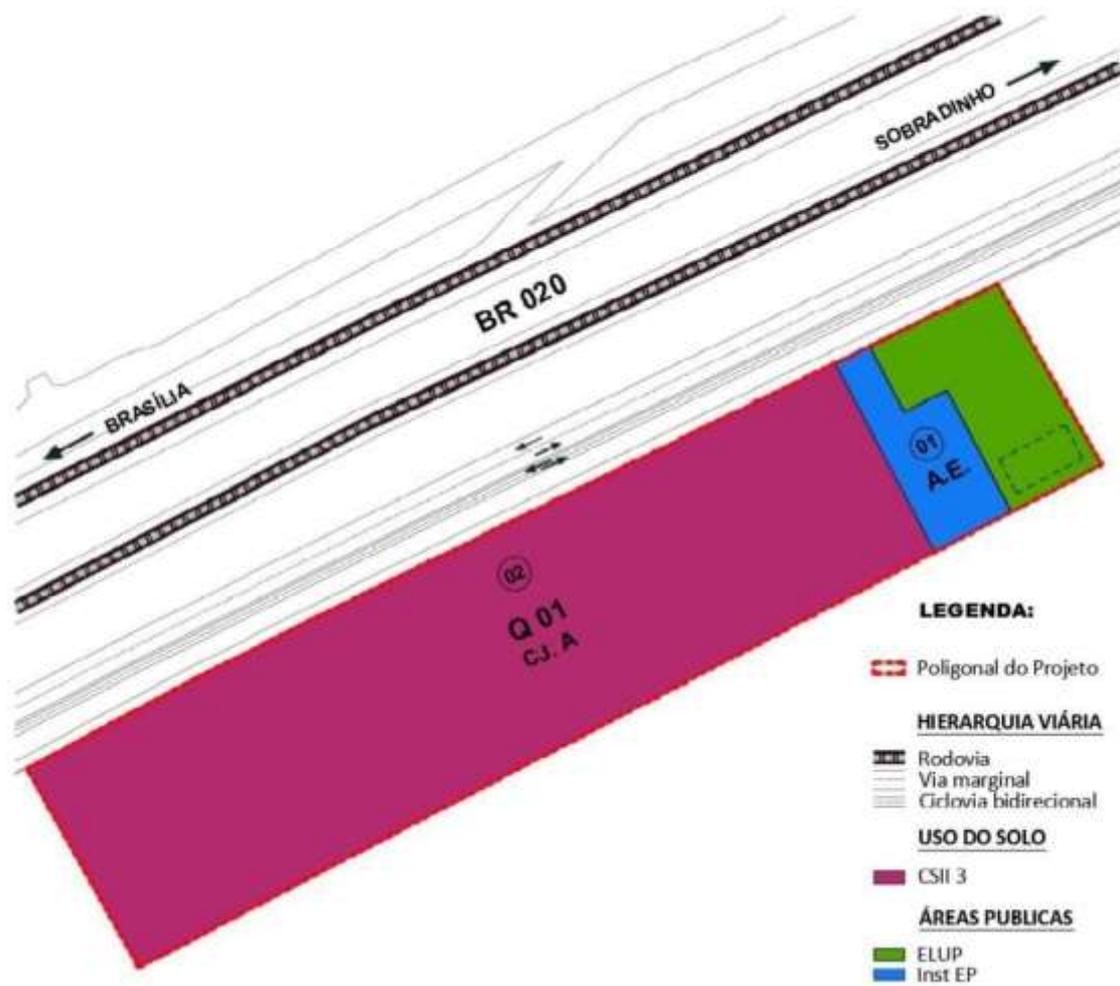


Figura 3: Croqui do parcelamento Super Adega Norte – URB. Fonte: MDE 129/2021 ([94590312](#)).

A seguir são reproduzidos o Quadro Síntese de Unidades Imobiliárias e Áreas Públicas e o Quadro de Permeabilidade e seus respectivos percentuais de ocupação em relação à poligonal do projeto, apresentados no Memorial Descritivo MDE 129/2021.

**CONSELHO DE PLANEJAMENTO TERRITORIAL E URBANO  
DO DISTRITO FEDERAL – CONPLAN**

ÁREAS CONSIDERADAS	ÁREA (m <sup>2</sup> )	PERCENTUAL (%)	
<b>I. Área Total da Poligonal de Projeto</b>	<b>20.002,408</b>	<b>100%</b>	
<b>II. Área Passível de Parcelamento</b>	<b>20.002,408</b>	<b>100%</b>	
DESTINAÇÃO	LOTES (un.)	ÁREA (m <sup>2</sup> )	PERCENTUAL(%)
<b>Área Passível de Parcelamento</b>		<b>20.002,408</b>	<b>100%</b>
<b>1. Unidades Imobiliárias</b>			
a. CSII 3	1	16.757,159	83,7757
b. Inst.EP	1	1.236,623	6,1824
<b>Total</b>	<b>2</b>	<b>17.993,782</b>	<b>89,9581</b>
<b>2. Áreas Públicas</b>			
a. Espaços Livres de Uso Público - ELUP		1772,203	8,8619
b. EPU*		236,423	1,18
<b>Inst EP + ELUP+EPU = 1b+2a+2b</b>		<b>3245,249</b>	<b>16,2243</b>

Figura 4: Quadro Síntese de Unidades Imobiliárias a Áreas Públicas. Fonte: MDE 129/2021 ([94590312](#)).

Áreas consideradas	Área (m <sup>2</sup> )	Taxa de Permeabilidade (%)	Área Permeável (m <sup>2</sup> )	Percentual (%)
<b>1. Área total da poligonal de projeto</b>	<b>20.002,408</b>			<b>100,00</b>
a. ELUP	2.008,626	90%	1.807,763	9,0377
b. CSII 3	16.757,159	47,42%	7.946,116	37,606
c. Inst EP	1236,623	20%	247,325	1,2365
<b>Total de área permeável</b>			<b>10.001,204</b>	<b>50%</b>

Figura 5: Quadro de Permeabilidade. Fonte: MDE 129/2021 ([94590312](#)).

Neste projeto de parcelamento do solo foi destinado um percentual de 16,2243% da área total parcelável da gleba à implantação de equipamentos e áreas livres de uso público, cumprindo o valor estabelecido no inciso I do Art. 43 do PDOT/2009.

O lote destinado ao equipamento público - Inst EP equivale a 6,1824% da área parcelável e mede 1.236,623 m<sup>2</sup>. O ELUP ocupa 8,8619 % da gleba parcelável e segue contíguo ao equipamento público, medindo 1.772,203 m<sup>2</sup>.

O dispositivo de amortecimento de vazão da drenagem pluvial será implantado no interior do ELUP, conforme recomendação da NOVACAP e terá dimensões de 236,423m<sup>2</sup> equivalendo a 1,18 % da gleba.

CONSELHO DE PLANEJAMENTO TERRITORIAL E URBANO  
DO DISTRITO FEDERAL – CONPLAN

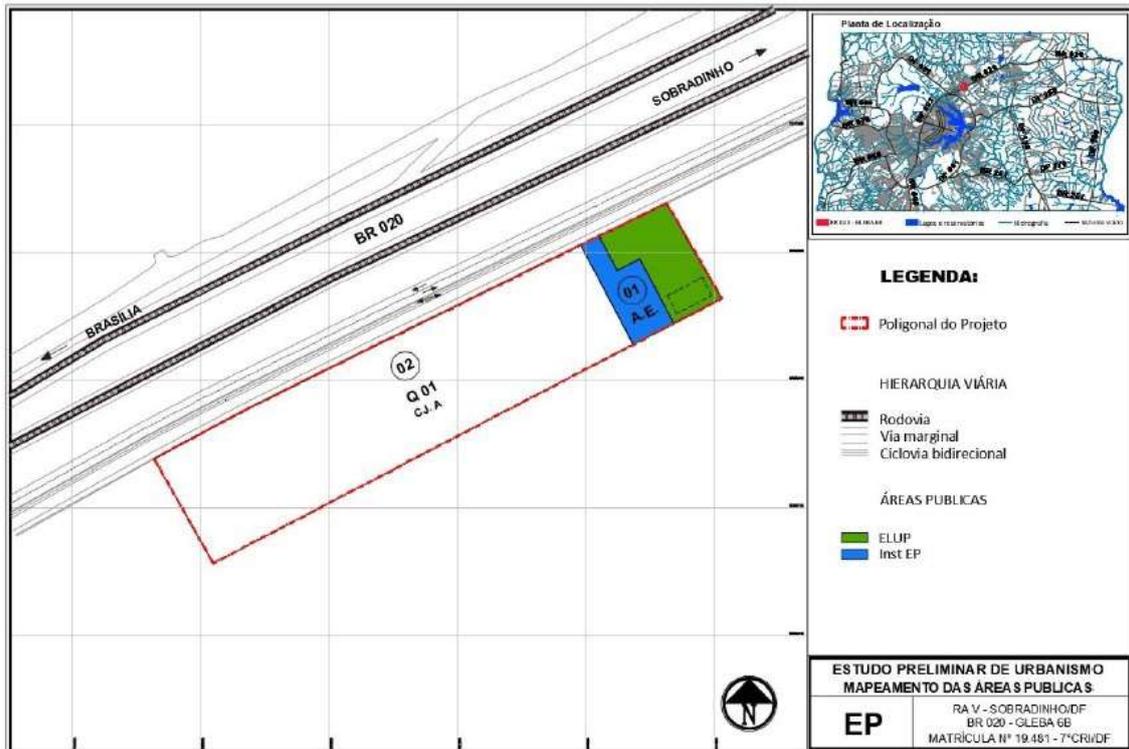


Figura 6: Croqui de áreas públicas do parcelamento Super Adegas Norte. Fonte: MDE 129/2021 ([94590312](#))

O projeto de parcelamento da Super Adegas Norte não prevê a criação de sistema viário em seu interior. No entanto, a seguir é apresentado o perfil da via localizada no entorno da poligonal de projeto. Os acessos aos lotes criados serão feitos diretamente pela via marginal da rodovia BR-020, cuja consulta direcionada ao DER apresenta a seguinte manifestação da Superintendência de Operações do DER, conforme Despacho - DER-DF/DG/SUOPER/DIDOM (61131593):

*"não há sobreposição do lote objeto do parcelamento urbano do solo, de interesse de SYS Participações S.A., neste ato representado por Ana Carolina Iemini, em gleba de Matrícula nº 19.481 (7º CRI), com área de 2,001 ha, localizado na Região Administrativa de Sobradinho – RA V com a faixa de domínio da rodovia BR-020, não tendo nenhum impedimento para o prosseguimento da eventual aprovação do estudo objeto da presente demanda".*

CONSELHO DE PLANEJAMENTO TERRITORIAL E URBANO  
DO DISTRITO FEDERAL – CONPLAN

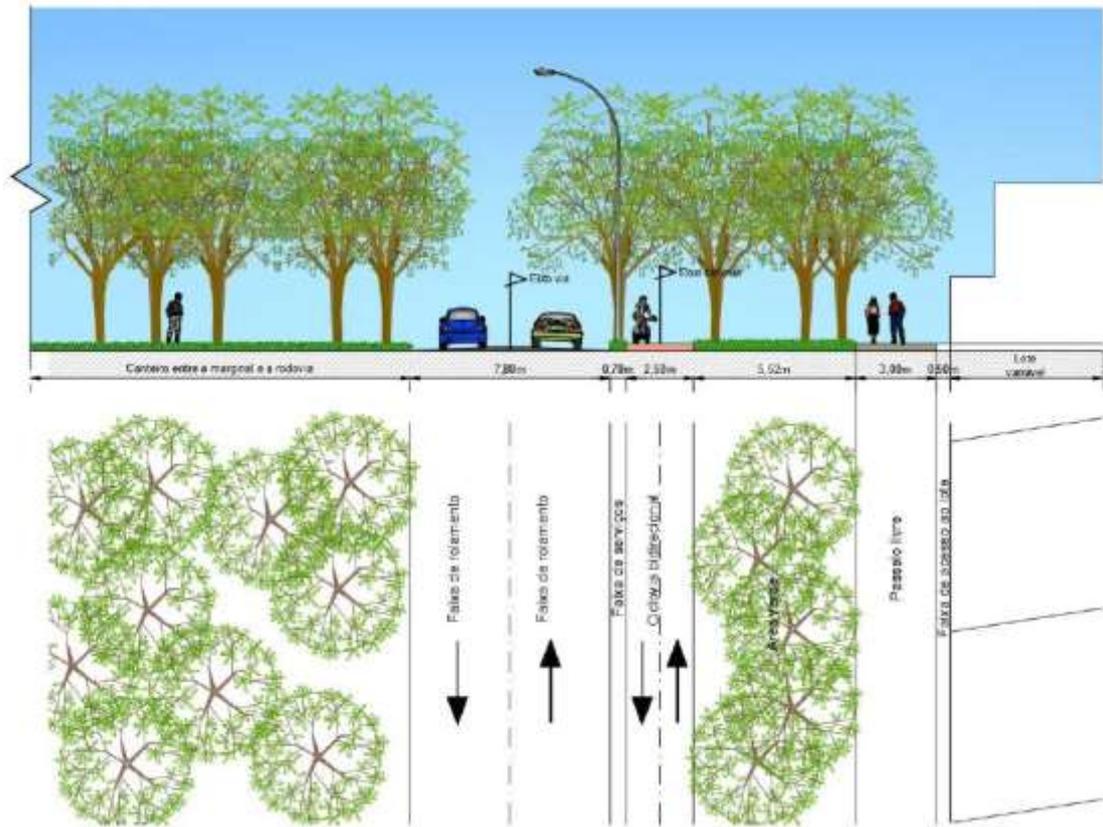


Figura 7: Perfil de via no exterior do parcelamento da Super Adega Norte. Fonte: MDE 129/2021 ([94590312](#)).

O projeto para a Super Adega Norte **não prevê o uso residencial do solo. Dessa forma, não haverá densidade populacional para o presente projeto.**

No que tange os parâmetros urbanísticos do Super Adega Norte foram definidos com base na LUOS / 2019, anexo III, quadro 21A. A edificação deverá seguir os parâmetros edilícios propostos pelo Código de Obras do Distrito Federal e assim garantir o bem-estar do indivíduo e a função social da propriedade.

**CONSELHO DE PLANEJAMENTO TERRITORIAL E URBANO  
DO DISTRITO FEDERAL – CONPLAN**

Anexo III – Quadro 5A - Parâmetros de Ocupação do Solo / Sobradinho															
Código	UOS	Faixa Área (m²)	CFA B	CFA M	TX OCUP (%)	TX PERM (%)	ALT MÁX	AFR	AFU	AF LAT	AF OBS	MARQUISE	GALERIA	COTA DE SOLEIRA	SUBSOLO
	CSII 3	≥16.000	1,00	1,50	42,58	47,42	15,50	5,00	3,00	3,00	bilateral	Proibida	-	Ponto médio da edificação	Permitido tipo – 2

LEGENDA:			
-	NÃO EXIGIDO	AFR	AFASTAMENTO MÍNIMO FRONTAL
CFA B	COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO BÁSICO	AFU	AFASTAMENTO MÍNIMO DE FUNDOS
CFA M	COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO MÁXIMO	AF LAT	AFASTAMENTO MÍNIMO LATERAL
TX OCUP	TAXA DE OCUPAÇÃO	AF OBS	OBSERVAÇÕES DO AFASTAMENTO
TX PERM	TAXA DE PERMEABILIDADE	COTA DE SOLEIRA	COTA DE SOLEIRA (ver definição art.16 da Lei Complementar 948/2019)
ALT MAX	ALTURA MÁXIMA		
NOTAS GERAIS:			
- Ver definição de subsolo permitido-tipo 1 e subsolo permitido-tipo 2 no art. 22 da Lei Complementar 948/2019.			
- Além dos afastamentos mínimos obrigatórios definidos neste quadro de parâmetros, devem ser obedecidos os afastamentos estabelecidos nos arts. 19 e 20 da Lei Complementar 948/2019.			
- Para exigências de vagas respeitar os arts. 25 ao 32 da Lei Complementar 948/2019			

Figura 08: Quadro Síntese dos Parâmetros Urbanísticos. Fonte: MDE 129/2021 (94590312).

## É o relato.

## VOTO

Conforme exposto à exaustão no relatório, estamos diante da pretensão do requerente em promover o parcelamento de uma gleba situada em área urbana, antropomorfizada, que há muito se encontra sem cobertura vegetal originária do cerrado e, sobretudo, mediante autorização prévia outorgada pelo IBRAM, já se encontra, inclusive, totalmente aterrado.

O parcelamento pretendido é destinado a monousuário, que pretende implementar no local um comércio atacadista de alimentos, nos moldes de outros que já existem em regiões próximas à gleba.

Todas as manifestações, anuências por parte dos concessionários de serviços públicos e demais órgãos cabíveis foram devidamente apresentadas, sem que nenhuma delas fosse contrária à viabilidade do parcelamento.

O IBRAM, órgão que detém a autonomia e a capacidade plena de licenciamento e fiscalização em matéria ambiental no âmbito do DF, outorgou autorização para que fosse feito o aterro de toda a área (Autorização Ambiental SEI-GDF n.º 82/2018 - IBRAM/PRESI – folha 137) e, posteriormente, manifestou-se por intermédio do **Parecer Técnico n.º 14/2022** e **160/2022**, pela dispensa da licença ambiental.

CONSELHO DE PLANEJAMENTO TERRITORIAL E URBANO  
DO DISTRITO FEDERAL – CONPLAN

Toda a documentação técnica necessária e exigível, foi devidamente apresentada pela requerente.

Após exaustiva e minuciosa análise de todo processo, foi proferido o **Parecer Técnico n.º 1226/2022** - SEDUH/SELIC/SUPAR/UPAR/COPAR (SEI 00390-00001613/2021-32 / pg. 1.016 a 1.029), que ao verificar que TODAS as condicionantes legais foram cumpridas pela requerente, concluiu pela **APROVAÇÃO do projeto de urbanismo**, com a consequente submissão ao **CONPLAN**.

Por fim, o Relatório n. 268/2023 – SI2/DRCOR/DECOR/PCDF, é claro e expresso no sentido de não ter encontrado absolutamente nenhuma irregularidade no ato de dispensa de licenciamento ambiental por parte do IBRAM.

Diante de todo o exposto, devidamente comprovado nos autos do processo e, embasado, sobretudo, na competência de todos os técnicos que exaustivamente analisaram o processo até que anteprojeto de urbanismo fosse tecnicamente aprovado e encaminhado a este órgão colegiado, tenho que a única conclusão possível é pela aprovação do parcelamento em questão.

**É como voto.**

Documento assinado digitalmente  
 ALMIRO CARDOSO FARIAS JUNIOR  
Data: 09/10/2023 11:48:07-0300  
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

**Almiro Cardoso Farias Júnior**  
**Conselheiro Titular – OAB/DF**