



Governo do Distrito Federal
Secretaria de Estado de Governo do Distrito Federal

Brasília, 13 de março de 2025.

Conselho de Planejamento Territorial e Urbano do Distrito Federal (Conplan)

À Assessoria Técnica de Órgãos Colegiados -SEDUH/GAB/ASCOL

Conselheiro Relator: Jairo Lopes C. Oliveira (SEGOV)

Processo: 00390-00006363/2017-41

Assunto: Projeto de Parcelamento do Solo consubstanciado na URB 084/ 2019 e no Memorial Descritivo – MDE 084/2019 , referente à criação dos Lts. A, B, C, D e realocação dos lotes Subestação e CAV, no Setor de Grandes Áreas Norte - SGAN 904/905, Plano Piloto - RA I.

1. INTRODUÇÃO

1.1. Os autos trazem em seu cerne o Projeto Urbanístico **URB-MDE 084/ 2019**, referente à criação de novos lotes na área pública existente entre as Quadras 904 e 905 do Setor de Grandes Áreas Norte - SGAN, na Região Administrativa do Plano Piloto - RA I.

1.2. Oportuno dizer que o ponto de ignição do Projeto é a pretensão de regularização da área ocupada pela entidade religiosa, Casa Luz de Yorimá de Umbanda Iniciática, tendo como sustentáculo a inteligência da **Lei Complementar nº 806, de 12 de junho de 2009**, a qual 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, e dá outras providências.

1.3. O processo teve o seu regular trâmite, sendo objeto de amplo estudo e avaliação por todos os setores técnicos, não se verificando qualquer espécie de ofensa a direito ou violação de preceito legal, alcançando-se então a maturidade para submissão ao Conselho de Planejamento Territorial e Urbano do Distrito Federal

2. RELATÓRIO E ANÁLISE PROCESSUAL

2.1. Consideração a inaugurar o presente relato é que a *quaestio* teve sua gênese ainda no ano de 2017 e, pelo que se infere a partir do acurado escrutínio do acervo processual, havia uma vasta sorte de questões técnicas a serem avaliadas e/ou superadas, o que bem justifica a delonga havida em alcançar o termo da temática.

2.2. De forma bastante objetiva, o que se tinha posto era a existência de uma entidade religiosa a ocupar área pública e que buscava o reconhecimento ao direito de ali permanecer.

2.3. Neste particular, fato é que até o ano de 2009 não havia respaldo normativo para acolher a pretensão, tendo então sido trazido ao plano da concretude a Lei nº 806, de julho do mesmo ano, que dispunha 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, e dava outras providências.

2.4. Calhava então, preliminarmente, avaliar se a Interessada atendia aos requisitos estampados na Lei de Regência, ao que se respondeu positivamente pela Subsecretaria de Parcelamentos e Regularização Fundiária - Supar, no Documento SEI (26865556).

2.5. Na parte final do mesmo Expediente deve ser assinalado que a própria Subsecretaria manifestou-se no sentido de que *a entidade ocupa área em que não se verifica unidade imobiliária constituída*, o que, em tese, constituiria óbice para sua regularização. Na mesma toada destacou-se ser *necessário que, primeiro, se constitua a unidade imobiliária, devidamente registrada, para a área em questão e, posteriormente, que se adotem os procedimentos necessários visando a regularização urbanística e fundiária, com fulcro na Lei Complementar nº 806/2009*.

2.6. Logo, não obstante o reconhecimento do direito à regularização, em face de sua natureza, a Instituição ainda encontrava o obstáculo da ausência da unidade imobiliária, o que se constituiu o objeto do Processo ora em exame.

2.7. Iniciada a avaliação sobre a possibilidade de criação da unidade imobiliária, constatação primeira a emergir foi que a área ocupada pela Instituição Interessada interferia diretamente com a área pública, bem como com significativa porção de dois lotes destinados à Companhia Energética de Brasília.

2.8. Dessarte, foi levada a efeito consulta àquela Companhia acerca da possibilidade de disponibilizar seus lotes para viabilizar a regularização da instituição.

2.9. Por seu turno, a CEB sinalizou positivamente por intermédio da **Carta nº 37/2018 - DI (7845443)**, destacando, contudo, a imperiosa necessidade de disponibilização de dois lotes com essa destinação na área, sendo possível seu remanejamento para local próximo ao existente, de modo a permitir a regularização da instituição religiosa.

2.10. Fato é que essa providência demandava análise de viabilidade a partir do ponto de vista urbanístico, mormente quando a particularidade maior a ser considerada eram os regulamentos atinentes ao Conjunto Urbanístico de Brasília – CUB.

2.11. A questão foi então sanada com a manifestação da Diretoria de Gestão do Conjunto Urbanístico de Brasília, a qual trouxe à superfície, por intermédio do **Despacho SEI- GDF SEDUH/ COPRESB/DIGEB (17868640)**, diretrizes urbanísticas para subsidiar a elaboração do projeto, indicando a criação, além do lote da entidade, de outros 3 novos lotes, objetivando *coibir ocupações irregulares futuras, ordenando assim a paisagem urbana*.

2.12. Entre as diretrizes apresentadas, previu-se o deslocamento dos lotes de Subestação e CAV (Caixa Abaixadora de Voltagem), ambos pertencentes à CEB, uma vez que parte de um deles interferiria com a entidade religiosa e o outro comprometia a nova morfologia da área.

2.13. Em tendo surgido no horizonte a concordância por parte da Companhia, subsistia então a obrigatoriedade de avançar em outras verificações, tais como o levantamento topográfico planialtimétrico cadastral – **Documento SEI 22704876** - da área pública existente, vias próximas, mobiliário urbano e outras particularidades no trecho demarcado entre as Quadras 904 e 905 do SGAN.

2.14. Consequência imediata da providência encimada, foi o envio de consultas às concessionárias de serviços públicos para que restasse extirpada de dúvidas a viabilidade de criação dos lotes, sob o prisma de interferências em redes existentes ou futuras, impactos e custos de remanejamento, sem prejuízo de outras

incidências.

2.15. A primeira consulta a ser considerada foi aquela respondida pela Companhia Ambiental de Saneamento do Distrito Federal – CAESB, em cujo leito constou a manifestação, por intermédio da **Carta de Interferência nº 410/2019 - ESET/ESE/DE (23888673)** e das plantas com cadastro das redes de água e esgotos existentes no local (**23888539**), sobre a existência de redes de distribuição de água e coleta de esgoto dentro da poligonal do projeto. No caso das interferências com a rede de distribuição de água e adutora, estas já se encontravam nas vias já implantadas, não interferindo com os lotes a serem criados.

2.16. De igual modo, no que dizia respeito às interferências com a rede coletora de esgoto, foi verificada a sua ocorrência dentro dos lotes propostos, todavia, a Caesb compreendeu como viável o remanejamento, caso fosse necessário.

2.17. Por fim, no que concerne às atribuições e competências da CAESB, como bem demonstra a **Carta n.º 1/2021 CAESB/DE/EPR/EPRI (53769986)**, restou consignada a capacidade de atendimento da demanda com abastecimento de água e coleta de esgotos.

2.18. No contexto da infraestrutura e demais questões relativas à energia elétrica, a Companhia Energética de Brasília – CEB, asseverou, com fulcro no **Lauda Técnico nº 49197580**, haver interferências nas linhas de distribuição, rede aérea existente e rede subterrânea existente, constituindo assim local com fornecimento de energia consolidado.

2.19. Nesta esteira, destacou-se haver diversos trechos de rede aérea de iluminação pública e de Linha de Distribuição dentro do polígono de interesse.

2.20. No entanto, não acusou-se óbice à pretensão de criação do lote.

2.21. No que diz respeito ao fornecimento de força em específico, atribuição pertencente à Neoenergia, a empresa manifestou na **Carta nº 105/ 2022 – GRCC Neoenergia (82472710)**, haver viabilidade técnica de fornecimento de energia elétrica à edificação a ocupar o lote a ser criando.

2.22. A Companhia Urbanizadora da Nova Capital – NOVACAP, instada a se manifestar, o fez destacando que, no que tange à necessidade de remanejamento da rede de drenagem de águas pluviais, não haveria impeditivo à constituição do lote - **Despacho SEI-GDF NOVACAP/PRES/DU (20629747)**.

2.23. Noutro giro, no que concerne à capacidade de atendimento, afigurou-se o alerta por parte da NOVACAP - **Despacho NOVACAP/ PRES/ DU (46512790)** – no sentido de que o sistema de drenagem existente na Asa Norte apresenta deficiência, o que demanda, invariavelmente, providências tendentes a mitigar a vasão surgida a partir da criação do lote.

2.24. No que se refere à coleta de resíduos, o SLU também não opôs empecilho, apenas fazendo os alertas de estilo acerca das competências e responsabilidades quanto ao seu recolhimento, a partir da natureza dos mesmos.

2.25. Por fim, relativamente às questões de rede de infraestrutura de comunicações, segundo manifestação da Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Habitação – SEDUH, não haveria nada digno de nota e que pudesse obstar a criação do lote.

2.26. Imiscuindo-se no debate a gravitar em torno das condicionantes urbanísticas, como dito nos períodos inaugurais do presente relatório, a área em questão está inserida na Zona Urbana do Conjunto Tombado, onde o uso e a ocupação do solo estão jungidas à submissão ao acervo normativo que versam sobre as definições, critérios e restrições estabelecidos para preservação do Conjunto Urbanístico de Brasília, tombado como Patrimônio Histórico Nacional e reconhecido como Patrimônio Cultural da Humanidade pela Organização das Nações Unidas para a Educação, Ciência e Cultura – UNESCO.

2.27. Neste particular, tal estado de coisas levou à consideração óbvia que o tema deveria ser submetido ao Órgão competente, qual seja, o Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional – IPHAN.

2.28. Compulsando-se o acervo documental se constata então que o IPHAN, de fato, recebeu a devida provocação, ao que se manifestou favoravelmente por intermédio do **Parecer Técnico nº 123/2019 -IPHAN (29954213)**, que aprovou a proposta, asseverando de forma contundente que a temática obedece ao conjunto normativo que trata da preservação da área tombada de Brasília.

2.29. Dado importante a nortear o julgamento acerca da propriedade da matéria posta, é que a alteração de parcelamento foi cancelada pela Lei Complementar nº 1.041, de 12 de agosto de 2024, que aprova o Plano de Preservação do Conjunto Urbanístico de Brasília – PPCUB e dá outras providências.

2.30. De modo mais específico, é de boa medida destacar a inteligência do art.

155, do diploma legal, senão, observe-se:

Art. 155. Para fins de regularização urbanística, fica autorizada a alteração do parcelamento com criação de lotes, nas seguintes condições:

I – remanejamento dos lotes destinados à Subestação e à Caixa Abaixadora de Voltagem – CAV, da Companhia Energética de Brasília – CEB, localizados no Setor de Grandes Áreas Norte – SGAN 904 e no SGAN 905;

II – desafetação das seguintes áreas:

- a) área de 1856,08 metros quadrados entre o SGAN 904 e 905, para a criação do Lote A do SGAN 904/905;
- b) área de 3767,19 metros quadrados entre o SGAN 904 e 905, para a criação do Lote B do SGAN 904/905;
- c) área de 3140,56 metros quadrados entre o SGAN 904 e 905, para a criação do Lote C do SGAN 904/905;
- d) área de 2513,92 metros quadrados entre o SGAN 904 e 905, para a criação do Lote D do SGAN 904/905.

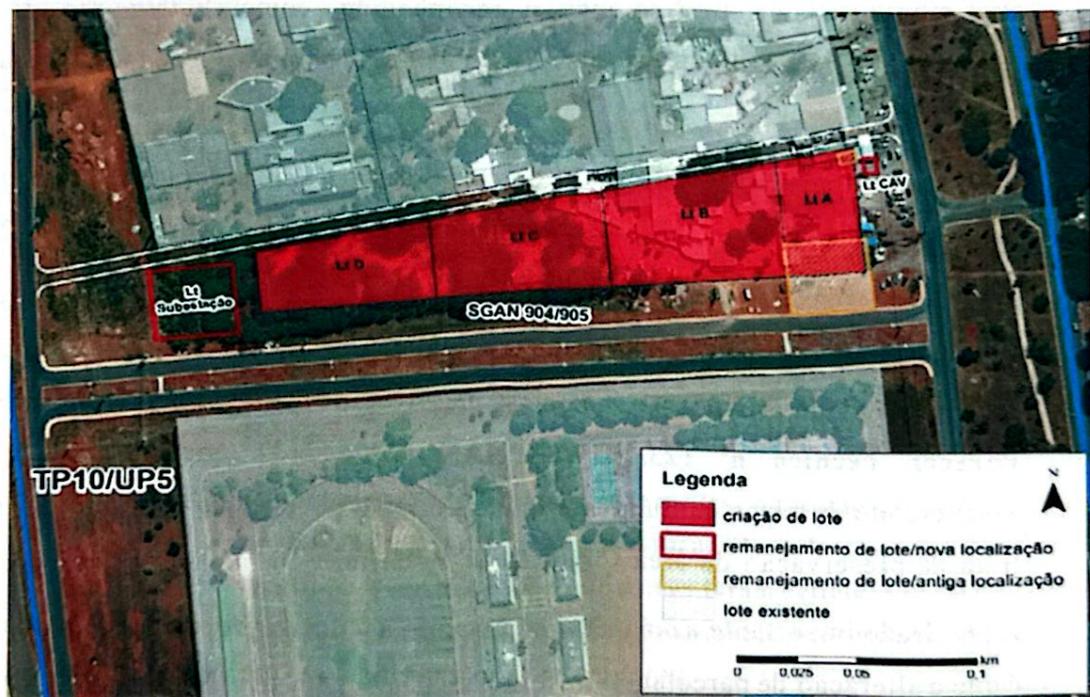


Figura 01 – imagem extraída do Anexo XIII da LC 1.041/2024 – PPCUB.

2.31. Importante dizer que os parâmetros de uso e ocupação, bem como demais instrumentos de controle urbanístico e de preservação, foram definidos na Planilha de Parâmetros Urbanísticos e de Preservação – PURP 61, Anexo VII da LC nº 1.041/2024.

2.32. Desatados os nós já percorridos no cerne deste modesto voto, ainda carecia

verificarem-se questões afeitas à seara ambiental, a exemplo do Zoneamento Ecológico-Econômico.

2.33. No ponto, restou pacífico que a área de projeto encontra-se na Zona Ecológico-Econômica de Dinamização Produtiva com Equidade – ZEEDPE, Subzona de Dinamização Produtiva com Equidade – SZDPE 4, destinada prioritariamente à promoção das atividades N3 relacionadas à cultura e ao turismo, compatíveis com a preservação do Patrimônio Histórico Nacional e a proteção do Lago Paranoá, resguardadas a quantidade e a qualidade das suas águas e seus usos múltiplos, por meio do controle da impermeabilização do solo e da proteção de nascentes e corpos hídricos.

2.34. Chamado a falar no Processo, o Instituto do Meio Ambiente e dos Recursos Hídricos do Distrito Federal - Ibram, por intermédio do **Ofício SEI-GDF Nº 3555/2019 - SEDUH/GAB** este opinou no sentido de submeter o empreendimento ao rito do **Licenciamento Ambiental Simplificado – LAS - Processo 00391 - 00002281/2020 -02**, o que teve como consectário a emissão da **Licença Ambiental Simplificada – LAS nº 35/2021 (76269526)**, com validade de 6 anos.

2.35. Pois bem. Obtidos todos os dados, elementos de cognição, manifestações e orientações, todo este conjunto informativo possibilitou conduzir as ações subsequentes de modo a fornecer o devido substrato para que o Conselho de Planejamento Territorial e Urbano do Distrito Federal – CONPLAN, analisasse a proposta cumprindo, assim, sua natureza deliberativa.

2.36. Para colocar em termos claros e exatos, hábeis a viabilizar um juízo valorativo escoreito, pede-se licença para adotar como razões de manifestação, a parte final da **Nota Técnica N.º 1/2025 - SEDUH/SUPROJ/ COPROJ/ DISOLO 162312008**, senão, observe-se:

A partir de todos esses condicionantes, o projeto cria 4 lotes em linha, iniciando pelo lote A, que será ocupado pela Casa Luz de Yorimá de Umbanda Inicial, e cujas medidas foram definidas de modo a viabilizar a aplicação dos parâmetros anteriormente previstos na SGAN NGB 01/86.

Os lotes B, C e D surgem de uma divisão homogênea da área restante, a fim de manter as testadas com as mesmas larguras. Houve a necessidade de afastamento dos lotes em relação à via existente para evitar sobreposição com as redes subterrâneas de energia elétrica e postes existentes. Por essa mesma razão, o acesso de automóveis foi deslocado para uma via a ser criada na parte posterior dos lotes.

O lote existente para Subestação foi deslocado, mantendo-se a mesma área e medidas, na direção sudoeste. Este lote não possui confrontação direta

com outros lotes, mantendo-se um afastamento de segurança, conforme solicitado, e dois acessos distintos, para entrada e saída de caminhões, sem necessidade de manobra interna ao lote. Esses requisitos foram repassados à COPRESB/ DIGEB em reunião presencial na CEB (doc. 17868640).

A via de acesso de veículos de sentido único, na parte posterior dos lotes, fará binário com as vias existentes e a separação dos lotes da SGAN 905 dos novos lotes na SGAN 904/905. Na parte frontal, a ser urbanizada com faixa verde e passeios de pedestres acessíveis e compartilhados com bicicletas, está sendo previsto estacionamento, na borda da via existente, a fim de suprir a provável demanda por vagas públicas para os novos lotes.

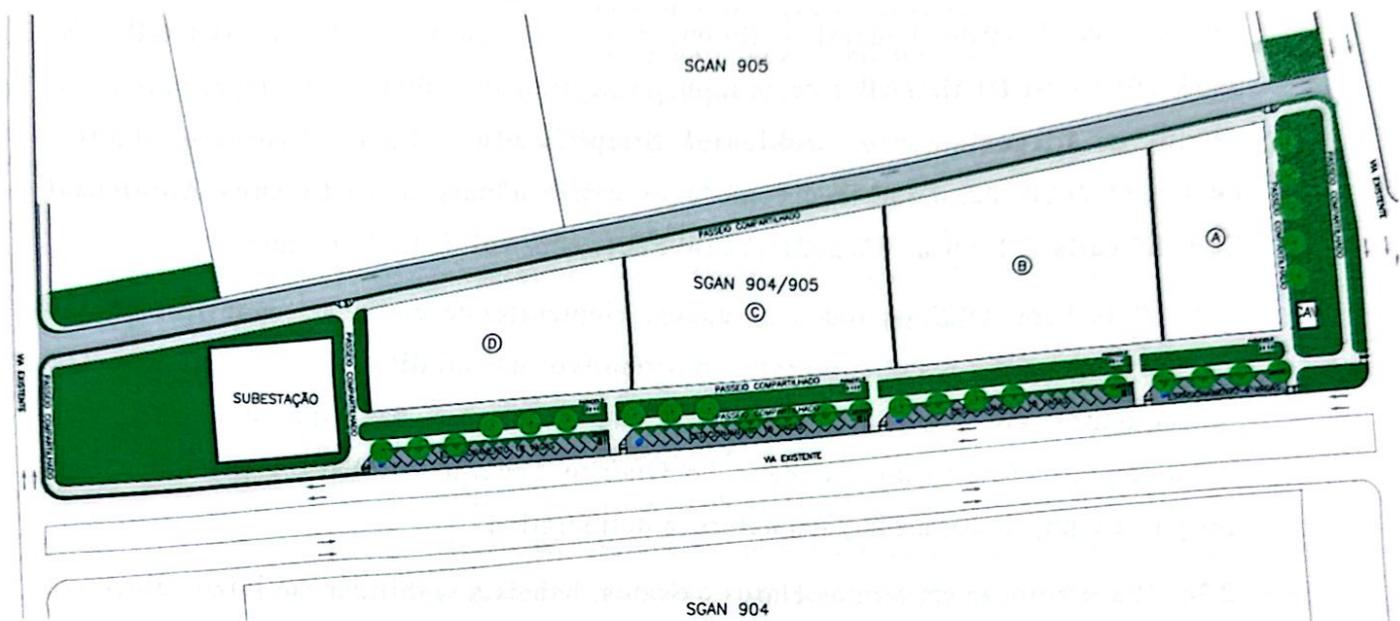


Figura 02 – Croqui com os lotes criados (A, B, C e D) e relocados (Subestação e CAV)

Além do deslocamento dos lotes em relação à via existente, o afastamento frontal das edificações, definido na Planilha de Parâmetros Urbanísticos e de Preservação – PURP 61, Anexo VII da LC nº 1.041/2024, assegura que as edificações dos novos lotes mantenham uma margem de segurança em relação às redes de infraestrutura implantadas pelas concessionárias de serviços públicos. Os lotes que estão sendo criados, A, B, C e D, são de uso Institucional, sendo facultados os usos complementares: Prestação de Serviços, Comercial (apenas os especificados na PURP 61), Industrial (para produtos farmacêuticos) e Residencial Multifamiliar, desde que conso mitantes ao uso Institucional.

Os lotes Subestação e CAV, que estão sendo remanejados, pertencentes à CEB, qualificados no PPCUB como Equipamento Público Urbano – EPU, de uso Institucional específico para Eletricidade, gás e outras utilidades, têm parâmetros definidos na mesma Planilha de Parâmetros Urbanísticos e de Preservação – PURP 61.

Em relação ao endereçamento, foi adotada a nomenclatura definida no PPCUB: SGAN QD 904/905, Lts. A, B, C, D, Subestação e CAV.

Os estacionamentos a serem implantados devem atender o disposto na Lei nº 3.835, de 27 de março de 2006, que dispõe sobre pavimentação de estacionamentos no âmbito do Distrito Federal, em especial ao artigo 1º, o qual determina que "Todas as áreas abertas destinadas a estacionamentos, públicos e privados, no Distrito Federal, deverão utilizar pavimentação permeável".

Atendendo ainda o Decreto nº 38.047, de 9 de março de 2017, que se refere às normas viárias, deve ser incluída arborização nos estacionamentos, com as características da vegetação descritas nos art. 22 a 24 do referido decreto, garantindo sombreamento, melhoria do microclima e aproveitamento dos serviços ecossistêmicos prestados pela vegetação, lembrando, no entanto, que devem ser preservadas as faixas de servidão das redes de infraestrutura.

Com relação às diretrizes elencadas no ZEE (Lei nº 6.269/2019) para a SZDPE 4, destaca-se a observância da compatibilização com os riscos ecológicos, especialmente o risco de perda de área de recarga de aquífero, situação que será mitigada com a observância da taxa de permeabilidade de 30 % prevista na norma e a utilização de mecanismos de retenção de águas pluviais dispostos na legislação vigente, contribuindo assim para mitigação dos riscos ecológicos mapeados no

Zoneamento Ecológico Econômico - ZEE e atendendo também à observação feita no Despacho - NOVACAP/PRES/DU (46512790).

O projeto observa os princípios da acessibilidade na área pública, garantindo a toda circulação livre de quaisquer obstáculos, e recomenda a implantação de paraciclos próximos dos acessos aos lotes para incentivar a mobilidade ativa. Recomenda também que o tratamento das divisas dos lotes com os logradouros públicos procure manter a interação entre o espaço privado e público por meio da permeabilidade visual, com vistas a contribuir com a segurança dos transeuntes.

O Parecer Técnico nº 123/2019-IPHAN (29954213) destaca que qualquer edificação que venha a ser projetada para os lotes deve seguir, além da legislação distrital, os parâmetros urbanísticos definidos pela Portaria nº 166 do Iphan, de 11 de maio de 2016.

Importante mencionar ainda que foi anexado ao processo o Requerimento (94104764) da Associação da Oficinas da 905 Norte, solicitando revisão do projeto urbanístico, levando em consideração as peculiaridades e características das ocupações existentes na área, ocupada por 110 empresas e 15 residências. O Parecer Técnico 57/2022 SEDUH/SEGESP/COPLAB/DIPRE (102652975) informou que o projeto já se encontrava em estágio avançado de desenvolvimento e que a minuta do PPCUB foi apresentada em Audiência Pública realizada em 19/11/2022, em sessão pública presencial, momento no qual a comunidade e entidades tiveram a oportunidade de apresentar suas contribuições, demandar e sanar

eventuais questionamentos.

Complementarmente, o Despacho - SEDUH/SEGESP/SCUB/COPLAB (110451935) informou que na minuta do PPCUB, a atividade classificada como "45.2 - Manutenção e reparação de veículos auto motores", não se encontra na lista de atividades previstas para essa área, por serem consideradas incompatíveis com o setor, destacando o Parecer Técnico.º 379 / 2023 SEDUH/ SEGESP/ SCUB/ COGEB, elaborado no âmbito do Processo nº 19.04.3208.0016030/2023-49, onde a Coordenação de Gestão do Conjunto Urbanístico de Brasília - Cogeb, avaliou tecnicamente a questão das ocupações irregulares de oficinas mecânicas existentes no local, chegando à conclusão da inviabilidade de criação de inúmeros lotes de pequeno porte para regularização fundiária de tais empresas, uma vez que não é uma ocupação urbana compatível com o Setor de Grandes Áreas Norte - SGAN que, como o próprio nome diz, é composto por unidades imobiliárias de grande porte, destinadas a "Órgãos da Administração pública direta e indireta, no âmbito Federal, Estadual e Municipal; bem como instituições beneficentes, educacionais, culturais, religiosas e associações de classes, empresas de pesquisa científica, de computação ou processamento de dados, centros de saúde, postos de saúde, ambulatórios, clínicas e unidades integradas de saúde". Ou seja, não há compatibilidade com relação a porte de unidades imobiliárias e com relação a usos e atividades permitidos na legislação.

O referido Parecer conclui que a área pública em questão deve ser desocupada pelas oficinas mecânicas ali instaladas e que, a partir de uma decisão governamental, pode-se elaborar um estudo de novas áreas urbanas viáveis para parcelamento do solo, criação de unidades imobiliárias de pequeno porte voltadas à atividades de oficinas mecânicas e licitação destas. Tendo ainda em vista o tombamento distrital e federal e a inscrição de Brasília na Lista do Patrimônio Mundial da Humanidade pela UNESCO, é importante que se diga que estes têm maior chance de prosperar em áreas urbanas fora dos limites do Conjunto Urbanístico de Brasília - CUB, definido no Anexo I da Portaria IPHAN nº166, de 11 de maio de 2016.

3. CONCLUSÃO

3.1. Diante de todo o estado de coisas, no pensar deste Conselheiro, a temática foi estudada e debatida à exaustão, viabilizando todos os elementos informativos hábeis

a permitir a emissão do voto.

3.2. Logo, ao que interessa, compreende-se que todos os requisitos técnicos e legais necessários para a aprovação do Projeto Urbanístico objeto dos autos afiguram-se devidamente cumpridos.

Conclusivamente, vota-se pela **APROVAÇÃO** do Projeto Urbanístico referente à criação dos Lotes A, B, C, D e realocação dos lotes Subestação e CAV, no Setor de Grandes Áreas Norte - SGAN 904/905, Plano Piloto - RA, gerando, assim, os seus consectários legais.



JAIRO LOPES C. OLIVEIRA

Conselheiro do Conplan

(Secretaria de Estado de Governo)