

PROCESSOS: SEI GDF nº 00390-000.576/2016

LEGISLAÇÃO: PORTARIA nº 07, DE 13 DE JANEIRO DE 2020 / LEI COMPLEMENTAR nº 806 DE 12 DE JUNHO DE 2009 / DECRETO 35.738 DE 18 DE AGOSTO DE 2014

PUBLICAÇÃO:

- 1 **CONTEXTO DO ESTUDO**
- 2 **CARACTERIZAÇÃO DA OCUPAÇÃO**
- 3 **CARACTERIZAÇÃO DO USO/ATIVIDADE E PORTE**
- 4 **CARACTERIZAÇÃO DO ENTORNO**
- 5 **MANIFESTAÇÃO DAS CONCESSIONÁRIAS DE SERVIÇOS PÚBLICOS –
INTERFERÊNCIAS**
- 6 **ANÁLISE DA VIABILIDADE URBANÍSTICA DA CRIAÇÃO OU ALTERAÇÃO DO
LOTE OU DE ALTERAÇÃO DE USO**
- 7 **CONCLUSÃO**
- 8 **REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS**
- 9 **EQUIPE TÉCNICA**

Secretaria de Estado de Desenvolvimento Urbano e Habitação - SEDUH

ESTUDO DE VIABILIDADE URBANÍSTICA

EVU 01/2022

REGIÃO ADMINISTRATIVA: RA 02

NOME: Assembleia de Deus do Setor Leste Gama - DF

ENDEREÇO: QUADRA 06 LOTE 1620 - SETOR INDUSTRIAL LESTE - GAMA - DF

Folha:	PROJETO:	REVISÃO OU ANÁLISE:	VISTO:	APROVO:
Data Final:	Ver Equipe	Diretor (a) SUDEC ou SCUB	Subsecretário (a) SUDEC ou SCUB	Comitê de Regularização de Templos

1 CONTEXTO DO ESTUDO

O Estudo de Viabilidade Urbanística – EVU é um documento necessário para o processo de regularização urbanística e fundiária, conforme procedimento disposto na Portaria nº 7 de 13 de janeiro de 2020, que estabelece procedimentos destinados à regularização urbanística e fundiária das unidades imobiliárias ocupadas por entidades religiosas de qualquer culto com objetivo de avaliar os impactos gerados à população direta e indiretamente afetada pelos empreendimentos e atividades que se propõe nas cidades

O presente estudo caracteriza aspectos gerais da ocupação existente com relação ao uso e ocupação do solo, além de aspectos relevantes com relação ao entorno imediato e eventuais interferências existentes, indicadas pelas concessionárias, com relação à infraestrutura. Identificando os impactos urbanos oriundos dessas alterações considerando a situação original do terreno.

Este EVU tem o objetivo de subsidiar a regularização da ocupação de uma Instituição religiosa, localizada na denominada Quadra 06 Lote 1620, Setor Industrial Leste, Gama/DF, RA II, relacionada, conforme indica a Nota Técnica SEI-GDF n.º 90/2019 - SEDUH/SUPAR/FT-TEMPLOS.

A Instituição em questão está inserida no processo de regularização de áreas públicas, conforme Lei Complementar nº 806 de 2009, que dispõe sobre a política pública de regularização urbanística e fundiária das unidades imobiliárias ocupadas por entidades religiosas de qualquer culto para celebrações públicas ou entidades de assistência social no perímetro do Distrito Federal.

É importante ressaltar que o estudo foi elaborado com base no Termo de Referência nº 63064590, 07/2021, demonstrando tecnicamente a possibilidade de regularização urbanística, conforme definido pela Portaria nº 7, de 13 de janeiro de 2020, da Secretaria de Estado de Desenvolvimento Urbano e Habitação – SEDUH (Portaria 7/2020), que estabelece os procedimentos para a regularização urbanística e fundiária das unidades imobiliárias e áreas públicas ocupadas pelas referidas entidades.

2 CARACTERIZAÇÃO DA OCUPAÇÃO

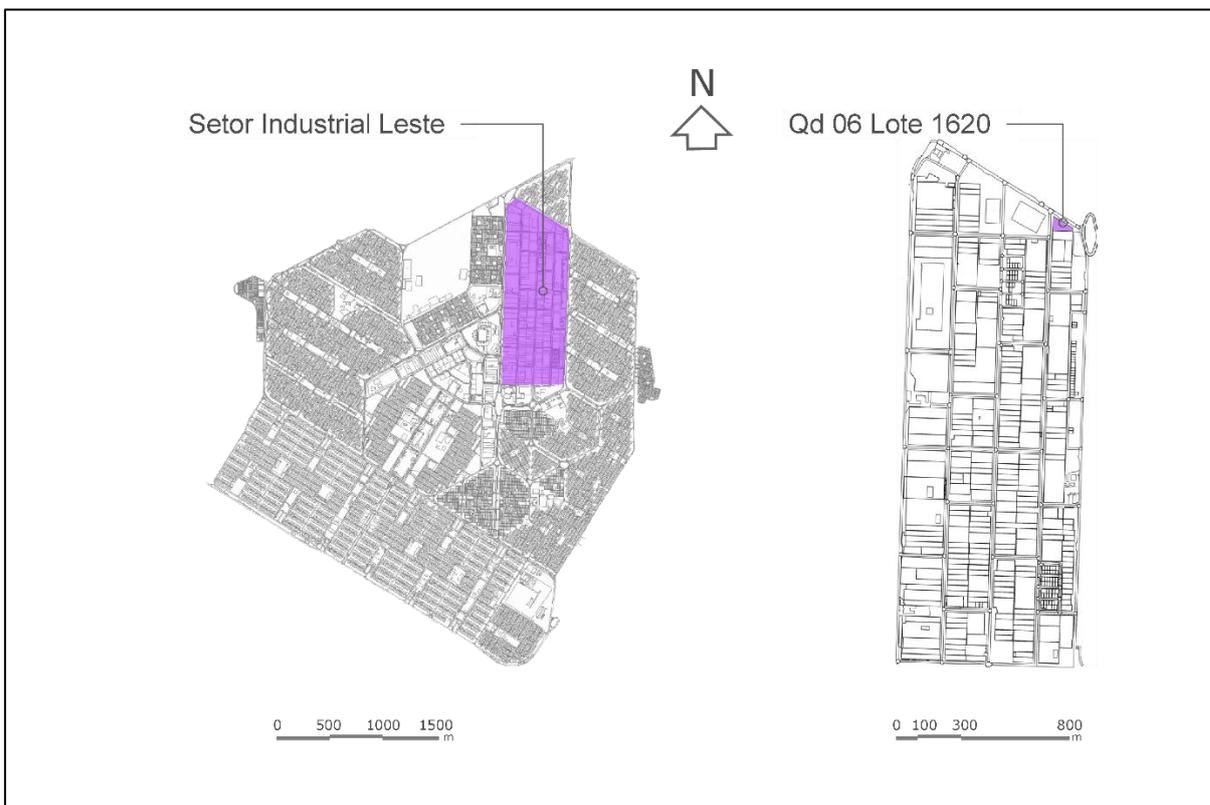
A área analisada localiza-se na Quadra 06 Lote 1620, Setor Industrial Leste, Região Administrativa II (RA II) do Distrito Federal. O Seu Projeto, PR 2/1, tem

aprovação em 07/06/1996 e demonstra que trata-se de uma área pública a ser urbanizada.

A Igreja Evangélica Assembleia de Deus encontra-se na relação das áreas públicas ocupadas por entidades religiosas passíveis de análise com vistas à verificação das condições indispensáveis à regularização (Anexo V da LC).

2.1 Croqui de Localização

Figura 1: Localização da área analisada no Setor Leste -Gama



Fonte: Geoportal/Seduh adaptado pelos autores.

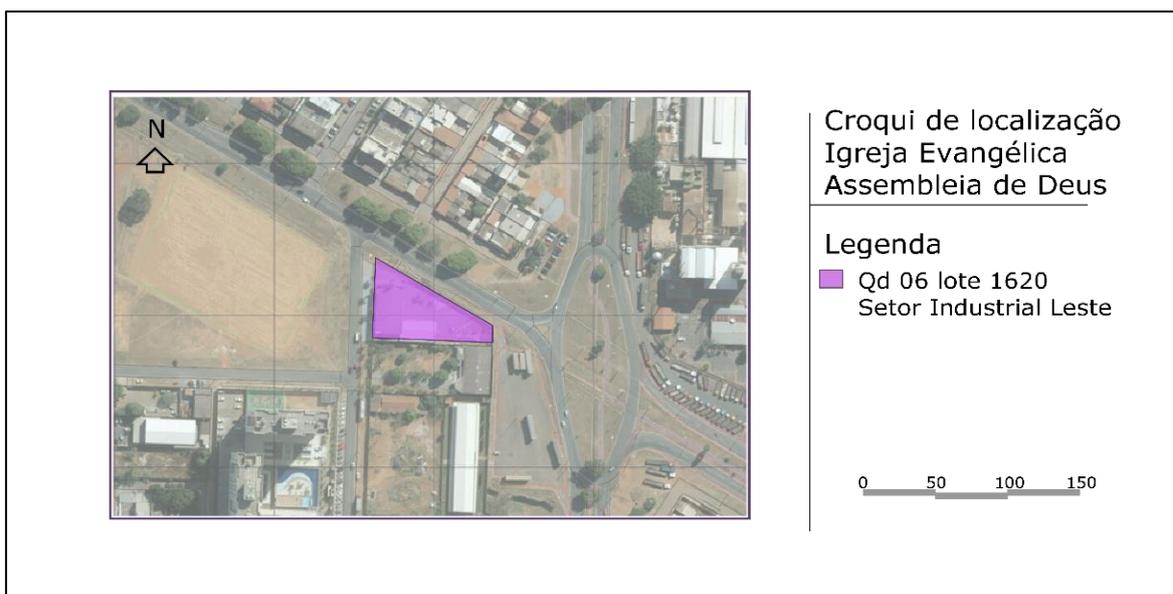
De acordo com a Lei Complementar nº 806 de 2009 a entidade religiosa em questão apresenta uso restrito às atividades de celebrações religiosas públicas e assistência social, estando em conformidade com o artigo 9º.

2.2 Croqui Complementares

2.2.1 Localização da Ocupação

O terreno, Lote 1620, ocupa área pública total de 2.493,74 m², com edificação existente de área construída de 1.325,24 m², delimitado com cercamento.

Figura 2: Localização da área analisada no Setor Leste -Gama

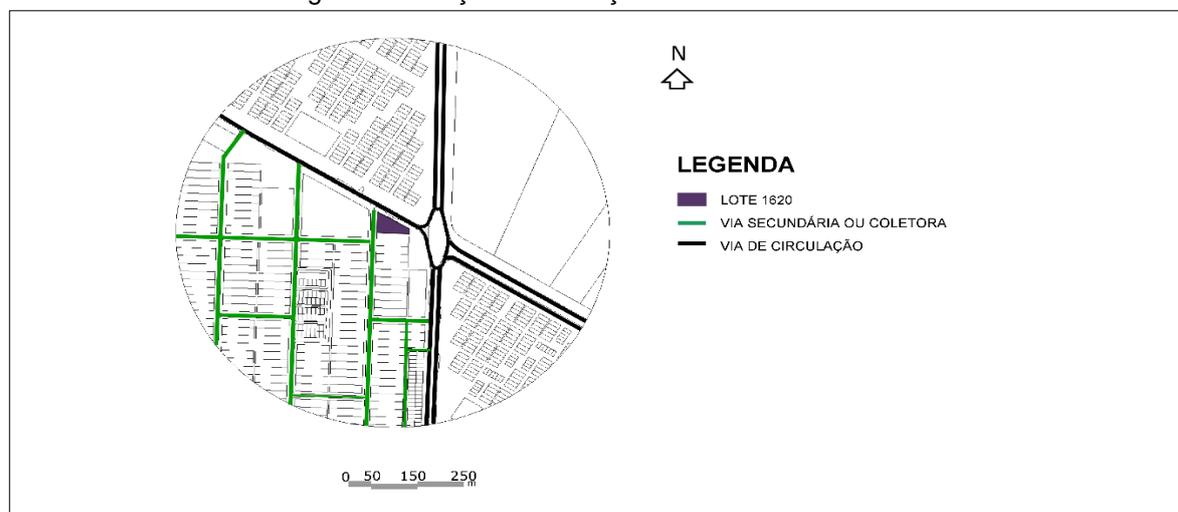


Fonte: Geoportal/Seduh adaptado pelos autores.

Os limites das testadas da ocupação são caracterizados por duas vias que possibilitam o acesso a entidade religiosa.

- Frente: Via externa QI – VIA DE CIRCULAÇÃO
- Esquerda: Via interna QI 05 e QI 06 – VIA COLETORA

Figura 3: Locação em Relação aos Lotes do Entorno

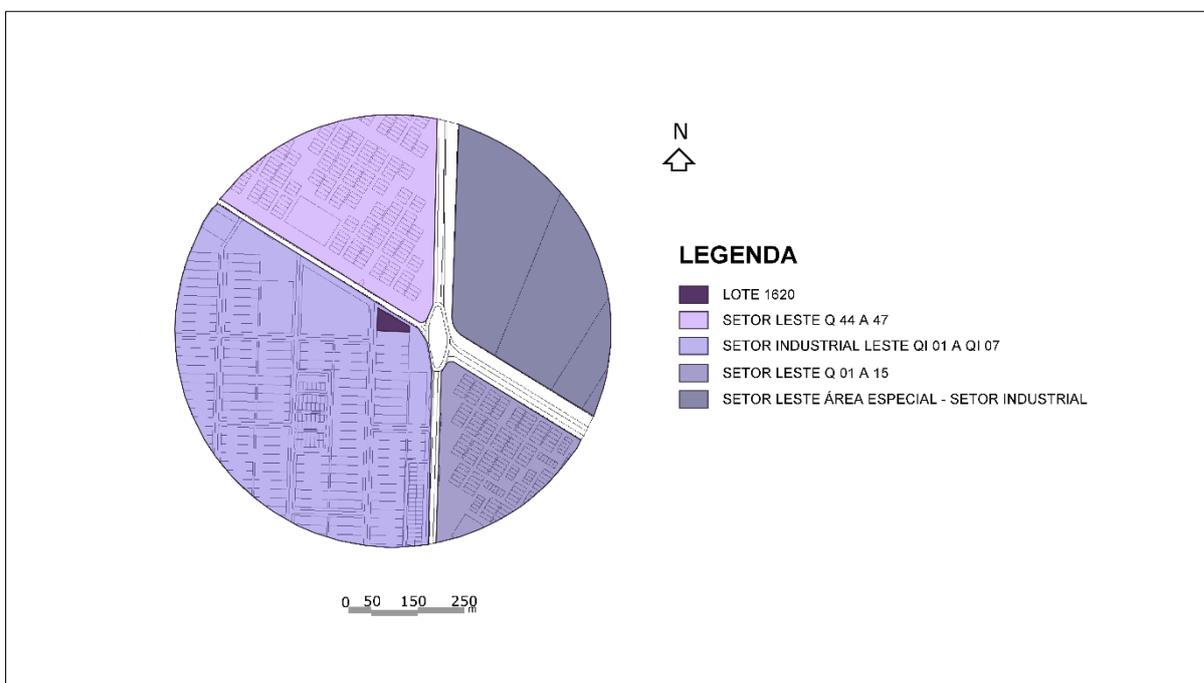


Fonte: Geoportal/Seduh adaptado pelos autores.

Em relação ao sistema viário circundante a ocupação localiza-se contígua a duas vias de circulação (Sind. St. Leste Q 44/45 e Sind. Qi 7) e uma via secundária ou coletora (Sind Qi 4/5), como ilustra a Figura 3.

Os lotes do entorno imediato a área ocupada no denominado “Lote 1620” da Quadra 06 do Setor Industrial Leste do Gama, encontra-se imediatamente vizinha ao lote chamado de 1600, em sua testada dos fundos, atualmente ocupado pela Casa de Tratamento Espiritual Francisco de Assis, lotes residenciais do setor Leste Quadra 44 a 47, em sua testada frontal, e áreas públicas do Setor Industrial Leste, em suas testadas laterais, conforme ilustra a Figura 4.

Figura 4: Locação em Relação aos Lotes do Entorno



Fonte: Geoportal/Seduh adaptado pelos autores.

As calçadas que circundam a região da área analisada são visíveis, em alguns pontos, porém devido ao seu precário estado de conservação não são adequadas para os padrões da norma NBR 9050 – NORMA DE ACESSIBILIDADE A EDIFICAÇÕES, MOBILIÁRIO ESPAÇOS E EQUIPAMENTOS URBANOS, como ilustra a figura 5.

Figura 5: Calçadas frente Sind St. Leste Q 44/45



Fonte Google Earth: Imagem 08/2021

É possível verificar a existência de áreas públicas imediatamente vizinhas à instituição religiosa.

Nestas áreas houve a implementação de um campo de futebol em terra batida, sem tratamento urbanístico/paisagístico, próxima à testada da lateral esquerda e próximo à testada da lateral direita implementou-se um estacionamento público irregular, não previsto na PR 2/1, com definições específicas de entrada e saídas nas vias de circulação contíguas a ocupação analisada. A Figura 6, 7 e 8 ilustra as informações descritas.

Figura 6: Campo de Futebol em área pública – Testada Lateral Esquerda



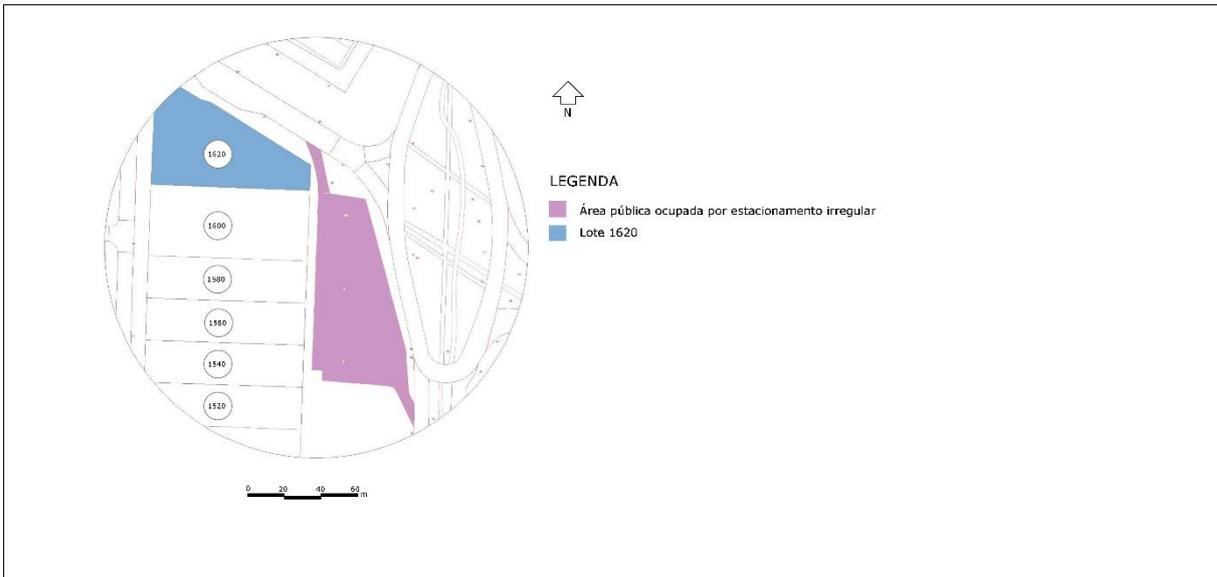
Fonte Google Earth: Imagem 08/2021

Figura 7: Estacionamento em área pública – Testada Lateral Direita



Fonte Google Earth: Imagem 08/2021

Figura 8: Bolsão de estacionamento irregular implantado em área pública, SI QI 06, Gama.

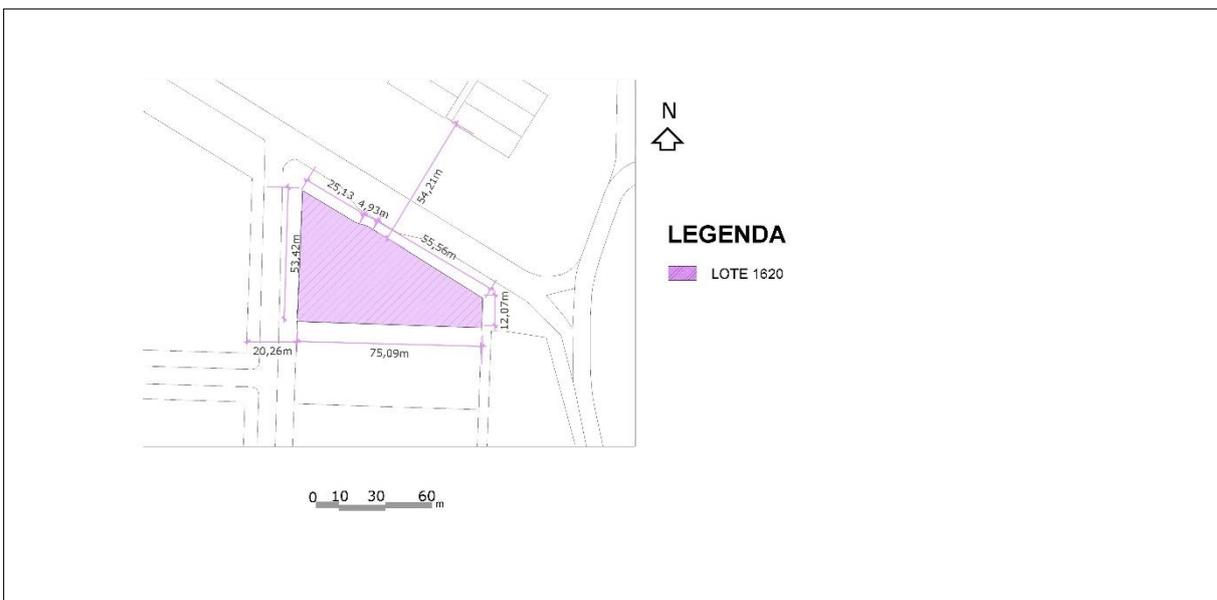


Fonte: Geoportal/Seduh adaptado pelos autores.

2.3 Limites do lote e relação com a área pública

O lote mais próximo, também ocupando área pública, está na divisa limítrofe com a testada dos fundos da área em análise, os demais lotes mais próximos se localizam a 20,26 metros da testada da lateral esquerda e 54,21 metros da testada Frontal, como ilustra a Figura 9.

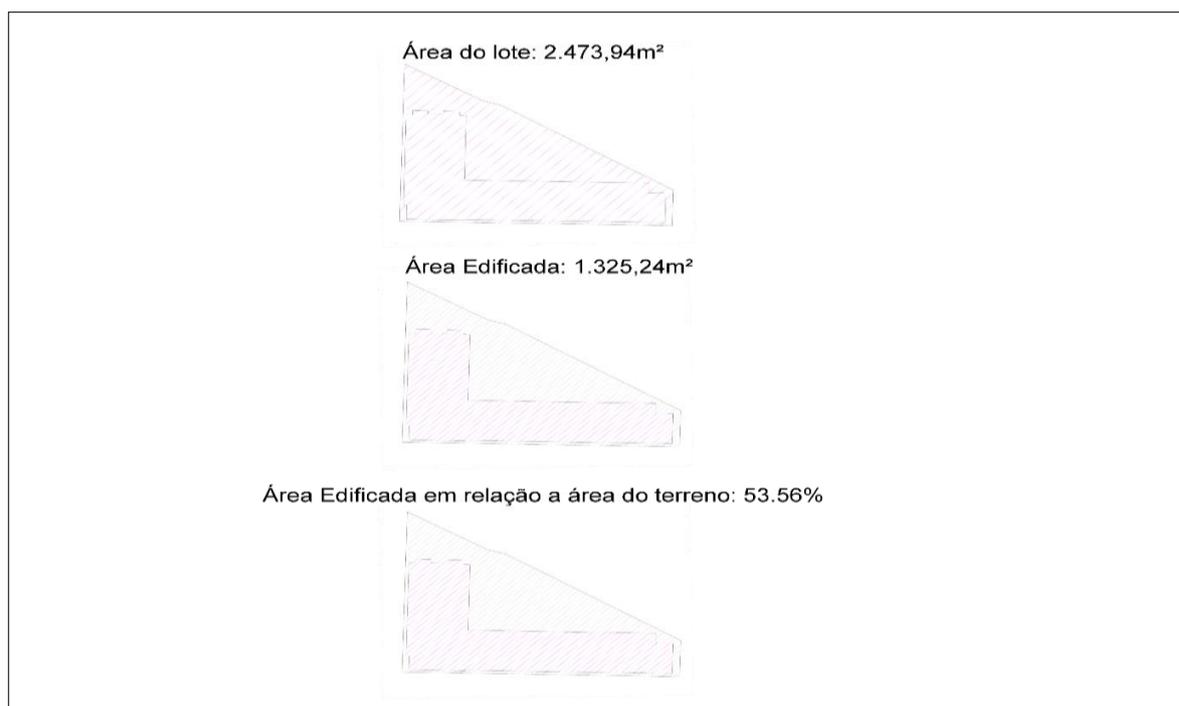
Figura 9: Limites e distâncias do lote não registrado e seu entorno



Fonte: Geoportal/Seduh adaptado pelos autores.

Os limites da área ocupada se dão 100% em área pública. A relação entre a área ocupada e a área edificada é expressa pela Figura 10, onde é possível visualizar a área total cercada do terreno com área de 2.493,74 m² e área ocupada pela edificação no térreo com medição a 1.325,24 m².

Figura 10: Relação entre área do lote e área de ocupação das edificações



Fonte: Geoportal/Seduh adaptado pelos autores.

3 CARACTERIZAÇÃO DO USO

3.1 Destinação (uso atividade) do lote estabelecido na legislação de uso e ocupação do solo

A área não tem classificação perante a Lei Complementar nº 1.007, de 28 de abril de 2022 – Altera a Lei Complementar nº 948, de 16 de janeiro de 2019- Lei de Uso e Ocupação do Solo do Distrito Federal - LUOS nos termos dos arts. 316 e 318 da Lei Orgânica do Distrito Federal.

3.2 Destinação (uso/atividade) na área objeto da ocupação

A caracterização do uso será realizada a partir da atividade existente, seguindo as diretrizes do Termo de Referência para a ocupação do solo relativo ao uso Institucional, verificando as exigências necessárias na LUOS (Lei Complementar nº

1.007, de 28 de abril de 2022 – Altera a Lei Complementar nº 948, de 16 de janeiro de 2019) para definição dos parâmetros urbanísticos que devem ser adotados, com relação aos usos predominantes na área imediata de intervenção.

A ocupação apresenta uso institucional, com atividade religiosa. A área em questão é ocupada pela Igreja Assembleia de Deus do Gama Leste - DF há mais de 20 anos, que pode ser ilustrado através da figura 11 retirada de um satélite na qual demonstra a construção do templo principal desde 06/2002.

Figura 11: Edificação visualizada em 02/06/2002



Fonte Google Earth: Imagem 06/2002

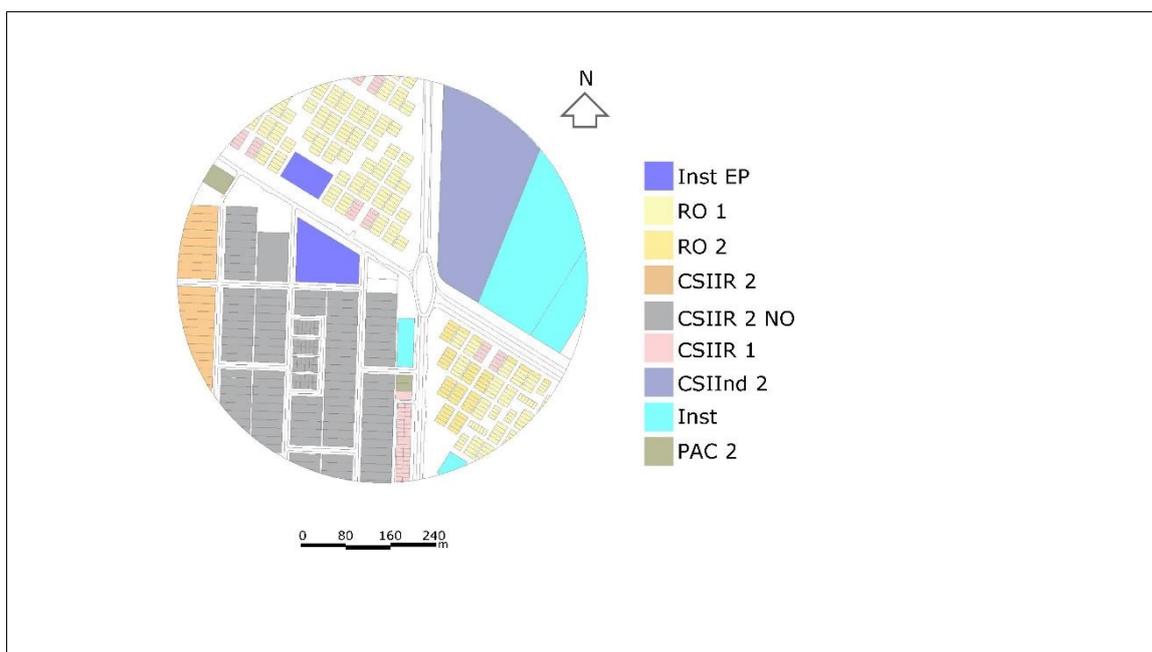
3.3 Destinação (uso/atividade) estabelecida na legislação de uso e ocupação do solo para o setor no qual a ocupação se insere

O setor no qual a ocupação se insere apresenta 9 (nove) tipos de uso e ocupação, segundo a LUOS (2022):

- **RO 1 (Lotes em Amarelo Claro):** onde é obrigatório o uso residencial, na categoria habitação unifamiliar, sendo facultado, simultaneamente, o uso não residencial com atividade econômica realizada no âmbito doméstico, não sendo autorizado o acesso independente;
- **RO 2 (Lotes em Amarelo):** é obrigatório o uso residencial, na categoria habitação unifamiliar, sendo facultado, simultaneamente, o uso não residencial exclusivamente no pavimento diretamente aberto para logradouro público e independente da habitação;

- **CSIIR 1 (Lotes em Bege):** Comercial, Prestação de Serviços, Institucional, Industrial e Residencial, onde são obrigatórios os usos comerciais, prestação de serviços, institucional e industrial, simultaneamente ou não, e admitido o uso residencial desde que este não ocorra voltado para o logradouro público no nível de circulação de pedestres - localiza-se nas áreas internas dos núcleos urbanos, próxima a áreas habitacionais, e possui abrangência local;
- **CSIIR 2 NO (Lotes em Cinza):** Comercial, Prestação de Serviços, Institucional, Industrial e Residencial, onde são obrigatórios os usos comerciais, prestação de serviços, institucional e industrial, simultaneamente ou não, e admitido o uso residencial desde que este não ocorra voltado para o logradouro público no nível de circulação de pedestres - localiza-se em áreas de maior acessibilidade dos núcleos urbanos, em vias de atividades, centros e subcentros;
- **CSIIR 2 (Lotes em Laranja):** Comercial, Prestação de Serviços, Institucional, industrial e Residencial, onde são obrigatórios os usos comerciais, prestação de serviços, institucional e industrial, simultaneamente ou não, e admitido o uso residencial desde que este não ocorra voltado para o logradouro público no nível de circulação de pedestres,
- **PAC 2 (lotes em Marrom):** onde são obrigatórias atividades de comércio varejista de combustíveis e lubrificantes, facultada a atividade de comércio varejista de mercadorias em loja de conveniências e de prestação de serviço de restaurantes e lanchonetes;
- **CSIIInd 2 (lotes em Roxo Escuro):** localiza-se, principalmente, nas bordas dos núcleos urbanos, em articulação com rodovias que definem a malha rodoviária do Distrito Federal, separada das áreas habitacionais, e abriga atividades com maior incomodidade ao uso residencial;
- **Inst (Lotes em Azul Claro):** Institucional, onde é permitido exclusivamente o uso institucional público ou privado;
- **Inst EP (Lotes em Azul):** Institucional Equipamento Público, onde são desenvolvidas atividades inerentes às políticas públicas setoriais, constituindo lote de propriedade do poder público que abrigue, de forma simultânea ou não, equipamentos urbanos ou comunitários.

Figura 12: Relação entre área do lote e área de ocupação das edificações



Fonte: Geoportal/Seduh adaptado pelos autores.

No entanto, para o caso específico em análise (na Quadra 06, Lote 1620, do Setor Industrial Leste do Gama), a ocupação se enquadraria no uso Institucional (Inst), tendo em vista a condição da regularização, dentro da Lei Complementar nº 806 de 12 de junho de 2009.

Segundo a LUOS a atividade econômica vinculada à edificação existente é caracterizada, conforme CNAE da seguinte maneira:

ATIVIDADE 94-S	Atividades de organizações associativas
GRUPO 94.9	Atividades de organizações associativas não especificadas anteriormente
CLASSE 94.91-0	Atividades de organizações religiosas
SUBCLASSE 9491-0/00	Atividades de organizações religiosas ou filosóficas

Após verificação dos tipos de uso do solo admitidos pela LUOS para essa subclasse de atividade, foi confirmada a classificação quanto ao uso e ocupação do solo, como uso Institucional.

Tabela 1 - Tabela de Usos e Atividades - LUOS DF USO INSTITUCIONAL

CLASSIFICAÇÃO CNAE				DENOMINAÇÃO	UNIDADES DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO - UOS																		
ATIVIDADE	GRUPO	CLASSE	SUBCLASSE		RE 1	RE 2	RE 3	RO 1	RO 2	CSIR 1 NO	CSIR 2 NO	CSIR 3	CSII 1	CSII 2	CSII 3	CSIIInd 1	CSIIInd 2	CSIIInd 3	Inst	PAC 1	PAC 2	PAC 3	
			9491-0/00	Atividades de organizações religiosas ou filosóficas (igrejas, mosteiros, ...)																			

Fonte: Anexo I – LUOS DF, adaptado pelos autores

Assim, apresentam-se os parâmetros urbanísticos para os lotes enquadrados neste tipo de uso e ocupação perante a Lei Complementar nº 1.007, de 28 de abril de 2022 – Altera a Lei Complementar nº 948, de 16 de janeiro de 2019 - Lei de Uso e Ocupação do Solo do Distrito Federal – LUOS.

Tabela 2: Quadro 4A – Parâmetros de ocupação para o Gama para faixa de área de lotes de 950 a 3500m²

Coeficiente de Aproveitamento Básico (CFA B)	2,00m
Coeficiente de Aproveitamento Máximo (CFA M)	2,00m
Taxa de Ocupação	70%
Taxa de Permeabilidade	20%
Altura Máxima	12m
Marquise	–
Cota de Soleira	ponto médio da testada frontal
Subsolo	Permitido tipo 2
Afastamentos	–

Fonte: Anexo III – LUOS DF, adaptado pelos autores

No entanto a Lei 806 de 12 de julho de 2009 estabelece que todas as unidades imobiliárias para instalação de entidades religiosas ou de assistência social passam a ter uso restrito às atividades de celebrações religiosas públicas ou de assistência social com exclusão de quaisquer outras. Permitindo que à entidade religiosa desenvolver, desde que gratuitas e vinculadas ao templo ali instalado, as atividades de assistência social no mesmo imóvel onde são realizadas as celebrações religiosas públicas.

Objetivando a regularização urbanística das unidades imobiliárias ocupadas por entidades religiosas ou de assistência social, obedecerá a critérios específicos que levarão em conta, prioritariamente, a restrição de uso fixada no artigo 9º da Lei 806 de 12 de julho de 2009, o alcance social das atividades mencionadas e o valor da terra nua apurado em 31 de dezembro de 2006.

Já em relação aos parâmetros urbanísticos a referida Lei estabelece:

§ 2º Para fins de avaliação, o coeficiente de aproveitamento das unidades imobiliárias de que se trata a esta lei complementar é de até 1 (um).

Portanto, deverá ser apresentado novos parâmetros urbanísticos conforme especificado na tabela 3.

Tabela 3: Parâmetros de ocupação para o Gama para faixa de área de lotes de 950 a 3500m² em cumprimento da Lei Complementar 806 de 12 de julho de 2009

Coeficiente de Aproveitamento Básico (CFA B)	1,00m
Coeficiente de Aproveitamento Máximo (CFA M)	1,00m
Taxa de Ocupação	70%
Taxa de Permeabilidade	20%
Altura Máxima	12m
Marquise	–
Cota de Soleira	ponto médio da testada frontal
Subsolo	Permitido tipo 2
Afastamentos	–

Fonte: Anexo III – LUOS DF e LC 806 12/06/2009, adaptado pelos autores

3.4 Parâmetros urbanísticos utilizados pela ocupação atualmente

Tabela 4: tabela parâmetros urbanísticos utilizados pela ocupação atualmente

Área do terreno	2473,94m ²
Área construída no térreo	1325,24m ²
Área permeável	1148,70m ²
Coeficiente de Aproveitamento: área edificada/área do lote (1325,24m ² /2473,94m ²)	0,54
Taxa de ocupação área construída no térreo (1325,24m ²)	54%
Taxa de permeabilidade área permeável (1148,70m ²)	46%.
Afastamentos	Frontal – 8,59m Lateral direita – 2,00m Lateral esquerda –0,96m Fundos: 0,00m Subsolo: Não há
Altura do ponto mais alto	9,30m

Fonte: Análise in loco pelos autores.

3.5 Necessidade de vagas dentro do lote

Considerando as diretrizes estabelecidas pela LUOS, nota-se que o parâmetro de vagas no interior do lote ou projeção é estabelecido em função do uso e da atividade, do porte do empreendimento e do grau de acessibilidade em relação ao transporte público de média e alta capacidade.

Com relação ao grau de acessibilidade do lote, certifica-se que o lote não satisfaz o Art. 26 da LUOS, não sendo classificado como um lote com alto grau de acessibilidade.

Para as atividades do 94-S - Atividades de organizações associativas são exigidos:

- 1 vaga de automóvel a cada 50m²
- 1 vaga de bicicleta a cada 150m²
- Não é exigido vestiário.

A exigência de 1 vaga de automóvel a cada 50 m² e 1 vaga de bicicleta a cada 150 m² se repete no Código de Obras e Edificações do Distrito Federal (Anexo VI da Lei nº 6.138, de 26 de abril de 2018 e Decreto nº 39.272, de 02 de agosto de 2018).

A quantidade mínima de vagas de veículos que deve ser ofertada no interior de lotes ou projeções é definida na fórmula: **QV = AC x PV**, onde:

- **QV corresponde à quantidade mínima de vagas de veículos;**
- **AC corresponde à área computável da edificação;**
- **PV corresponde ao parâmetro de exigência de vagas no Anexo V da Luos por uso e atividade.**

Considerando como área computável a área de edificação, **1325,21m²**, temos como quantidade mínima de vagas para o interior do lote:

- **21 Vagas de Veículos**
- **09 vagas de Bicicletas**
- **01 vagas para motocicleta, conforme decreto nº 40.849, de 01/06/2020**

Na testada da lateral esquerda há uma área pública livre de calçadas que comporta 15 veículos.

A atividade desenvolvida por entidade religiosa não se enquadra como atividades institucional pública definida como polo gerador de viagens, que pela sua "natureza e intensidade de ocupação, possam promover grande atração de veículos", conforme Decreto n.º 38.047/2017, art. 12:

Art. 12. A criação das áreas de estacionamento público, além daquelas definidas nos projetos de parcelamento, é permitida somente nos seguintes casos:

I - para atividades institucionais públicas enquadradas como Polos Geradores de Viagens que, pela sua natureza e intensidade de ocupação, possam promover grande atração de veículos;

II - em áreas públicas contíguas a vias urbanas.

Parágrafo único. A criação da área de estacionamento público de que trata o caput está condicionada à anuência do órgão gestor do planejamento urbano e territorial.

É utilizado o interior livre do lote (área permeável) como estacionamento privativo dos membros atendendo assim a exigência de vagas para o local. Na área privativa do lote é possível cumprir a exigência mínima de vagas, visto que a área possibilita a inserção maior que 21 vagas, possibilitando vagas exclusivas para os membros da instituição religiosa, PNE e Idosos.

3.6 Enquadramento ou não como polo gerador de viagens – PGV

O Polo Gerador de Viagens – PGV, o mesmo que, polo atrativo de trânsito, polo gerador de trânsito e polo gerador de tráfego estabelece que os empreendimentos permanentes que, devido ao porte, à atividade ou à localização, gerem interferências significativas no entorno em relação ao trânsito de veículos ou pessoas, grande demanda por vagas de veículos ou adequações em outros sistemas de mobilidade urbana;

A ocupação atual não se enquadra como polo gerador de viagens – PGV, tendo em vista as referências apresentadas no Art. 3º Lei nº 5632, de 17 de março de 2016:

Art. 3º. Para os efeitos desta Lei, consideram-se polos geradores de viagens os empreendimentos que se enquadrarem em uma das seguintes hipóteses:

I – Edificações para as quais seja exigido número mínimo de vagas de estacionamento e que sejam destinadas: a) exclusivamente a habitação coletiva, com no mínimo 400 vagas de estacionamento;

b) ao uso misto, com área privativa para habitação coletiva superior a 50% e no mínimo 300 vagas de estacionamento;

c) a uso não abrangido pelas alíneas a e b, com no mínimo 200 vagas de estacionamento;

II – Edificações sem exigência de número mínimo de vagas de estacionamento e destinadas:

a) exclusivamente a habitação coletiva de no mínimo 25.000 metros quadrados de área construída;

b) ao uso misto, com área privativa para habitação coletiva superior a 50% e no mínimo 15.000 metros quadrados de área construída;

c) a comércio ou serviços de no mínimo 7.500 metros quadrados de área construída;

d) a serviços de educação e saúde de no mínimo 3.750 metros quadrados de área construída;

e) a comércio varejista de combustíveis (postos de combustíveis) e comércio varejista de lubrificantes (postos de lubrificação).

4 CARACTERIZAÇÃO DO ENTORNO

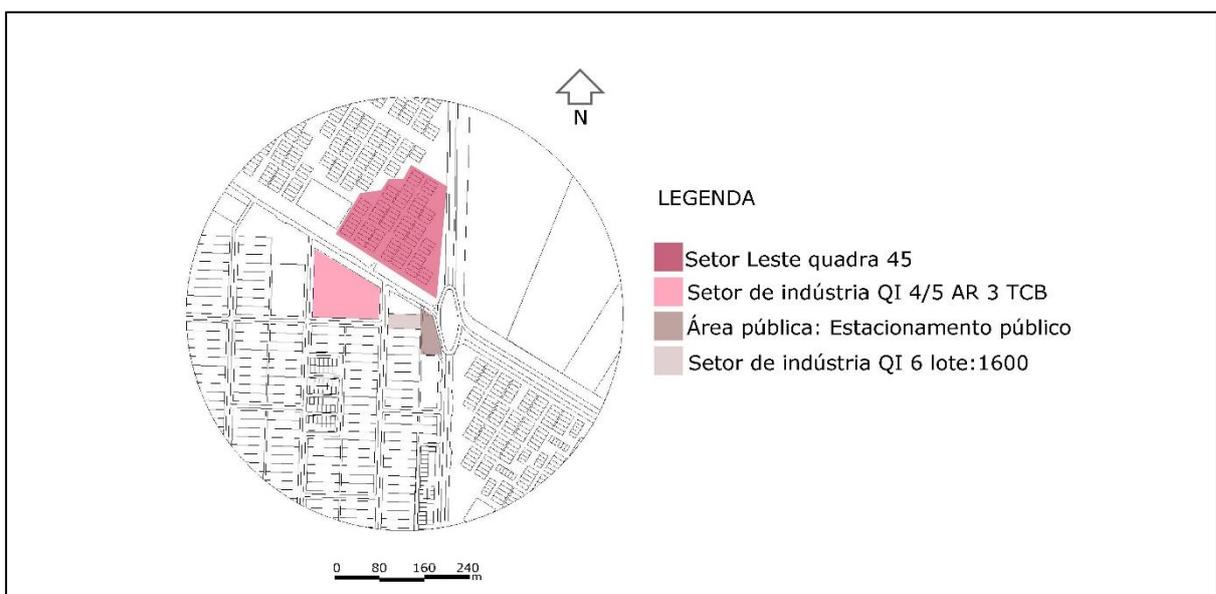
4.1 Caracterização do entorno imediato

O entorno imediato à área ocupada refere-se ao lote 1600, na sua testada dos fundos, este lote, ainda se encontra sem registro Cartorial. Atualmente, está ocupado pela Casa de Tratamento Espiritual Francisco de Assis.

Já em sua testada frontal são encontrados os lotes residenciais da Quadra 45 do Setor Leste, separados pela via “*Sind st Leste 44/45*”.

Há, também, duas áreas públicas no entorno imediato a área em análise. Na primeira: implementou-se um campo de futebol, conhecido popularmente como campo de várzea com endereçamento (Setor de Indústria QI 4/5 AR 3 TCB). Já a segunda área foi implementado um estacionamento público irregular, não previsto na PR 2/1, com uma entrada e uma saída para as principais vias circundantes da área em análise. A figura 12 apresenta a representação esquemática do entorno imediato, já as figuras 13, 14, 15 e 16 ilustram essas informações.

Figura 12: Lotes do Entorno Imediato



Fonte: Geoportal/Seduh adaptado pelos autores.

Figura 13: Testada dos Fundos – Lote 1600 – Sem Registro



Fonte Google Earth: Imagem 05/2019

Figura 14: Testada da Frontal - Lotes Residenciais da Quadra 45



Fonte Google Earth: Imagem 08/2021

Figura 15: Testada da Lateral Direita – Estacionamento Público



Fonte Google Earth: Imagem 08/2021

Figura 16: Testada da Lateral Esquerda – Setor de Indústria QI 4/5 AR 3 TCB – Campo de Várzea



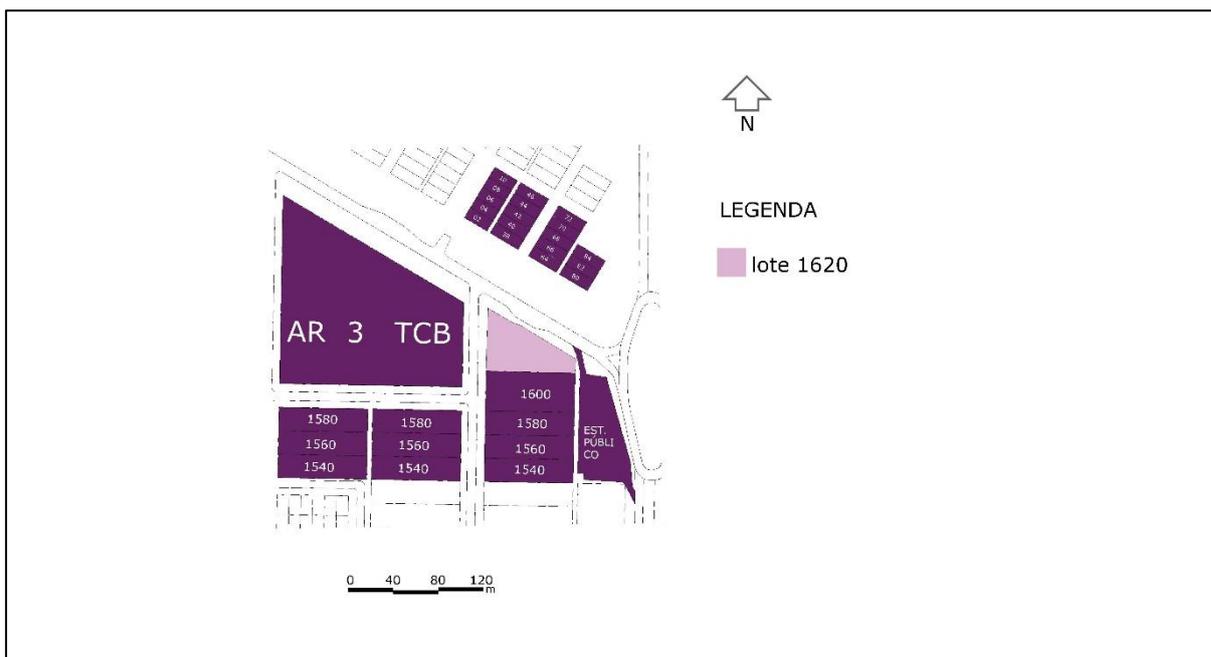
Fonte Google Earth: Imagem 05/2019

4.2 Identificação de ocupações e unidades imobiliárias confrontantes

Existe apenas uma ocupação confrontante ao lote em análise, refere-se ao lote 1600, na testada dos fundos, que não possui registro Cartorial, ocupado pela Casa de Tratamento Espiritual Francisco de Assis.

Os demais lotes não estão sob a mesma divisa para se configurar como vizinhos de parede. Os lotes mais próximos à ocupação analisada são ilustrados na Figura 17.

Figura 17: Lotes do Entorno Imediato

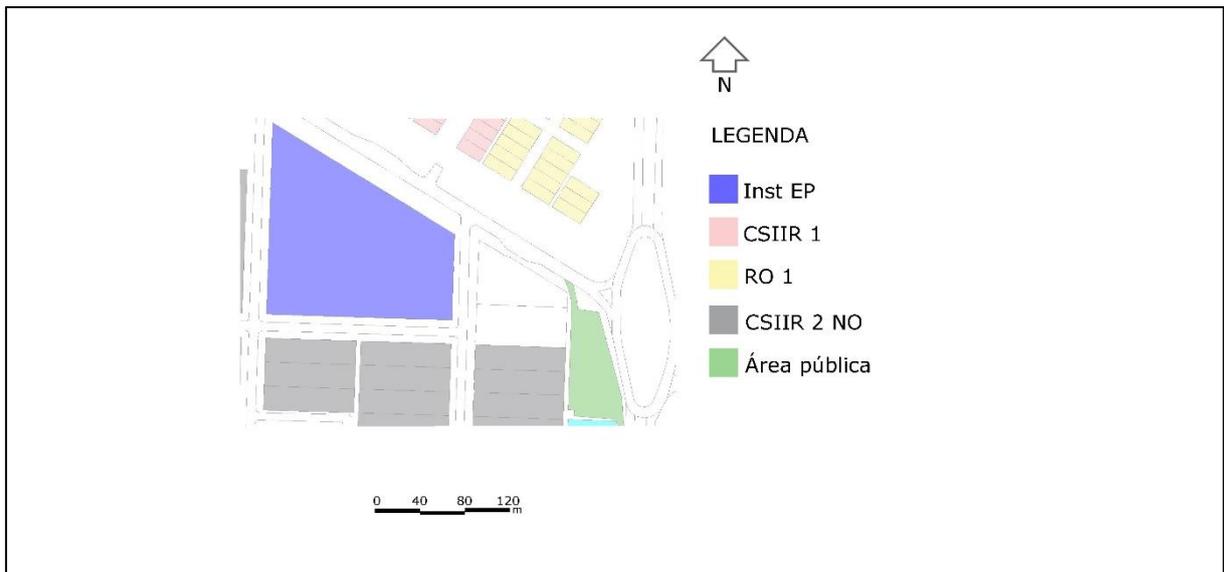


Fonte: Geoportal/Seduh adaptado pelos autores.

4.3 Destinações dos lotes e das ocupações confrontantes e do entorno imediato

De acordo com o Anexo I – Tabela de Usos e Atividades da LUOS, existem quatro diferentes destinações dentre os lotes do entorno imediato da ocupação analisada: Inst EP, CSIR 2 NO e RO 1. A Figura 18 ilustra a destinação aplicada a cada lote do entorno imediato à ocupação analisada.

Figura 18: Destinação do Entorno Imediato ao Lote

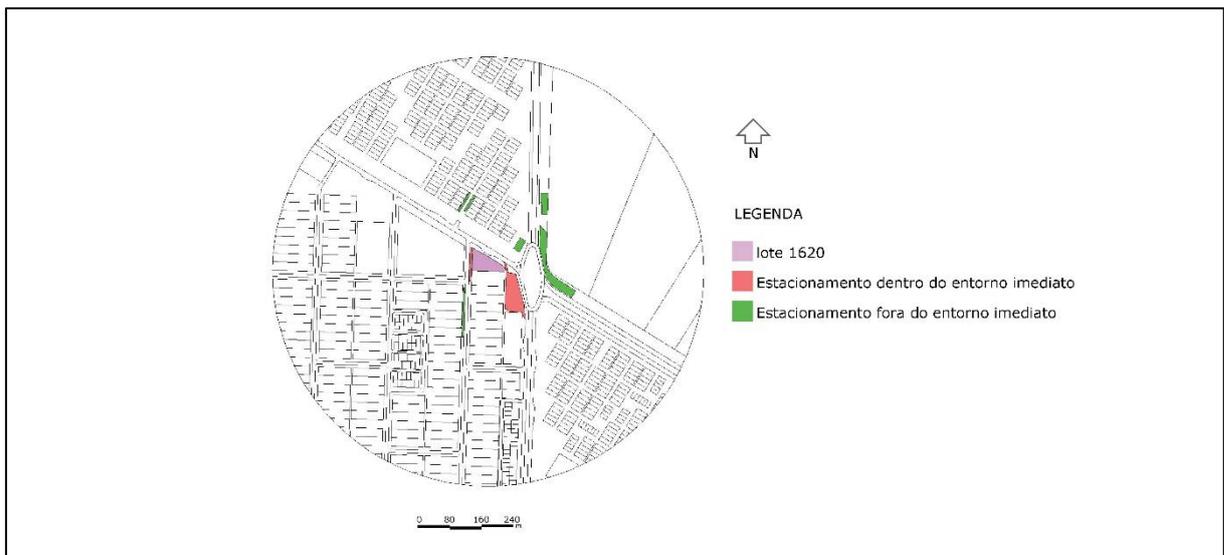


Fonte: Geoportal/Seduh adaptado pelos autores.

4.4 Existência de estacionamento público próximo ao lote ou no seu entorno

Existem, em distância inferior a 100 metros do perímetro da área ocupada, dois estacionamentos públicos, não previsto não previsto na PR 2/1. Os estacionamentos públicos estão no entorno imediato do lote ocupado em suas testadas da lateral esquerda e direita (figura 13 do item III.1). Em um raio de 500m, demonstrado pela Figura 19, existem outros estacionamentos públicos próximos.

Figura 19: Lotes do Entorno Imediato

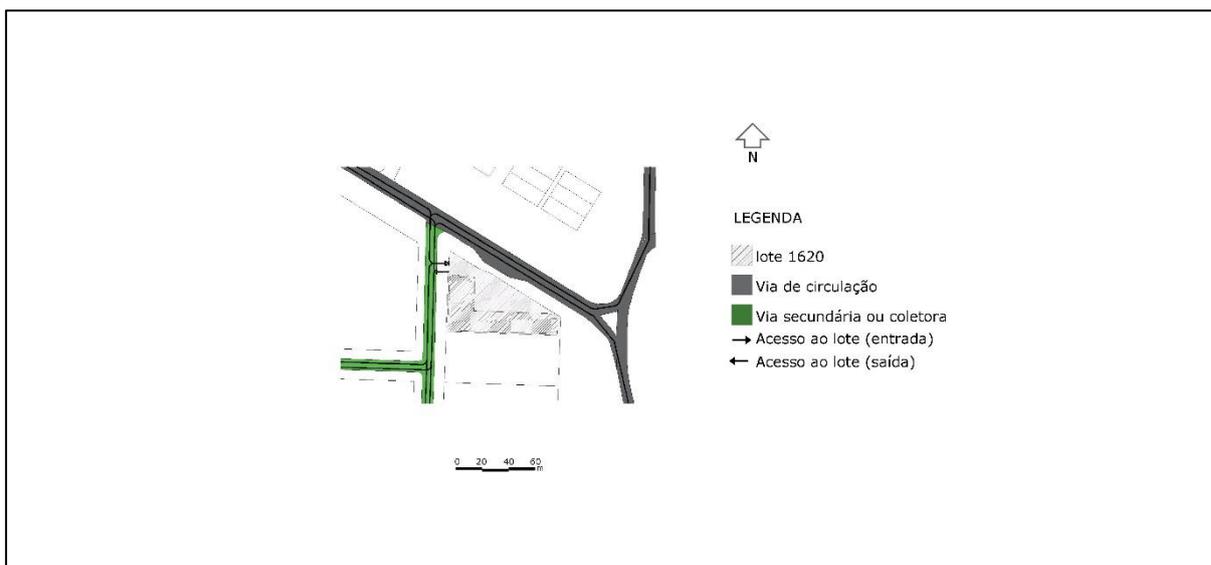


Fonte: Geoportal/Seduh adaptado pelos autores.

4.5 Acesso ao lote e sistema viário circundante

O acesso ao lote fica em sua fachada Oeste, e ocorre pela via coletora local à Oeste do lote. Sendo assim, visitantes que chegam pela via de circulação (*Sind st Leste 44/45*), necessitam apenas fazer a convergência ao Sul para ter acesso imediato a Edificação. Também são possíveis rotas de chegada e saída por dentro da própria quadra, como demonstra a Figura 20.

Figura 20: Lotes do Entorno Imediato



Fonte: Geoportal/Seduh adaptado pelos autores.

4.6 Nível de pressão sonora nas calçadas lindeiras ao lote

Foi realizado ensaio para medição do nível de intensidade de som e ruído durante a celebração do Culto na Igreja, no dia 06 de fevereiro de 2022 as 19h32min, com a localização de 8 pontos ao redor da edificação e duração de 00h01min para cada medição. Foram Seguidas as orientações da ABNT NBR 10151 e 10152. O sonômetro foi localizado a 1,20m do solo e a uma distância mínima de 2,00m do limite do terreno.

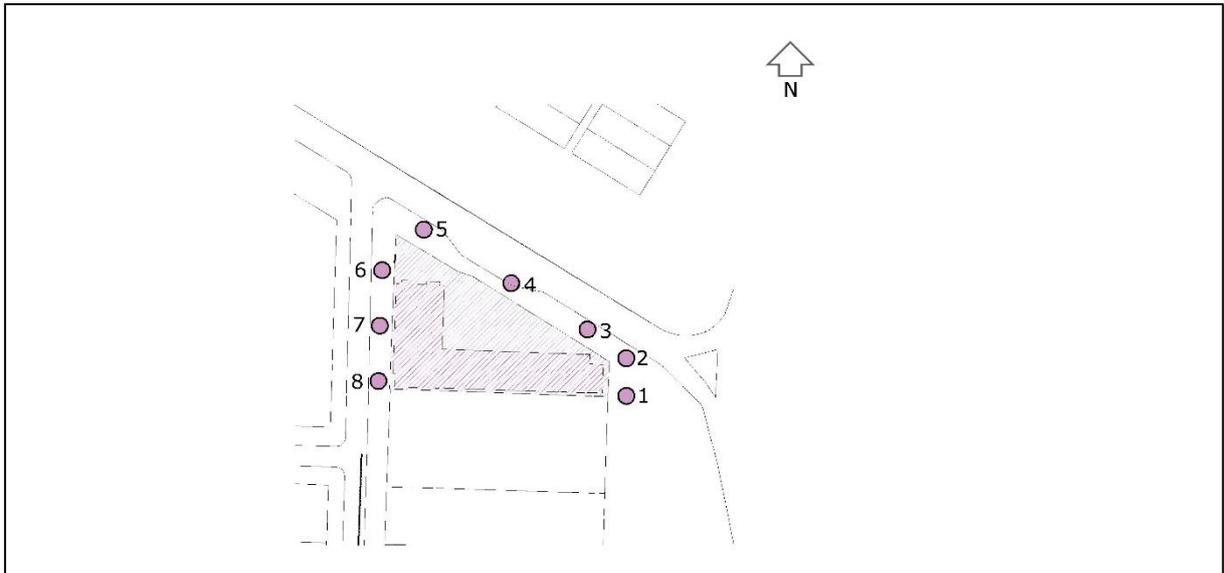
A figura 21 apresenta esquematicamente o trabalho de medição de intensidade de ruídos e sons.

Tabela 5: Pontos de medição com sonômetro ao redor imediato

Ponto de medição	Exposição	Intensidade (dB)
01	Mín	38
	Méd	63
	Máx	92
02	Mín	38
	Méd	61
	Máx	78
03	Mín	38
	Méd	64
	Máx	89
04	Mín	38
	Méd	62
	Máx	82
05	Mín	38
	Méd	62
	Máx	96
06	Mín	38
	Méd	65
	Máx	88
07	Mín	38
	Méd	57
	Máx	73
08	Mín	38
	Méd	60
	Máx	81

O nível de pressão sonora médio resultante possui um valor de 61,75 dB.

Figura 21: Posição dos Pontos de Medição



Fonte: Geoportal/Seduh adaptado pelos autores.

5 MANIFESTAÇÃO DAS CONCESSIONÁRIAS DE SERVIÇOS PÚBLICOS – INTERFERÊNCIAS

5.1 CONSULTA À CAESB

Foi solicitada manifestação da CAESB sobre interferência da área analisada na rede pública de água e esgoto. Em resposta, a concessionário emitiu Carta n.º 34/2022 - CAESB/DE/ESE, no dia 14 de fevereiro de 2022, afirmando não haver interferência em suas redes, mas destacando a necessidade de medidas de proteção com relação às redes localizadas nas imediações. A carta consulta, carta resposta e cadastro fornecido pela concessionária serão anexadas no processo 0390-000576/2016.

5.2 Consulta à NOVACAP

Em carta consulta nº 01-2021, protocolada no dia 20 de abril de 2022, foi solicitada manifestação da NOVACAP quanto possível interferência da área sobre as redes públicas desta companhia. Em resposta, a Companhia Urbanizadora de Brasília, no Despacho - NOVACAP/PRES/DU, informou a não existência de interferência na rede de rede pública de águas pluviais implantadas no limite da poligonal demarcada.

5.3 Consulta à NEOENERGIA

Foi solicitada manifestação da NEOENERGIA sobre interferência da área analisada na rede pública de transmissão de Energia elétrica. Em resposta, a concessionário emitiu Laudo Técnico no 238/2022, no dia 18 de maio de 2022, afirmando não haver interferência em suas redes, mas ressaltando a as observações de medidas de proteção com relação às redes localizadas nas imediações.

O Laudo Técnico no 238/2022, Carta n.º 34/2022 - CAESB/DE/ESSE e Despacho - NOVACAP/PRES/DU serão anexadas no processo: 0390-000576/2016

6 ANÁLISE DA VIABILIDADE URBANÍSTICA DA ALTERAÇÃO DO LOTE

6.1 Interferência da ocupação com o projeto urbanístico

A natureza da interferência da área ocupada com o projeto urbanístico da região se dá na proporção de área pública ocupada por ele, uma vez que se encontra totalmente inserida em área pública. Não há interferências em outros lotes, nem tão pouco no sistema viário. O lote estudado, está classificado como “unidade imobiliária com uso não permitido”, já que ocorre em área pública, sem registro compatível com o uso pela instituição. Está devidamente consolidada na malha urbana, com atividades regulares.

Esta análise de Viabilidade Urbanística para criação do lote, com o desmembramento e a desafetação da área pública em questão, não possui interferência da ocupação com o projeto urbanístico do PDL do Gama e não consta também nenhuma interferência na LUOS. Não compromete o sistema viário, pois o mesmo já está estabelecido e executado e não há a necessidade de alteração.

6.2 Condições de acessibilidade do pedestre na área pública circundante

As calçadas que circundam o templo e área pública ao redor não são acessíveis devido ao seu precário estado de conservação. Verifica-se ausência de sinalização para deficientes visuais e rampas dentro das recomendações dispostas na ABNT NBR 9050:2020.

6.3 Interferência da ocupação com área pública de uso comum

Não há interferência da ocupação sobre áreas públicas de uso comum, uma vez que a área pública imediatamente vizinha à ocupação não tem destinação

específica, como praças ou áreas de lazer. Não existem faixas de domínio/servidão no entorno imediato.

6.4 Possibilidade de cumprimento do número de vagas dentro do lote

Atualmente, na área cercada de uso do templo, não há vagas para veículos demarcadas. No entanto, todos os veículos dos frequentadores estacionam no interior do cercamento do lote, durante o exercício das atividades religiosas ordinárias da igreja.

Mantendo-se a área edificada como atualmente se encontra, seria possível estabelecer o número de vagas necessárias no interior do lote, visto que são necessárias 21 vagas para veículos, 09 vagas para bicicletas e 01 vaga para motocicleta, conforme decreto nº 40.849, de 01/06/2020.

A Imagem (22) demonstra a área livre para execução do estacionamento no interior do lote cercado.

Figura 22: Área para estacionamento dentro da área cercada



Fonte: Visita em loco, acervo dos autores.

6.5 Capacidade de adequação aos parâmetros da LUOS

A tabela a seguir compara os parâmetros previstos na LUOS e os parâmetros utilizados na ocupação da Igreja Assembleia de Deus do Gama Leste - DF, com a

indicação do respectivo atendimento. Como é possível notar, todos os parâmetros estão em acordo com a LUOS.

Anexo III - Quadro 4A - Parâmetros de Ocupação do Solo / Gama

PARÂMETRO	EXIGÊNCIA	EXISTENTE	STATUS
USO DO SOLO	Institucional	-	Em Acordo
CFA B (m ²)	2,00	0,54	Em Acordo
CFA M (m ²)	2,00	0,54	Em Acordo
TX OCUP MÁX (%)	70%	53,56%	Em Acordo
TX PERM MÍN (%)	20%	46%	Em Acordo
ALT MAX (m)	12m	9,30	Em Acordo
AFR	-	-	Em Acordo
AFU	-	-	Em Acordo
AF LAT	-	-	Em Acordo
AF OBS	-	-	Em Acordo
MARQUISE	-	-	Em Acordo
GALERIA	-	-	Em Acordo
COTA DE SOLEIRA	Ponto médio da testada frontal	-	Em Acordo
SUBSOLO	Permitido-tipo 2	-	Em Acordo

*Não há exigência de mínimo de afastamentos para implantação da edificação no lote.

6.6 Compatibilidade da atividade instalada com os usos e atividades definidos na LUOS

Verifica-se compatibilidade da atividade instalada com os usos definidos pela LUOS para a região, caso seja de entendimento da Administração Pública que o futuro lote se enquadre no tipo Institucional. A classificação do lote quanto ao uso UOS Inst. não gera conflito de atividades ou níveis de incômodo e poluição sonora relevantes, conforme caracterização do seu entorno imediato. Além disso, é respeitado o estabelecido no Art. 1º que veda a utilização de alto-falantes que direcionem o som exclusivamente para o ambiente externo, para evitar propagação do som diretamente para as áreas residenciais.

6.7 Possibilidade de desenvolvimento do desenho de sistema viário de acesso ao lote

Para a análise da situação atual das vias lindeiras à ocupação e a possibilidade de alteração, foi analisado o Decreto nº38.047, de 09 de março de 2017, referente às

normas viárias e aos conceitos e parâmetros para o dimensionamento do sistema viário urbano do Distrito Federal.

6.8 Dimensionamento das vias

O parágrafo 1º da Seção II (Do Dimensionamento das Vias) indica que em vias locais é admitida a largura mínima de pista de rolamento para veículos automotores de 6,0 metros, em duplo sentido, com faixa de rolamento de 3,0 metros, unidirecional. As larguras das pistas de rolamento das vias locais que dão acesso à área ocupada variam entre 7m e 7,5m, enquadrando-se, portanto, no requisito indicado. O parágrafo 3º da mesma seção ressalta, ainda, que em vias consolidadas, a juízo do órgão responsável pelo trânsito, podem ser reduzidas as larguras das faixas de rolamento previstas no inciso I para inclusão de ciclofaixas.

6.9 Acesso dos veículos aos lotes

O decreto indica a necessidade de acesso único de veículos para lotes com até 400 vagas. O caso analisado se insere nessa condição, tendo em vista a obrigatoriedade de apenas 21 vagas para automóveis, conforme já apresentado. A localização dos acessos deve se dar pelas vias de menor hierarquia funcional, podendo, portanto, ser utilizadas as vias locais existentes, conforme a situação que já ocorre.

6.10 Estacionamentos públicos

Conforme o capítulo III do decreto, a criação das áreas de estacionamento público, além daquelas definidas nos projetos de parcelamento, é permitida em áreas públicas contíguas a vias urbanas.

6.11 Circulação de pedestres

Conforme o artigo 19 do decreto, o projeto de calçadas deve acompanhar o greide da rua e conter faixa de serviço, faixa livre ou passeio e faixa de acesso ao lote ou à projeção. As vias locais lindeiras à ocupação apresentam atualmente calçadas estreitas e sem setorização clara e adequada. As dimensões da caixa viária também se encontram no limite dos valores indicados. Portanto, deverá ser considerado o redesenho para adequação. No entanto, devem ser consideradas, ainda, as

informações subsequentes no mesmo decreto, que relativizam parte das obrigações quando se trata de caso consolidado:

§ 4º Nos casos consolidados, excepcionalmente, pode ser dispensada a implantação da faixa de serviço em calçadas, desde que seja garantido o passeio livre com largura mínima de 1,2 metro.

§ 7º Na hipótese de inviabilidade de aplicação de que trata o § 2º (que trata das dimensões da calçada) é permitida a adoção da solução de rua compartilhada entre pedestres e veículos, de forma a garantir a mobilidade e a acessibilidade da população, devendo os seus limites serem devidamente sinalizados.

As figuras 23, 24 e 25 demonstram as condições das calçadas atualmente na testada frontal da edificação que deverão passar por modificações para atender os requisitos mínimos de acessibilidade.

Figura 23: Calçadas sem continuidade



Fonte: Visita em loco, acervo dos autores.

Figura 24: Faixa de pedestre sem rebaixamento de meios-fios



Fonte: Visita em loco, acervo dos autores.

Figura 25: Calçadas danificadas sem sinalização



Fonte: Visita em loco, acervo dos autores.

6.12 Nível de intensidade de som e ruído em comparação à lei 4.092/2008

De acordo com a avaliação, o local não excede as condições estipuladas na Lei 4.092/2008, uma vez que o limite para áreas industriais até 60dB(a) no período noturno. Apesar da média encontrado na medição realizada (61,75 Db) também são considerados os ruídos externo, como veículos e outras fontes emissoras de ruídos. Desta forma, este estudo comprova que os ruídos emitidos pela edificação nos horários dos cultos não excedem os limites ao ponto de se classificarem como poluição sonora.

7 CONCLUSÃO

7.1 Necessidade de alteração do “lote”

Não é necessária alteração na área ocupada para compatibilização com as normas vigentes. A área não compromete os limites da calçada lindeira que podem ser executadas em todas as suas testadas confrontantes as vias públicas com a largura mínima de 1,20m.

Desta forma, o lote a ser regularizado permaneceria com uma área de 2473,94m², sem qualquer acréscimo ou decréscimo de área.

Não será necessária alteração no lote para adaptação aos parâmetros da LUOS, visto que, o lote e as edificações existentes cumprem em todos os quesitos da Anexo III, Quadro 4A, que estabelece os parâmetros edílios para a Região Administrativa do Gama.

Desde que, não seja pavimentada a área interna não edificada, o lote possui a capacidade do cumprimento do número de vagas exigido sem prejudicar a área permeável do local.

7.2 Necessidade de desafetação de área pública

Será necessário desafetar a área total ocupada atualmente, o que significa a desafetação total de uma área pública de 2473,94m².

7.3 Necessidade de alteração nos parâmetros de uso e ocupação do solo

Não se verifica a necessidade de alteração dos parâmetros de uso e ocupação do solo, uma vez que é possível realizar a adequação aos parâmetros vigente da LUOS somente por meio de alterações na área ocupada.

7.4 Medidas de intervenção da área do entorno

Será necessário melhorar as calçadas ao redor da ocupação, com especial atenção à calçada voltada para a testada frontal que, atualmente, apresenta-se totalmente danificada e sem condições de continuidade de trafegabilidade aos pedestres que utilizam o local. Sugere-se a pavimentação completa da calçada danificada ao redor do entorno imediato da testada frontal. Rebaixamento dos meios-fios na posição onde se encontra a faixa para travessia de pedestres, afim de garantir a acessibilidade para PCD e pessoas com dificuldade de locomoção. Instalação de piso tátil, para sinalização da entrada do lote e acesso ao abrigo do sistema de transporte público. Todas as medidas deverão ser alvo de projeto urbanístico específico, afim de cumprimento dos parâmetros urbanísticos e acessibilidade como condicionantes da aprovação da regularização edilícia.

7.5 Possibilidade de regularização urbanística

Diante do exposto, demonstrou-se tecnicamente a possibilidade de regularização urbanística da entidade religiosa em questão, conforme definido pela Portaria nº 7, de 13 de janeiro de 2020, da Secretaria de Estado de Desenvolvimento Urbano e Habitação – SEDUH.

Segundo consta na Lei Complementar n.º 728, de 18 de agosto de 2006, qual aprova o Plano Diretor Local da Região Administrativa do Gama – RA II, as áreas públicas sem destinação localizadas nas laterais das vias principais ou secundárias serão objeto de projeto urbanístico especial:

Art. 106. As áreas públicas sem destinação localizadas nas laterais das vias principais ou secundárias serão objeto de projeto urbanístico especial, observadas as seguintes diretrizes:

I - garantia de configuração e constituição de praças e quadras de esporte;

II - ocupação das áreas sem vocação para praças e quadras de esporte por meio da criação de unidades imobiliárias.

§ 1º As categorias de lote por uso dos lotes a serem criados estão indicadas no Mapa 4 do Anexo I.

§ 2º Os coeficientes de aproveitamento para os lotes a serem criados estão indicados no Mapa 5 do Anexo I.

A Igreja Evangélica, objeto dos autos, ocupa área pública localizada na lateral de uma via principal com grande vocação para a implantação de praças e quadras de esporte. E Tem ciência que a viabilidade de regularização está condicionada, também, às restrições indicadas pela Lei Complementar n.º 728, de 18 de agosto de 2006 – PDL Gama.

8 REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

Decreto: nº 38.074, de 09 de março de 2017;

Decreto: nº 33.868, de 22 de agosto de 2012;

Decreto: nº 38.247, de 1º de junho de 2017;

Decreto: nº 39.272, de 2 agosto de 2018;

Decreto nº 38.499, de 20 de setembro de 2017;

Lei nº 4.092, de 30 de janeiro de 2008 - Controle da poluição sonora e os limites máximos de intensidade da emissão de sons e ruídos resultantes de atividades urbanas e rurais no Distrito Federal;

Lei Complementar nº 948, de 16 de janeiro de 2019 - Lei de Uso e Ocupação do Solo do Distrito Federal – LUOS;

Lei Complementar nº 803, de 25 de abril de 2009 – Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Distrito Federal – PDOT. Lei nº 4092, de 30 de janeiro de 2008 – Controle de poluição sonora e limites de intensidade de emissão de sons e ruídos de atividades urbanas e rurais no Distrito Federal;

Lei nº 6138, de 26 de abril de 2018 – Código de Obras e Edificações do Distrito Federal – COE. 13;

Lei Complementar nº 806, de 12 de junho de 2019 - política pública de regularização urbanística e fundiária das unidades imobiliárias ocupadas por entidades religiosas de qualquer culto para celebrações públicas ou entidades de assistência social, e dá outras providências;

Portaria nº 7 de 13 de janeiro de 2020 - Regularização urbanística e fundiária das unidades imobiliárias ocupadas por entidades religiosas de qualquer culto para celebrações públicas ou entidades de assistência social;

PONTOS	COORDENADAS		DISTÂNCIAS TOPOGRÁFICAS (m)	AZIMUTES (UTM)	OBSERVAÇÕES
	N	E			
P - 01					
P - 02					
P - 03					
P - 04					
P - 05					
P - 06					
P - 07					

QUADRO SÍNTESE DAS UNIDADES IMOBILIÁRIAS E DAS ÁREAS PÚBLICAS			
Destinação	Área (m2)	Lotes (unidades)	Área (%)
Área em unidade imobiliária registrada em cartório	-	-	-
Área a ser desafetada para incorporação ao lote	2473,94	único	100%
Área total do lote	2473,94	único	100%
Área de unidade imobiliária a ser transformada em área pública	0	0	0
Área Pública (Lei nº 6.766/79) prevista no projeto urbanístico que define o lote	-	-	-
Área Pública (Lei nº6.766/79) após a regularização do lote	-	-	-

SEDUH		QUADRO DEMONSTRATIVO DA UNIDADE IMOBILIÁRIA				
Região administrativa	RAII	Referência				
Endereço	QUADRA 06 LOTE 1620 - SETOR INDUSTRIAL LESTE - GAMA - DF	Planta SICAD				
Data	14/002/2022					
Endereço		Superfície (m2)	Dimensões			confrontações
Conjunto	Lote		Frente	Fundo	lateral direita esquerda	
-	-					

9 EQUIPE TÉCNICA

PROJETO: EVU 01/2022		
NOME/FORMA E PARTICIPAÇÃO	CATEGORIA PROFISSIONAL	CAU/CREA OU MATRÍCULA
COORDENAÇÃO	MARTHA KATHERINE LEMOS SOUSA	CAU : 00A1830724
SUPERVISÃO	MACOS VINÍCIUS DE SOUSA RAMALHO	CREA 21807/D-DF
PROJETO	-	-