



## GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

SECRETARIA DE ESTADO DA AGRICULTURA, ABASTECIMENTO E DESENVOLVIMENTO  
RURAL DO DISTRITO FEDERAL

Gabinete

Assessoria de Apoio ao Gabinete

Despacho - SEAGRI/GAB/ASAG

Brasília-DF, 07 de setembro de 2020.

**CONSELHEIRO RELATOR:** VILMAR ANGELO RODRIGUES

**PROCESSO nº:** 00054-00018870/2018-83

**INTERESSADA:** COPROJ/SUPLAN/SEDUH.

**ASSUNTO:** Regularização da área ocupada atualmente pelo 8º Batalhão de Polícia Militar, que abrange o Lote 01, do Conjunto N, da Quadra QNN 06 e os lotes 02, 04, 06, 08, 10, 12, 14, 16 e 18, do Conjunto J, também da QNN 06 de Ceilândia – IX.

### RELATÓRIO.

Com intuito de melhorar as instalações do 8º Batalhão da Polícia Militar do Distrito federal - 8º BPM/DF, localizado na QNN 06, Conjunto “N”, lote 01, Ceilândia/DF, e com isso proporcionar melhor atendimento à comunidade da região, o Comandante Geral da Policia Miliar fez contato com o Núcleo de Registro Imobiliário - NUREG da TERRACAP.

Na oportunidade lhe foi confirmado que o lote onde está localizado o Batalhão, estava dividido; um institucional de número 01, sem registro cartorário, e outros 09 residenciais, com registro imobiliário. Os lotes residenciais do Conjunto “J” da QNN 06 de números 02, 04, 06, 08, 10, 12, 14, 16 e 18, também ocupados pelo Batalhão, são de propriedade da Companhia de Desenvolvimento Habitacional do Distrito Federal - CODHAB.

A TERRACAP informou ainda, que a realização da obra estaria condicionada ao Registro Cartorário do lote de numero 01, e incorporação dos lotes residenciais, criando assim unidade imobiliária única de toda a área ocupada pelo Batalhão.

Deste modo, para dar continuidade a regularização, foi enviada consulta à CODHAB através do Ofício 1882 (25460047), para que se manifestasse sobre o pleito de incorporação dos lotes de propriedade da Companhia, revertendo as unidades imobiliárias, dos lotes 02, 04, 06, 08, 10, 12, 14, 16 e 18 do Conjunto “J” da QNN 06, ao Patrimônio do Distrito Federal.

Em resposta, após detida análise, a CODHAB entendeu que o melhor caminho seria a doação dos lotes ao Distrito Federal, o que foi aprovado pela Diretoria Executiva, em 25 de novembro de 2019, Súmula SEI-GDF CODHAB/PRESI/DIMOB n.º 215/2019 (31803214).

Em manifestação, a douta Assessoria Jurídico-Legislativa da SEDUH exarou a Nota Técnica SEI-GDF n.º 197/2019 - SEDUH/GAB/AJL (25909110), ponderado que os lotes 02, 04, 06, 08, 10, 12, 14, 16 e 18 do Conjunto "J" são de uso residencial obrigatório e diante da impossibilidade normativa de remembramento, a solução seria apresentar um projeto Lei Complementar para alterar a UOS destes lotes e do Lote 01 do Conjunto N da Quadra QNN 06 para UOS Inst EP, o que viabilizaria o remembramento, conforme critérios estabelecidos nos artigos aplicáveis na Lei de Uso e Ocupação do Solo do Distrito Federal – LUOS, LC 948/2019.

Assim foi feito, através Memorando Nº 27/2020 - SEDUH/COPROJ/DISOLO (44215119) e Despacho SEDUH/SUPLAN (44295168) a solicitação à SUDEC de conversão das unidades de uso e ocupação do solo - UOS dos referidos lotes residenciais, atualmente classificados em RO1 e RO2, para INST EP foi realizada.

Além desta solicitação foi firmada estratégia de regularização da ocupação exercida pelo 8º Batalhão de Polícia Militar. Esta contará com duas etapas, a primeira a criação do Lote 1, em área da TERRACAP não loteada, objeto do projeto URB-MDE-NGB 128/2020, e a segunda o remembramento dos lotes após aprovação de alteração da LUOS.

Assim, o processo foi concluso à Diretoria de Parcelamento do Solo que emitiu o Nota Técnica 8 - SEDUH/COPROJ/DISOLO (45777117), que conclui que o projeto URB-MDE-NGB 128/2020, preenche os parâmetros urbanísticos definidos na LUOS, estando apto para deliberação deste Conselho de Planejamento Territorial e Urbano do Distrito Federal – CONPLAN.

É o relatório.

## **PARECER.**

### **DO PROJETO.**

O presente projeto de parcelamento visa a regularização da área ocupada atualmente pelo 8º Batalhão de Polícia Militar, localizado na Quadra QNN 6 de Ceilândia Distrito Federal - RA IX.

Para isso será necessária a criação de lote único, com o remembramento dos lotes 02, 04, 06, 08, 10, 12, 14, 16 e 18 do Conjunto “J” ao Lote 01 do Conjunto “N”, ambos da Quadra QNN 06.

A regularização está alicerçada na URB-MDE-NGB 128/2020, Projeto URB ID (45783417), Memorial Descritivo ID (45783569) e Norma de Gabarito ID (45783636).

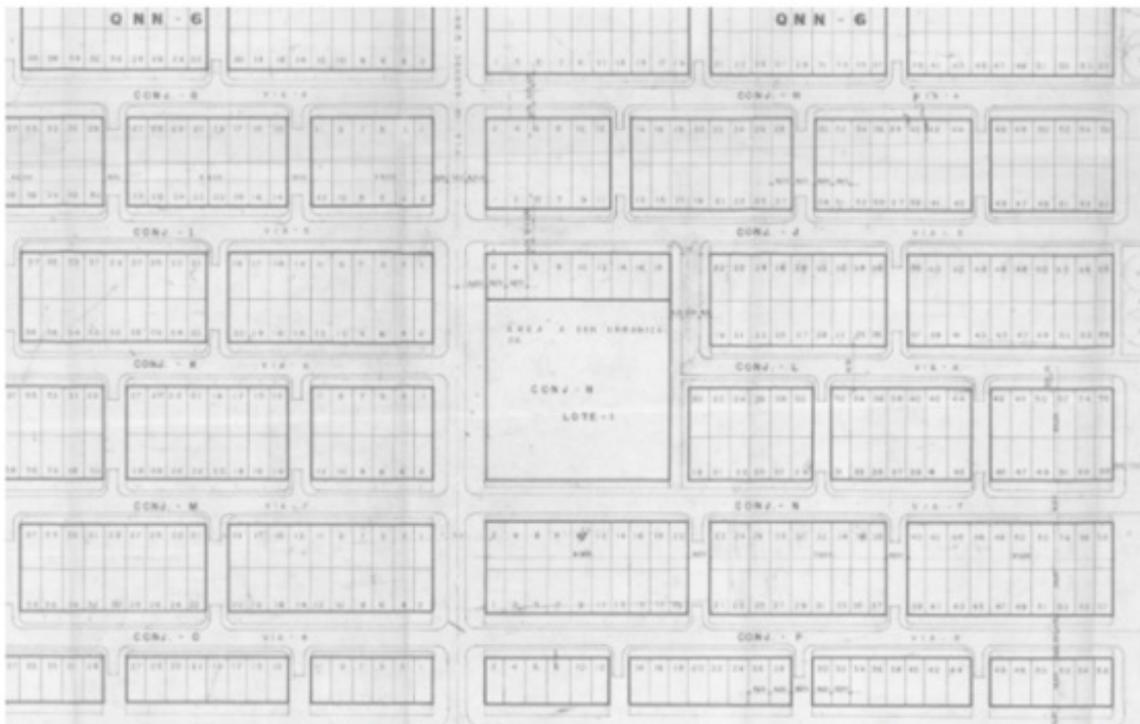
### **DA LOCALIZAÇÃO E OCUPAÇÃO.**

O 8º Batalhão da Polícia Militar do Distrito federal - 8º BPM/DF, está localizado na QNN 06, Conjunto “N”, lote 01, Ceilândia/DF, conforme figura abaixo.



O Lote 01 do Conjunto "N" é uma “área a ser urbanizada”, configurando-se, portanto, área pública e, não possui unidade imobiliária.

Os imóveis formadas pelos lotes 02, 04, 06, 08, 10, 12, 14, 16 e 18 do Conjunto "J" da mesma QNN 06, são unidades imobiliárias, conforme registro na Planta CST PR 214/3 (45043925), ilustrada na figura abaixo.



Na imagem abaixo verificamos que o 8º Batalhão da Polícia Militar do Distrito Federal ocupa essa área desde 1997.



Imagem da ocupação em 1997 e 2018,

## DA PROPRIEDADE DOS LOTES.

Os lotes 02, 04, 06, 08, 10, 12, 14, 16 e 18 do Conjunto "J" da Quadra QNN 06 de Ceilândia RA IX são de propriedade da CODAHB, conforme Certidão ÔNUS REAIS (30653759).

O Lote 01 do Conjunto "N" dessa mesma Quadra não consta registro imobiliário, assim se observa da consulta realizada em 23 de outubro de 2019 ao Cartório do 6º Ofício de Registros de Imóveis do Distrito Federal. Todavia, este imóvel pertence à Terracap, conforme se observa do Despacho TERRACAP/DITEC/GEPRO/NUREG (45044007).

## **DA DOAÇÃO DOS LOTES DA CODHAB AO DISTRITO FEDERAL.**

Após detida avaliação sobre o melhor instrumento jurídico para solucionar a questão da dominialidade dos referidos bens para proporcionar a regularização da ocupação do Batalhão, foi solicitado pela Polícia Militar do Distrito Federal, por meio do Ofício 133/2019 - PMDF/DLF/DIPRO (23821376), a doação dos lotes residenciais ao Distrito Federal.

A CODHAB concordou em fazer a doação, sendo aprovada pela Diretoria Executiva em 25 de novembro de 2019, Súmula SEI-GDF CODHAB/PRESI/DIMOB n.º 215/2019 (31803214).

Embora autorizada a doação, não foi possível identificar a conclusão do ato, sendo importante que o registro dos lotes sejam efetivados ao Distrito Federal, juntando aos autos as referidas comprovações.

## **DAS DIRETRIZES URBANÍSTICAS.**

A aprovação do projeto de parcelamento deve seguir as Diretrizes Urbanísticas. De acordo com o Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Distrito Federal (PDOT), Lei Complementar Distrital nº 803/2009, a área está localizada na Zona Urbana Consolidada – ZUC, composta por áreas predominantemente urbanizadas ou em processo de urbanização.

Os parâmetros urbanísticos foram definidos levando-se em consideração os critérios estabelecidos para lotes de Equipamentos Públicos - UOS Inst EP, indicados na Norma de Gabarito, (NGB) 128/2020 (45783636), conforme dispõe o art. 11 da Lei de Uso e Ocupação do Solo do Distrito Federal – LUOS. *In verbis*.

“Art. 11. Os parâmetros de ocupação dos lotes da UOS Inst EP são:

I - afastamento mínimo previsto no Anexo IV;

II - coeficiente de aproveitamento máximo estabelecido pelo PDOT para a zona urbana onde se localiza;

III - altura máxima igual à maior altura estabelecida no Anexo III para a respectiva localidade urbana;

IV - taxa de permeabilidade mínima de 20% para lotes com área superior a 2.000 metros quadrados.

Parágrafo único. Os lotes de UOS Inst EP podem ser compartilhados por 2 ou mais equipamentos urbanos ou comunitários.”

A área do lote foi mantida de acordo com o previsto na Planta Registrada CST PR 214/3 para o Lote 1, com 5.076,00 m<sup>2</sup>, bem como o endereçamento permanece o mesmo indicado na PR 214/3 - SETOR N NORTE QNN 6 CJ N LT 1. O projeto não altera o sistema viário e estacionamentos existentes.

## **DA REGULARIZAÇÃO.**

Os lotes 02, 04, 06, 08, 10, 12, 14, 16 e 18 do Conjunto "J" da QNN 06 que compõe o projeto estão classificados de acordo com a LUOS como RO1 e RO2.

Por outro lado, o lote 01 do Conjunto "N" da Quadra QNN 06, conforme Planta Registrada CST PR 214/3, é uma “área a ser urbanizada”, configurando-se, portanto, como área pública e, não, uma unidade imobiliária.

Deste modo, a regularização da ocupação do 8º BPM será feita em duas etapas. A

primeira, a criação do Lote 1 do Conjunto "N", da QNN 06, Ceilândia/DF em área da TERRACAP não loteada, objeto do projeto URB-MDE-NGB 128/2020. Por se tratar de novo projeto, é aplicado o rito do art. 43 da LUOS.

E a segunda, o remembramento do lote 1 aos lotes 02, 04, 06, 08, 10, 12, 14, 16 e 18 do Conjunto "J" da QNN 06, Ceilândia/DF, após alteração da LUOS.

Desta forma, restará atendido o que dispõe os artigos 43 e 49 da Lei Complementar nº 948, de 16 de janeiro de 2019 – Lei de Uso e Ocupação do Solo - LUOS.

"Art. 43. A elaboração e a aprovação de novos projetos de parcelamento urbano do solo e de projetos de regularização fundiária devem obedecer aos critérios estabelecidos nesta Lei Complementar.

§ 1º Os parâmetros de uso devem ser classificados em conformidade com as categorias de UOS previstas no art. 5º, parágrafo único, e indicados em mapa de uso do solo.

§ 2º Os parâmetros de ocupação devem ser definidos em quadro de parâmetros de ocupação do solo:

I - com base nas faixas de áreas previstas no Anexo III;

II - mediante criação de nova faixa de área com agrupamento de lotes ou projeções com características semelhantes quanto a dimensões, localizações e tipologias.

§ 3º A possibilidade de remembramento de lotes de UOS diferentes deve ser prevista em mapa de remembramento de UOS diferentes e condicionado aos critérios estabelecidos no art. 49.

§ 4º Os mapas de uso do solo, os quadros de parâmetros de ocupação do solo e os mapas de remembramento de UOS diferentes previstos neste artigo devem ser disponibilizados em sistema de informação geográfica integrados ao Siturb, nos termos definidos no art. 2º, § 1º."

§ 5º As áreas definidas como a parcelar ou de parcelamento futuro nos projetos urbanísticos registrados em cartório de registro de imóveis enquadram-se neste artigo."

(...)

"Art. 49. O remembramento entre UOS diferentes é condicionado aos seguintes critérios:

I - os parâmetros de uso e ocupação para o lote lembrado são os da UOS que admite mais atividades econômicas;

II - é obrigatório o uso não residencial voltado para acesso do lote da UOS que admite mais atividades econômicas.

Parágrafo único. A alteração ou a extensão de uso ou atividades e o aumento do potencial construtivo em lote resultante de remembramento é sujeito a aplicação de Onalt e Odir."

A conversão das unidades de uso e ocupação do solo – UOS, dos lotes residenciais 02, 04, 06, 08, 10, 12, 14, 16 e 18 do Conjunto "J" da QNN 06 de Ceilândia, atualmente classificados em RO1 e RO2, para INST EP - Institucional Equipamento Público, foi solicitada pelo Memorando Nº 27/2020 - SEDUH/COPROJ/DISOLO (44215119) encaminhada à SUDEC através do Despacho SEDUH/SUPLAN (44295168). Esta alteração se mostra oportuna, pois está em plena deliberação a proposta de aprimoramento da LUOS, e portanto, nela será contemplada.

A LUOS define no Art. 5º, §1º as categorias de UOS: Unidade de Uso e Ocupação do

Solo Institucional Equipamento Público - UOS Inst EP como: “onde são desenvolvidas atividades inerentes às políticas públicas setoriais, constituindo lote de propriedade do Poder Público que abriguem, de forma simultânea ou não, equipamentos urbanos ou comunitários”. Assim será possível o remembramento, bem como o uso estará de acordo com a tabela de usos para possibilitar a regularização da ocupação do Batalhão. Vide figura abaixo.

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	CSIR 1	CSIR 2	CSIR 3	CSInd 1	CSInd 2	CSInd 3	IM 1	FAC 1	FAC 2	FAC 3	
			8412-4/00	Regulação das atividades de saúde, educação, serviços culturais e outros serviços sociais																			
			84.13-2	Regulação das atividades econômicas																			
			8413-2/00	Regulação das atividades econômicas																			
		84.2		Serviços coletivos prestados pela administração pública																			
			84.21-3	Relações exteriores																			
			8421-3/00	Relações exteriores																			
			84.22-1	Defesa																			
			8422-1/00	Defesa (engenharia, transporte, comunicação, inteligência e abastecimento das forças armadas, logística militar, Ministério da Defesa e comandos militares)																			
			84.23-0	Justiça																			
			8423-0/00	Justiça (administração e o funcionamento do sistema judicial e dos tribunais civis, penais, trabalhistas, militares, etc., administração de penitenciárias e reformatórios, Ministério da Justiça e secretarias de justiça estaduais)																			
			84.24-8	Segurança e ordem pública																			
			8424-8/00	Segurança e ordem pública (administração e funcionamento da polícia federal e das polícias estaduais e municipais, civis e militares, assim como das polícias rodoviária, de trânsito, portuária e florestal, secretarias de segurança da administração estadual e municipal)																			

## CONDICIONANTES AMBIENTAIS.

### Zoneamento Ecológico-Econômico – ZEE.

Quanto ao Zoneamento Ecológico-Econômico - ZEE, Lei nº 6.269, de 29 de janeiro de 2019, a área encontra-se na Zona Ecológica-Econômica de Dinamização Produtiva com Equidade – ZEEDPE.

Essa Zona é destinada a diversificar as bases produtivas do Distrito Federal com inclusão socioeconômica compatível com os riscos ecológicos e com os serviços ecossistêmicos.

O projeto está localizado especificamente na Subzona de Dinamização Produtiva com Equidade 2 – SZDPE 2, destinada à integração de núcleos urbanos no eixo sudoeste-sul do Distrito Federal, por meio da implantação de infraestrutura de transporte público coletivo de média e alta capacidade; à consolidação de centralidades urbanas e à qualificação urbana.

A área apresenta matriz ecológica de Riscos ambientais de categoria 2, com as seguintes características:

- Risco ecológico de perda de área de recarga de aquífero: 4;
- Risco ecológico de perda de solo por erosão: 2;
- Risco ecológico de contaminação do subsolo: 4;
- Risco de perda de áreas remanescentes de Cerrado Nativo: 2.

Na área de projeto não existem Áreas de Preservação Permanente.

## **Licenciamento Ambiental.**

O parcelamento possui dispensa de licenciamento. Foram encaminhados ao IBRAM vários processos em tramitação na Diretoria de Parcelamento do Solo da SEDUH que tratam de situações de baixo impacto ambiental, conforme Relatório Técnico SEDUH/SUPLAN/COPROJ (39849990), exarado no Processo SEI nº 00390-00002665/2020-45.

No item 6 do referido relatório, o Lote 01 da QNN 06 de Ceilândia está inserido nos casos do TIPO 1: Regularização de lotes de Equipamentos Públicos, já edificadas, onde são desenvolvidas atividades inerentes às políticas públicas setoriais, constituindo propriedade pública.

O Parecer Técnico 181 (42097936) IBRAM/PRESI/SULAM/DILAM, conclui pela dispensa de licenciamento ambiental para o parcelamento, Licença Ambiental - Dispensa (44911690), assim vejamos:

"Concluimos que todos os casos elencados pelo Relatório Técnico SEDUH/SUPLAN/COPROJ podem ser enquadrados na Dispensa de Licenciamento Ambiental, bem como as futuras obras que por ventura necessitam ocorrer nos futuros lotes para construção de edificações e melhoria/requalificação das áreas públicas existentes no seu entorno, conforme itens 12, 13, 14, 15, 88 e 89 da Resolução 10 de 20/12/2017."

## **CONSULTA AS CONCESSIONÁRIAS.**

No âmbito do desenvolvimento do Projeto Urbanístico do parcelamento em questão foram realizadas consultas às concessionárias de serviços públicos quanto à capacidade de atendimento e interferências com redes existentes ou projetadas. Em resposta mostraram que não há interferências com a área do lote de fato.

### **CAESB.**

Foi enviado SEDUH/SUPAR/ULINF/COINT (25385872), e a Companhia através do despacho CAESB/DE/EPR/EPRI (37809966) - informando que consta interferência da poligonal informada com o Sistema de Abastecimento de Água: adutora e redes de distribuição de água.

Todavia, ao confrontar a poligonal do projeto com as informações constantes da resposta da CAESB, as interferências citadas no despacho não resvalam de fato com a área do lote demarcada no Projeto URB 128/2020, conforme se observa do Despacho CAESB/DE/ESE/ESET (25639515), da Planta Cadastro CAESB (água) (25638996), Planta Cadastro CAESB (Esgoto) (25639096). Não existindo, portanto, interferência com as redes de água e esgoto.

### **CEB.**

A Companhia foi consultada através do Ofício SEI-GDF Nº 189/2019 - SEDUH/SUPAR/ULINF/COINT (25386806) que respondeu apresentando Laudo Técnico CEB-D/DD/DR/SGB (25536965) informa a existência de trechos de rede elétrica dentro do polígono que envolve a área.

Todavia, não foi precisa na resposta bastando em tecer algumas condicionantes para a caracterização de possíveis interferências e afirmando que não era possível verificar existência de interferência em todos os lotes, e que elas caso existam, devem ser sugeridas alterações seguindo normas técnicas.

Ao observarmos o Croqui Cadastro CEB-D (25536865), verificamos pela empírica análise que não existem redes passando pelo lote objeto do projeto.

Ressaltamos que embora não se tenha observado a existência de interferência, o parecer técnico não nos pareceu conclusivo quanto a não interferência de redes com a área do projeto.

#### **NOVACAP.**

A Companhia foi consultada através do Ofício SEI-GDF Nº 190/2019 - SEDUH/SUPAR/ULINF/COINT (25387411), e por meio do Ofício 967 (26517019), informou, referenciando o Despacho SEI-GDF NOVACAP/DU/DEINFRA/DIPROJ/SEAU (26275653), que no limite da poligonal demarcada está inserido Sistema de Drenagem Pluvial, conforme Planta CADASTRO DRN - 134-III-5-D (26278928) e Planta CADASTRO DRN - QNN 06 (26279139). Não havendo, portanto, interferência que possa obstar o seguimento da regularização.

#### **VOTO.**

Ante ao exposto, com base nas análises realizadas, pareceres técnicos e jurídicos acostados aos autos, em especial a Nota Técnica 8 (45777117), o presente projeto atende os parâmetros e condicionantes urbanísticas, ambientais e fundiárias, estabelecidos no PDOT, e na LUOS. Portanto, voto pela aprovação do projeto de parcelamento do solo consubstanciado no projeto URB-MDE-NGB 128/2020 - Memorial Descritivo, MDE (45783569), URB (45783417), e Norma de Gabarito, (NGB) (45783636).

É como voto.

**VILMAR ANGELO RODRIGUES**

Conselheiro Suplente da SEAGRI-DF



Documento assinado eletronicamente por **VILMAR ÂNGELO RODRIGUES - Matr.0158847-8, Analista em Políticas Públicas e Gestão Governamental**, em 11/09/2020, às 12:04, conforme art. 6º do Decreto nº 36.756, de 16 de setembro de 2015, publicado no Diário Oficial do Distrito Federal nº 180, quinta-feira, 17 de setembro de 2015.



A autenticidade do documento pode ser conferida no site:  
[http://sei.df.gov.br/sei/controlador\\_externo.php?acao=documento\\_conferir&id\\_orgao\\_acesso\\_externo=0verificador=46686524&codigo\\_CRC=74E62136](http://sei.df.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0verificador=46686524&codigo_CRC=74E62136).

"Brasília - Patrimônio Cultural da Humanidade"

Parque Estação Biológica - Bairro Asa Norte - CEP 70770-914 - DF