



## GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

SECRETARIA DE ESTADO DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO DO  
DISTRITO FEDERAL

Gabinete

**Referência:** Processo Eletrônico SEI-GDF nº 00390-00001221/2019-59

**Interessado:** Jardim Botânico Construção e Incorporação LTDA

**Assunto:** Parcelamento urbano do solo a ser realizado em gleba denominada Área 29, localizada no Quinhão 17 da Fazenda Taboquinha, localizada na Região Administrativa do Jardim Botânico - RA XXVII

EMENTA: PARCELAMENTO DE SOLO URBANO. LOTE DENOMINADO DENOMINADA ÁREA 29, LOCALIZADA NO QUINHÃO 17 DA FAZENDA TABOQUINHA, OBJETO DA MATRÍCULA Nº 25.388 (2º CRI), COM ÁREA DE 02HA, LOCALIZADO NA REGIÃO ADMINISTRATIVA DO JARDIM BOTÂNICO - RA-XXVII. ATENDIMENTO AOS PARÂMETROS ESTABELECIDOS NA LC 803/2009 E DEMAIS LEGISLAÇÕES URBANÍSTICAS. POSSIBILIDADE DE APROVAÇÃO DA PROPOSTA.

### 1. HISTÓRICO

Trata-se de pedido de parcelamento do solo, para gleba denominada Área 29, localizada no Quinhão 17 da Fazenda Taboquinha, objeto da matrícula nº 25.388 (2º CRI), com área de 02ha, localizado na Região Administrativa do Jardim Botânico - RA-XXVII.

O lote em questão está registrado no Cartório do 2º Ofício de Registro de Imóveis, sob a matrícula nº 25.388 de propriedade da empresa Jardim Botânico Construção e Incorporação Ltda, inscrita no CNPJ sob o nº 31.910.469/0001-91, representada João Carlos de Siqueira Lopes e tendo como procurador o Sr. José Jandson de Queiroz.

O processo eletrônico SEI-GDF nº 00390-00006361/2018-32 foi iniciado em 13 de dezembro de 2018, conforme requerimento id. 16461849, encaminhando documentação e solicitando a abertura de processo de parcelamento do solo.

De acordo com o Parecer Técnico 1052 (59359200) a etapa de **documentação inicial** foi concluída, conforme se demonstra a seguir:

ANÁLISE DE DOCUMENTAÇÃO INICIAL				
	DOCUMENTOS	REFERÊNCIA SEI	ATENDIDO	OBSERVAÇÕES

<b>IMÓVEL</b>	Certidão de ônus do imóvel - Matrícula 25.388 (2º CRI) - área: 02ha 00a 00ca		16463043	SIM	Proprietário: Jardim Botânico Construção e Incorporação LTDA
<b>PESSOA JURÍDICA</b>	PROPRIETÁRIO PESSOA JURÍDICA	CNPJ	16461990	SIM	CNPJ da Empresa Jardim Botânico Construção e Incorporação LTDA
		Contrato Social	16462427	SIM	Contrato Social da Empresa Jardim Botânico Construção e Incorporação LTDA  Administração: João Carlos de Siqueira Lopes e/ou Alaor Gomes Neto
		Representante da empresa	18759417	SIM	Documento de Identificação de João Carlos de Siqueira Lopes
	REPRESENTANTE LEGAL PESSOA JURÍDICA	CNPJ	18759034	SIM	CNPJ da Empresa ARIA Soluções em Empreendimentos Imobiliários
		Contrato Social	16463193	SIM	Empresa ARIA Soluções em Empreendimentos Imobiliários  Representante Legal da empresa: Lúcio Mário Lopes Rodrigues
		Representante da empresa	18759663	SIM	Documento de Lúcio Mário Lopes Rodrigues

<b>REPRESENTAÇÃO LEGAL</b>	Procuração com firma reconhecida do proprietário da gleba	18759894	SIM	Jardim Botânico Construção e Incorporação (RL: João Carlos Siqueira Lopes) em favor da Empresa ARIA Soluções em Empreendimentos Imobiliários
<b>RESPONSÁVEL TÉCNICO</b>	ART ou RRT (levantamento topográfico)	18760548	SIM	RRT de levantamento topográfico em nome de ERMERSON CAETANO DOMINGUES

O Estudo Ambiental do parcelamento urbano foi aprovado no âmbito do Processo Eletrônico SEI-GDF nº 00391-00012583/2018-66, sendo emitida a Licença Prévia - LP SEI-GDF n.º 1/2021 - IBRAM/PRESI (58158636) em 03/03/2021 com validade de 05 (cinco) anos.

Constam nos autos manifestações dos órgãos e concessionárias de serviços públicos do Distrito Federal para verificação quanto à possibilidade de atendimento ou possíveis interferências em redes projetadas e/ou instaladas para a área do parcelamento.

Após análise realizada pelas áreas técnicas da Secretaria de Estado de Desenvolvimento Urbano e Habitação do Distrito Federal, com base nas legislações e parâmetros urbanísticos estabelecidos na Lei Complementar nº 803/2009 que dispõe sobre o Plano Diretor de Ordenamento Territorial – PDOT/2009, atualizada pela Lei Complementar nº 854/2012 e nas Diretrizes Urbanísticas para a Região do São Bartolomeu, Jardim Botânico e São Sebastião – DIUR 01/2019, o projeto foi considerado apto a ser apreciado no Conselho de Planejamento Territorial e Urbano do Distrito Federal – Conplan.

### 1.1. **Localização do Imóvel**

O lote está localizado na Área 29, Quinhão 17 da Fazenda Taboquinha, localizada na Região Administrativa do Jardim Botânico - RA XXVII.



Croqui de Localização. Fonte: MDE 055/21

Com relação ao zoneamento ambiental, a área de projeto encontra-se inserida na Área de Proteção Ambiental (APA) da Bacia do Rio São Bartolomeu, unidade de conservação da categoria de uso sustentável, criada pelo Decreto Federal nº 88.940 de 07 de novembro de 1983.

Segundo informações que instruem os autos, a área do projeto não incide sobre nenhuma Área de Preservação Permanente – APP.

De acordo com o Zoneamento Ecológico-Econômico – ZEE, instituído pela Lei Distrital nº 6.269 de 29 de janeiro de 2019, as poligonais estão inseridas na Zona Ecológico Econômica de Dinamização Produtiva e Equidade (ZEEDP-E), que tem por objetivo diversificar as bases produtivas do Distrito Federal com inclusão socioeconômica compatível com os riscos ecológicos e com os serviços ecossistêmicos.

Ainda sobre o aspecto do ZEE, a Unidade Técnica da SEDUH apontou as atividades de natureza produtiva que devem ser priorizadas na gleba, destacando que de acordo com o mapa de risco de perda de vegetação remanescente nativa de cerrado (ZEE), a área do parcelamento está enquadrada como **“ausente de cerrado nativo”**.

Quanto à declividade, a média encontra-se menor que 10% em quase sua totalidade. Entretanto, uma área de aproximadamente 226m<sup>2</sup> apresenta mancha de declividade superior a 30%, o que requer a análise e a anuência do Instituto Brasília Ambiental - IBRAM, considerando o disposto no art. 3º da Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979:

Art. 3º Somente será admitido o parcelamento do solo para fins urbanos em zonas urbanas, de expansão urbana ou de urbanização específica, assim definidas pelo plano diretor ou aprovadas por lei municipal.

Parágrafo único - Não será permitido o parcelamento do solo:

I - em terrenos alagadiços e sujeitos a inundações, antes de tomadas as providências para assegurar o escoamento das águas;

II - em terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública, sem que sejam previamente saneados;

**III - em terrenos com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento), salvo se atendidas exigências específicas das autoridades competentes;**

IV - em terrenos onde as condições geológicas não aconselham a edificação;

V - em áreas de preservação ecológica ou naquelas onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis, até a sua correção. (grifo nosso)

Para cumprimento do disposto no normativo supramencionado a SEDUH formulou questionamento ao IBRAM, conforme Parecer Técnico n.º 1038/2021 - SEDUH/SUPAR/UPAR/COPAR (58706666).

A Poligonal do parcelamento em questão tem área de 02ha 00a 00ca. O projeto, optou pelo número de 20 unidades autônomas no lote condominial do parcelamento, resultando na população máxima de 66 habitantes, conforme memória de cálculo contida no MDE 055/21.

Os parâmetros de uso e ocupação do solo do projeto de urbanismo estão definidos na Norma de Uso e Gabarito – NGB 055/21.

## 2. **CONDICIONANTES URBANÍSTICAS**

Quanto ao zoneamento estabelecido pelo Plano Diretor de Ordenamento Territorial – PDOT/2009, a área de projeto está inserida na Zona Urbana de Uso Controlado II (ZUUC II), descrita no Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Distrito Federal – PDOT como área sujeita a restrições impostas pela sua sensibilidade ambiental e pela proteção dos mananciais destinados ao abastecimento de água e o uso urbano deverá ser compatibilizado com a conservação dos recursos naturais.

De acordo com as Diretrizes Urbanísticas para a Região do São Bartolomeu, Jardim Botânico e São Sebastião no Distrito Federal – DIUR 01/2019, aprovada por meio da portaria nº 27 de 1º de abril de 2019, a área objeto deste projeto se localiza integralmente na Zona A, que corresponde à sobreposição da Zona Urbana de Uso Controlado II do PDOT com a Zona de Ocupação Especial de Qualificação – ZOEQ do zoneamento da APA da Bacia do Rio São Bartolomeu. Neste sentido, a DIUR 01/2019 destaca como objetivo da ZOEQ *“qualificar as ocupações residenciais irregulares existentes, ofertar novas áreas habitacionais e compatibilizar o uso urbano com a conservação dos recursos naturais [...]”*

Além disso, a DIUR 01/2019 informa que as áreas públicas correspondem às áreas destinadas ao sistema de circulação, à implantação de Equipamento Público Urbano (EPU) e Comunitário (EPC), bem como aos Espaços Livres de Uso Público (ELUP), conforme definido no art. 4º,

inciso I, e no art. 43 da Lei Federal nº 6.766/1979.

Além das diretrizes de planejamento urbano constantes do PDOT/2009, da DIUR 01/2019 e da legislação ambiental pertinente, a SEDUH/DF emitiu as Diretrizes Urbanísticas Específicas para o parcelamento urbano do solo do Quinhão 17 - Área 29 - DIUPE Nº 28/2020 (45589206) para a poligonal do presente projeto.

Essa diretriz urbanística específica alerta que a aprovação do parcelamento do solo da gleba objeto dela está condicionada à consulta realizada junto à Agência Nacional de Mineração – ANM em relação à localização de fontes de águas minerais, com a finalidade de verificar possíveis interferências dessas áreas com a gleba.

Quanto ao sistema viário, o traçado deverá garantir a continuidade dos sistemas viário, cicloviário e de pedestres, bem como a implantação de mobiliário urbano e arborização; que as vias são públicas e não podem ser obstruídas por muros, cercas, guaritas, ou qualquer outro impedimento à livre circulação da população; que o projeto urbanístico deve prever sistema viário complementar que promova permeabilidade e integração do tecido urbano; e que o traçado viário é indicativo e poderá sofrer ajustes na elaboração do projeto urbanístico, desde que garantida sua continuidade e conexão da malha urbana.

### **3. PROJETO DE URBANISMO**

A poligonal do projeto de parcelamento URB 055/21 propõe a criação de 02 unidades imobiliárias, sendo:

- 01 lote Residencial Multifamiliar - RE 2, na tipologia de casas, em formato de condomínio urbanístico do tipo PDEU, com área de de 16.151,390m<sup>2</sup>;
- 01 lote destinado ao uso Institucional de Equipamento Público - Inst-EP, com área de 703,525 m<sup>2</sup>.

Para além destas unidades imobiliárias, o projeto destina também:

- 01 Área de EPU, com 315,414m<sup>2</sup>;
- O restante da gleba foi destinado a Espaços Livres de Uso Público (ELUP) que somam 2.067,183 m<sup>2</sup> e a áreas para complementação do sistema viário local.

O projeto propõe um lote para Equipamento Público (Inst-EP), com área equivalente a 3,52% da gleba (703,525m<sup>2</sup>), cuja destinação será definida pelo GDF e desta forma, destina o total de 15,13% da área parcelada para os Equipamentos Públicos e os ELUPs.

A localização do lote Inst-EP foi definida considerando o espaço disponível na parte frontal da gleba, a necessidade de compatibilizar com a locação da estrutura de amortecimento do sistema de drenagem e também buscando que as áreas de ELUP propostas ficassem com acesso franco e visualmente expostas, para facilitar a sua utilização pela população com segurança.

### **4. VOTO**

A presente análise levou em consideração as informações constantes no SEI\_GDF nº 00390-00001221/2019-59, em especial o Parecer Técnico 1052, da Coordenação de

Parcelamentos, da Unidade de Novos Parcelamento da SEDUH/DF.

Observo que a instrução desse processo foi realizada com precisão e clareza suficiente para afirmar que o projeto poderá ser aprovado.

Contudo, após aprovação desse Conselho e antes da aprovação do projeto por Decreto Governamental, deverão ser realizados ajustes formais no MDE, URB e NGB.

Por fim, ressalte-se que as ocupações em áreas com declividade acima de 30% ficam condicionadas à manifestação favorável do órgão ambiental, após a apresentação e a aprovação de subsídios técnicos complementares ao estudo ambiental que a justifiquem.

Diante de todo o exposto, voto pela aprovação do presente projeto.

### **JOSÉ EDUARDO PEREIRA FILHO**

Secretário de Desenvolvimento Econômico



Documento assinado eletronicamente por **JOSE EDUARDO PEREIRA FILHO - Matr.0277291-4, Secretário(a) de Estado de Desenvolvimento Econômico do Distrito Federal**, em 03/05/2021, às 14:00, 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=61027062](http://sei.df.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0verificador=61027062) código CRC= **E4FBAB7B**.

"Brasília - Patrimônio Cultural da Humanidade"

Setor Comercial Norte - SCN Quadra 2 Bloco "C" Número 900 - Bairro Asa Norte - CEP 70712-030 - DF

(61)2141-5405

00390-00001221/2019-59

Doc. SEI/GDF 61027062