

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

Brasília-DF, 27 de fevereiro de 2023.

PROCESSO Nº: 00390-00004205/2022-13

AUTORIA DO PROJETO: AMBEV S/A

INTERESSADO: AMBEV S/A

ASSUNTO: desdobro do Lote 01, na Área Especial para Indústria, Setor Leste, no Gama (DF)

RELATOR: Wilde Cardoso Gontijo Júnior - Rodas da Paz

I - ANTECEDENTES

Trata-se de solicitação de desdobro referente ao Lote 01 da Área Especial para Indústria, Setor Leste, na Região Administrativa do Gama - RA II. Esse lote tem área atual de 107.213,70 m² e está registrado sob o n° 9510 no 5° Ofício de registro de imóveis do DF, de 05 de janeiro de 1999, conforme Figura 1. A área originalmente registrada neste Lote era igual a 45.539,70m² à qual foi agregada, em 10 de outubro de 2003, área de 61.674,00m².

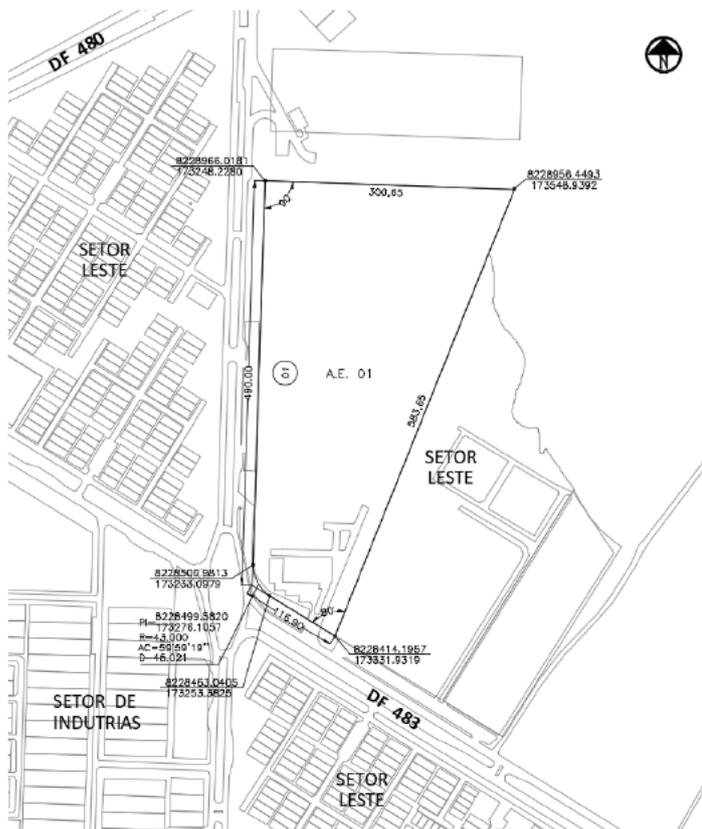


Figura 1 – Planta de situação do Lote 01 - AE Indústria - Setor Leste - Gama (DF)

Esse processo de desdobro foi instaurado em 09 de maio de 2022 após protocolo de requerimento (documento 85990393) apresentado pelo interessado com as propostas do Memorial Descritivo – MDE-146/2022 e do Projeto de Urbanismo URB-146/2022 (documentos 85994039 e 85994187, respectivamente).

Em atenção ao Parecer Técnico nº 19/2022 - SEDUH/SELIC/SUPAR/UPAR/CODER (documento 94430798) que solicitou ajustes nesses documentos, em agosto de 2022 o

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

43 Por meio do Laudo Técnico (documento 9130021), o requerente informa que sua
44 proposta atende às diretrizes e parâmetros edifícios e urbanísticos vigentes para os lotes e
45 edificações neles implantadas, mesmo após o processo de desdobro. O uso do lote original
46 CSIIND 2 é definido pela LUOS – Lei Complementar nº 948/2019, alterada pela Lei
47 Complementar nº 1007, de 2022, com os parâmetros de ocupação do solo para a faixa de
48 área entre 30.000 e 110.000 m² (código 227), presentes no Anexo III, Quadro 1A, conforme
49 ilustra a Tabela 1 a seguir, sendo os mesmos mantidos para cada uma das unidades criadas,
50 ficando assim dispensada a elaboração de NGB de acordo com o inciso I, § 1º, art.6º da
51 Portaria 37, de 24 de maio de 2021 – SEDUH.

52 **Tabela 1 – Parâmetros de ocupação do solo nos Lotes do desdobro**

ANEXO III – QUADRO 1A – PARÂMETRO DE OCUPAÇÃO DO SOLO/GAMA															
CÓDIGO	UOS	FAIXA ÁREA (M ²)	CFA B	CFA M	TX OCUP (%)	TX PERM (%)	ALT. MÁX	AFR	AFU	AF LAT	AF OBS	MARQUISE	COTA SOLEIRA	GALERIA	SUBSOLO
227	CSIInd 2	30000<a≤110000	2,00	2,00	50	30	29,50	-	-	-	-	-	Ponto médio da testada frontal	-	Permitido – tipo 1

53

54 **II – ANÁLISE DA SEDUH**

55 Para fins de desdobro, a SEDUH elaborou análise visando atender ao que dispõe a
56 Lei Complementar nº 950, de 07 de março de 2019, onde se destacam as seguintes
57 exigências:

58 *“Art. 3º O desdobro é aplicado nas situações indicadas nos instrumentos de*
59 *ordenamento territorial e desenvolvimento urbano previstos nos artigos 149,*
60 *150, 153 e 155 da Lei Complementar nº 803, de 25 de abril de 2009, que*
61 *aprovou o Plano Diretor de Ordenamento Territorial e Urbano do Distrito*
62 *Federal - PDOT, desde que:*

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

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

67 *§ 2º Fica dispensado da aprovação do CONPLAN o desdobro que resulte em*
68 *apenas 2 lotes, exceto nos casos em que:*

69 *I - tenha sido objeto de ato de desdobro anterior;*

70 *II - possua edificações;*

71 *III - esteja situado no Conjunto Urbanístico de Brasília - CUB, conforme*
72 *estabelece o art. 219, XIV, do PDOT.*

73 *...*

74 *§ 4º A análise técnica a ser realizada pelo órgão gestor de planejamento urbano*
75 *e territorial do Distrito Federal deve definir:*

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

76 *I - os afastamentos laterais que passam a existir a partir da nova divisa*
77 *configurada entre os lotes resultantes do desdobro, mantendo-se os demais*
78 *afastamentos obrigatórios;*

79 *II - o endereçamento dos lotes resultantes do desdobro.*

80 *§ 5º O desdobro que resulte em pelo menos um lote cujo acesso*
81 *obrigatoriamente esteja voltado para a área de domínio de rodovia deve ser*
82 *precedido de anuência prévia do órgão ou concessionária responsável pela sua*
83 *gestão.*

84 ...

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

86 *I - lote destinado a habitação unifamiliar;*

87 *III - projeção;*

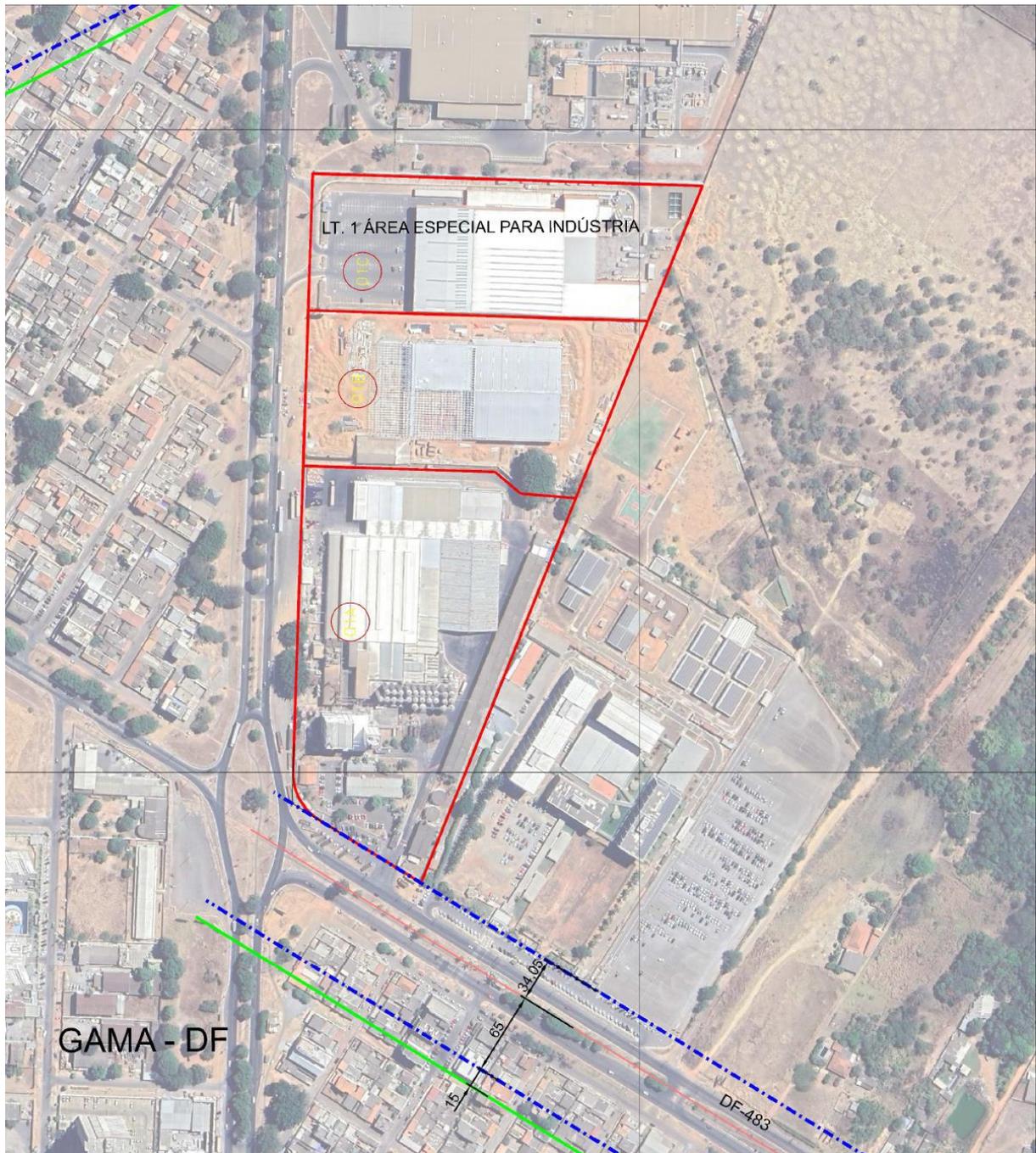
88 *IV - imóvel objeto de compensação urbanística, nos termos da Lei*
89 *Complementar nº 940, de 12 de janeiro de 2018.”*

90 O processo atende ao disposto nos incisos I e II do caput do art. 3º da LC nº 950/2019,
91 bem como, tendo em vista o desdobro em 3 (três) lotes e possuir edificações, a necessidade
92 de aprovação pelo CONPLAN, conforme § 2º desse mesmo artigo. Atende também ao
93 disposto no art. 4º da mesma Lei, conforme informações constantes no processo.

94 Segundo o § 5º do art. 3º da LC nº 950/2019, “o desdobro que resulte em pelo menos
95 um lote cujo acesso obrigatoriamente esteja voltado para a área de domínio de rodovia deve
96 ser precedido de anuência prévia do órgão ou concessionária responsável pela sua gestão.”

97 A vista dessa exigência e considerando as informações da SUTEC/GEGET (documento
98 92723243) de que a distância crítica do lote 1A até o eixo da DF 483 é de 34,05m, com
99 extensão de 150m, conforme croqui (documento) 97175080, transcrito na Figura 3, foi
100 realizada consulta ao Departamento de Estradas e Rodagens do Distrito Federal - DER/DF,
101 que se manifestou por meio de dois Despachos DER-DF/PRESI/SUOPER/DIDOM sob os
102 números 97175169 e 97862231.

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



103

104

Figura 3 – Distância entre a testada do Lote 01 e o eixo da rodovia DF 483

105

106

107

108

Na derradeira resposta, o DER corrobora o entendimento do art. 7º do Decreto nº 27.365, de 1º de novembro de 2006, alterado pelo Decreto nº 42.663, de 28 de outubro de 2021, e atestado pela Lei nº 13.913, de 2019, que altera a Lei Federal nº 6.766 de 19 dezembro de 1979, de que:

109

110

111

112

“§ 5º As edificações localizadas nas áreas contíguas às faixas de domínio público dos trechos de rodovia que atravessem perímetros urbanos ou áreas urbanizadas passíveis de serem incluídas em perímetro urbano, desde que construídas até a data de promulgação deste parágrafo, ficam dispensadas da

CONSELHO DE PLANEJAMENTO TERRITORIAL E URBANO DO DISTRITO FEDERAL - CONPLAN

113 observância da exigência prevista no inciso III do caput deste artigo, salvo por
114 ato devidamente fundamentado do poder público municipal ou distrital.”

115 Quanto ao previsto no inciso I do § 4º do art. 3º (os afastamentos laterais que passam
116 a existir a partir da nova divisa configurada entre os lotes resultantes do desdobro, mantendo-
117 se os demais afastamentos obrigatórios), a SEDUH optou por manter os parâmetros do lote
118 original para todos os demais resultantes do desdobro.

119 Por meio do Parecer Técnico nº 57/2022 - SEDUH/SELIC/SUPAR/UPAR/CODER, a
120 SEDUH informa que esses projetos urbanísticos de desdobro estão adequados e são
121 suficientes para apreciação pelo CONPLAN, conforme estabelecido pelo artigo 3º, parágrafo
122 2º, da Lei Complementar nº 950/2019.

123 III – CONSIDERAÇÕES URBANÍSTICAS

124 Para a avaliação do atendimento das condições urbanísticas da proposta, buscou-se
125 observar a evolução da ocupação do Lote 01, em questão, utilizando-se de imagem do Google
126 Earth, de 2007, justamente após a aprovação Lei Complementar nº 728 (Plano Diretor Local
127 do Gama-DF), de 2006, e também imagens de 2022, conforme Figuras 4 e 5.



128
129 **Figura 4 – Imagem Google Earth - junho de 2007**

CONSELHO DE PLANEJAMENTO TERRITORIAL E URBANO DO DISTRITO FEDERAL - CONPLAN



130

131

Figura 5 – Imagem Google Earth - agosto de 2022

132

A partir dessas imagens históricas e do lançamento das poligonais propostas pelo desdobro (linhas amarela, rosa e vermelha) foi possível observar a coerência entre a proposta apresentada pelo requerente e a situação das construções presenciada nas datas registradas.

134

135

Foi possível verificar, também, que há distintos afastamentos entre as fachadas das edificações e as divisas dos lotes propostos, sejam entre si ou aquelas voltadas para o logradouro público. Dadas tais condições fáticas, com edificações existentes e já afastadas da divisa dos lotes com as áreas públicas, o desdobro não agravaria a integração com a área urbana se cuidados com a transparência dos elementos construtivos a serem utilizados para a divisa entre as áreas privadas e públicas fossem adotados na análise da aprovação das edificações a serem regularizadas.

141

142

Com relação à taxa mínima de permeabilidade igual a 30%, prevista na Tabela 1, a presença de grandes áreas de estacionamento nas Figuras 4 e 5 permite sugerir a verificação, nos processos de aprovação das edificações nesses lotes, de que esses estacionamentos atendam ao disposto na Lei nº 3835, de 27 de março de 2006, que dispõe sobre pavimentação de estacionamentos no âmbito do Distrito Federal, em especial ao artigo 1º, que determina que *“Todas as áreas abertas destinadas a estacionamentos, públicos e privados, no Distrito Federal, deverão utilizar pavimentação permeável”*.

148

149

Por fim, tendo em vista o disposto no art. 13 da Lei Complementar nº 929, de 2017, regulamentada pelo Decreto nº 44037, de 2022, em especial no que estabelece seu art. 9º, deve ser verificado oportunamente nos processos de aprovação da ocupação desses lotes se

151

CONSELHO DE PLANEJAMENTO TERRITORIAL E URBANO DO DISTRITO FEDERAL - CONPLAN

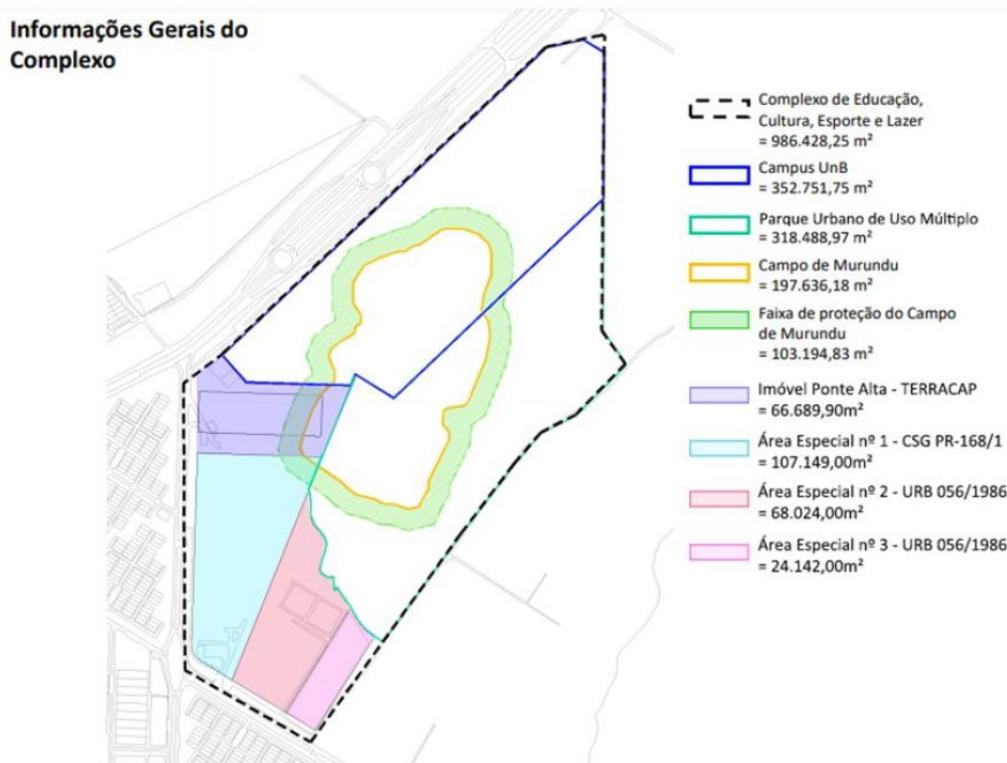
152 são atendidas as condições para implantação de dispositivos para a captação, retenção,
153 utilização e recarga de águas pluviais.

154 As preocupações relativas à máxima garantia da permeabilidade mínima e à existência
155 de dispositivos para a recarga das águas pluviais são ressaltadas neste Relato dada a
156 relevância do campo de murundus para a preservação de fontes hídricas da região.

157 **IV – CONSIDERAÇÕES AMBIENTAIS**

158 Com a edição da DIUPE 53/2022 (documento 98988882), diretrizes urbanísticas
159 específicas foram elaboradas pela SUDEC/SEDUH para a área não parcelada do Complexo
160 de Educação, Cultura, Esporte e Lazer, em 01 de novembro de 2022, representada pelos
161 lotes destinados ao Campus da UnB e ao Parque Urbano de Uso Misto do Gama.

162 Por meio desse instrumento, algumas repercussões ocorrem a essa proposta de
163 desdobro, em especial quanto à presença de parte da poligonal da área de preservação
164 permanente – APP Campo de Murundus no lote 1C. Devidamente demarcada nessa DIUPE
165 53, tal área deve ser obrigatoriamente preservada, conforme determina o art. 57 do PDL do
166 Gama. A Figura 6, extraída da citada DIUPE, mostra as poligonais e as áreas de cada um dos
167 lotes do Complexo, incluído o lote em questão.



168

169 **Figura 6 – Campo de Murundus - Complexo de Educação, Cultura, Esporte e Lazer**

170 Isso posto, orienta o item 8.3.2.9 da DIUPE 53/2022 para os lotes da UnB e do Parque
171 Urbano que nesses lotes vizinhos, visando a garantia do escoamento superficial para o campo
172 de murundus, “*não poderá ter cercamento do tipo muro ou qualquer elemento de vedação,*
173 *especialmente vedações em alvenaria, em Área de Preservação Permanente – APP Campo*

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

174 *de Murundus, tendo em vista a sensibilidade ambiental da área, para preservação do*
175 *escoamento superficial das águas considerando o fluxo natural*". Ou seja, para que seja
176 mantida a isonomia de tratamento com os demais empreendimentos na região, tal exigência
177 deveria constar em futura aprovação das construções a serem regularizadas no lote 1C.

178 **V – CONSIDERAÇÕES À MOBILIDADE URBANA**

179 Dadas as informações coletadas por imagem de satélite, os lotes criados pelo
180 desdobro estão sendo ocupados por hipermercados e afins, dentro de uma área urbana já
181 consolidada, com provável forte interferência na mobilidade urbana. A regularização da
182 situação do Lote por meio desse desdobro é uma oportunidade para que esses grandes
183 atratores de público tenham tratamento isonômico com o proposto para os lotes na mesma
184 área do Complexo de Educação, Cultura, Esporte Lazer do Gama, como é o caso das
185 exigências relativas à mobilidade urbana previstas para a implantação do Campus da UnB.

186 Dessa forma, caberia exigir, quando da análise e regularização das edificações
187 nesses Lotes, o cumprimento do que dispõe o Decreto nº 38.047, de 19 de março de 2017,
188 que regulamenta o art. 20, da Lei Complementar nº 803, de 25 de abril de 2009, sobre normas
189 viárias, com efetivação de acessibilidade universal e priorização dos pedestres para o
190 adequado acesso e integração com a área urbana que circunda os mesmos.

191 **IV - VOTO**

192 **Considerando todo o exposto, VOTO pela aprovação do MDE-259/2022**
193 **(documento 101441865) e da URB 259/2022 (documento 95081917), com as seguintes**
194 **recomendações:**

- 195 a) inserir citação no item 5 do MDE (Legislação relativa ao projeto) da Lei Complementar
196 nº 728/2006 (PDL do Gama) no item 5 do MDE (Legislação relativa ao projeto),
197 sobretudo pela necessária explicitação da preservação do campo de murundus;
- 198 b) inserir citação no item 5 do MDE (Legislação relativa ao projeto) da DIUPE 53/2022
199 (documento 98988882), com diretrizes urbanísticas específicas para a área não
200 parcelada do Complexo de Educação, Cultura, Esporte e Lazer, em 01 de novembro
201 de 2022, representada pelos lotes destinados ao Campus da UnB e ao Parque Urbano
202 de Uso Misto do Gama, sobretudo pela demarcação neste instrumento da área do
203 campo de murundus;
- 204 c) inserir citação no item 5 do MDE (Legislação relativa ao projeto) da Lei Complementar
205 nº 929/2017 (dispõe sobre dispositivos de captação de águas pluviais para fins de
206 retenção, aproveitamento e recarga de aquíferos em unidades imobiliárias e
207 empreendimento localizados no Distrito Federal e dá outras providências), bem como
208 do seu Decreto regulamentador nº 44037, de 2022;
- 209 d) solicitar manifestação da Secretaria de Estado do Meio Ambiente – SEMA e do
210 Instituto Brasília Ambiental - IBRAM sobre procedimentos regulatórios, fiscalizatórios

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

- 211 e administrativos a serem implementados visando preservar o campo de murundus
212 presente no Lote em desdobro a partir das diretrizes da DIUPE 53/2022;
- 213 e) encaminhar solicitação à área responsável pela aprovação/regularização das
214 construções em todos os lotes do desdobro quanto à observação especial:
- 215 a. do cumprimento da Lei nº 3835, de 27 de março de 2006, que dispõe sobre
216 pavimentação de estacionamentos no âmbito do Distrito Federal, em especial
217 ao artigo 1º, o qual determina que *“Todas as áreas abertas destinadas a*
218 *estacionamentos, públicos e privados, no Distrito Federal, deverão utilizar*
219 *pavimentação permeável”*;
- 220 b. do cumprimento do disposto na Lei Complementar nº 929/2017 e no Decreto
221 nº 44037/2022, quanto à implantação de dispositivos para a captação,
222 retenção, utilização e recarga de águas pluviais;
- 223 c. da adequada transparência dos elementos construtivos utilizados na divisa
224 entre as áreas privadas desses lotes e as áreas públicas, ampliando a condição
225 de segurança das pessoas dentro e fora dos lotes;
- 226 d. da execução de rotas acessíveis para pedestres e ciclistas no entorno dos
227 lotes, interligando seus acessos destinados a pedestres e ciclistas às calçadas
228 e ciclovias existentes nas avenidas próximas, com dimensão suficiente e
229 adequada à afluência de pessoas;

230 

231 **Wilde Cardoso Gontijo Júnior**

232 Conselheiro RODAS DA PAZ