



Governo do Distrito Federal  
Companhia de Saneamento Ambiental do Distrito Federal

Presidência

Relato - CAESB/PR

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

**CONSELHEIRO RELATOR:** LUÍS ANTÔNIO ALMEIDA REIS

**PROCESSO:** [0305-000368](#)/2011

**INTERESSADO:** Administração Regional do Park Way e 25º Batalhão de Polícia Militar do DF

**ASSUNTO:** Projeto urbanístico de criação de lotes de Equipamentos Públicos no Park Way - RA XXIV.

**Senhores Conselheiros do CONPLAN,**

O Projeto de Parcelamento do Solo, URB-MDE 112/2022, trata da criação de três lotes, denominados Áreas Especiais, sendo a Área Especial 1 - AE1 da Quadra 06, para regularização do 25º Batalhão de Polícia Militar do DF, que se encontra implantado e em funcionamento; a Área Especial 2 - AE2 da Quadra 06 destinada ao Pátio de Serviços da Administração Regional do Park Way; e a Área Especial 1 - AE1 da Quadra 07 destinada à Sede da Administração Regional do Park Way.



**Figura 1:** Croqui de localização

A primeira motivação do projeto deu-se por meio do Memorando Nº 110/2011 – DIROB/ADM PARK WAY ( 33760468) no qual a Administração do Park Way - RA XXIV, criada em 2003 pelo Decreto nº 3.255/2003, solicitou a criação de dois lotes destinados à Sede da Administração e ao seu Pátio de Serviços, que necessita de acesso especial para o seu maquinário.

Atualmente, sua Sede e seu Pátio de Serviços encontram-se em funcionamento no prédio concedido pela Administração Regional do Núcleo Bandeirante – RA VIII, na Av. Contorno AE 15, sendo que a RA XXIV apresenta várias razões que inviabilizam sua permanência na área (doc. 35152855), por estar em situação de locatário da edificação e distante da comunidade, fatores como conflitos no trânsito de veículos, causados pelo deslocamento dos maquinários e o armazenamento e manejo de materiais como: areia, brita, cimento, tijolos, manilhas, blocos inter-travados e meios-fios, que resultam em barulho e poluição, o que reforça a necessidade de remanejamento dessas atividades para locais adequados.

A segunda motivação deu-se via Ofício Nº 02/2020 – PMDF/DLF/DIPRO/DPC (34372107 – Processo 00054-00007133/2020-70) onde a Polícia Militar do Distrito Federal solicita junto à TERRACAP a regularização da área ocupada pelo 25º Batalhão de Polícia Militar do DF, que ocupa o local desde a década de 90 e aponta a necessidade de criação da unidade imobiliária para possibilitar a

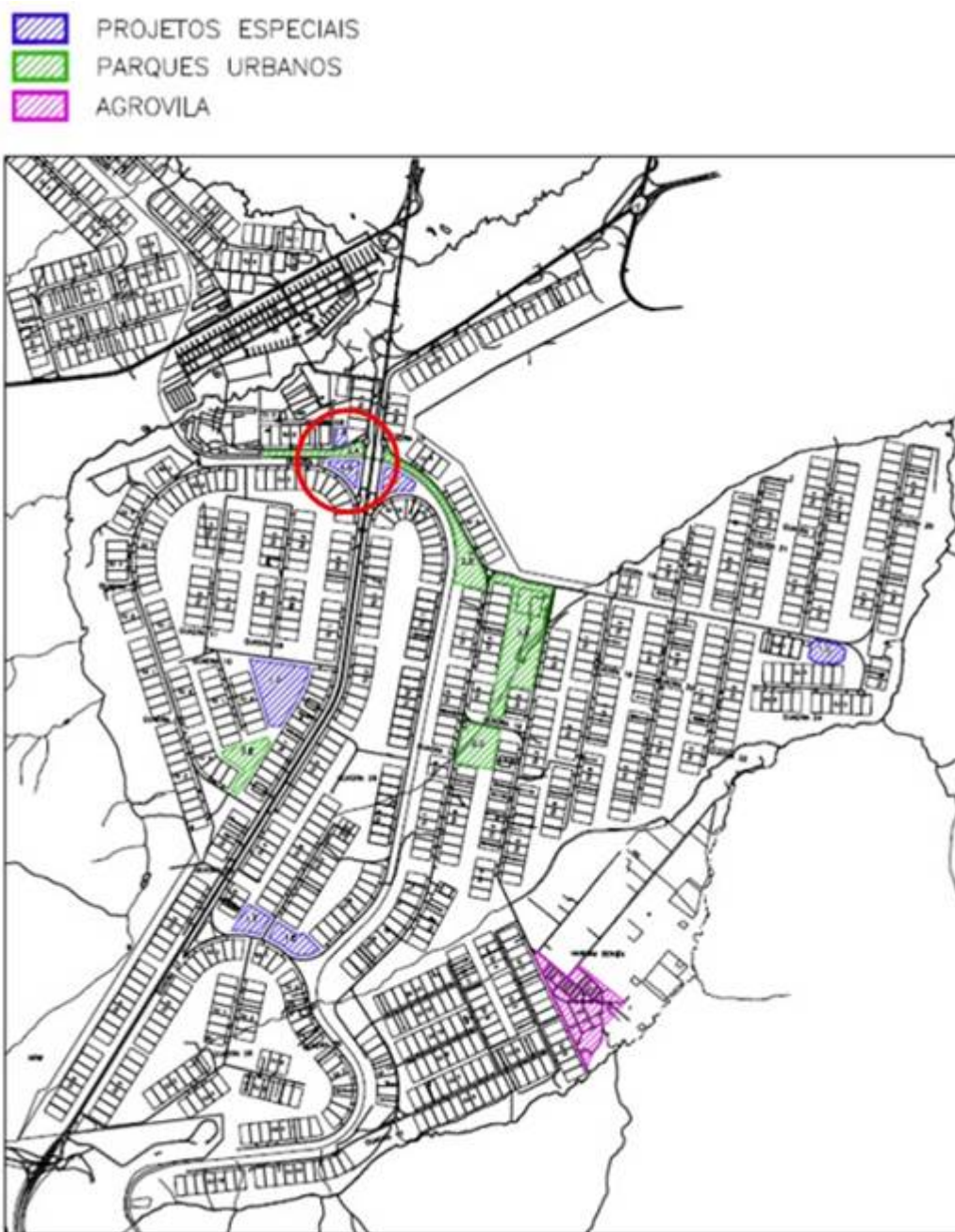


construção de sua nova Sede, com a finalidade de abrigar de forma mais adequada a estrutura administrativa e operacional do 25º BPM.

Assim, seguem Relatório, Parecer e Voto.

### **RELATÓRIO**

A Nota Técnica N.º 2/2025 - SEDUH/SUPROJ/COPROJ/DISOLO (165579774) informa que, para definição das áreas dos lotes para Sede e Pátio da RA XXIV, foi considerado o estudo intitulado Plano de Ocupação Complementar do Park Way (15102742), elaborado em 2012, em atendimento à solicitação da Terracap para que a Sedhab, atual Seduh, se pronunciasse a respeito da criação de novos lotes no Setor de Mansões Park Way. O Plano de Ocupação define polígonos de parcelamento localizados nas maiores porções vazias, a serem destinados a lotes de equipamentos públicos, comerciais/serviços e institucionais.



**Figura 2:** Plano de Ocupação Complementar do Park Way com indicação da área de projeto da URB 112/2022

Os lotes que estão sendo criados pelo projeto em análise estão localizados nos locais previstos para Projetos Especiais do Plano de Ocupação, que contemplam áreas para o 25º BPM, Centro

Administrativo, Escola, Polo Multifuncional, comércio e serviços. A localização proposta guarda proximidade com a área prevista para o Polo Multifuncional do Park Way, o que se alinha à intenção de fomento no Polo Multifuncional, sem impedir sua futura implantação.



**Figura 3:** Localização das intervenções em relação à área prevista para o Polo Multifuncional

Os Polos Multifuncionais foram definidos no Plano Diretor de Ordenamento Territorial - PDOT (Lei Complementar 803/2009, alterada pela Lei Complementar 854/2012), art. 138:

#### Seção VI

##### **Da Estratégia de Implantação de Polos Multifuncionais**

Art. 138. A estratégia de implantação de Polos Multifuncionais tem o objetivo de fomentar o desenvolvimento de subcentralidades no território vinculadas à acessibilidade decorrente da Rede Estrutural de Transporte Coletivo.

§ 1º Os Polos Multifuncionais serão implantados em um raio de 600m (seiscentos metros) dos terminais de integração da Rede Estrutural de Transporte Coletivo, conforme indicado no Anexo II, Mapa 3 e Tabela 3B, desta Lei Complementar.

§ 2º Os Polos Multifuncionais deverão abrigar espaços para oferta de emprego, comércio e serviços, lazer, esporte, cultura e moradia para diferentes faixas de renda.

§ 3º A implantação dos Polos Multifuncionais está condicionada à implantação prévia da Rede Estrutural de Transporte Coletivo.

As poligonais de projeto estão localizadas na Zona Urbana de Uso Controlado I, composta por áreas predominantemente habitacionais de muito baixa densidade demográfica, com enclaves de baixa, média e alta densidades, conforme Anexo III, Mapa 5, da Lei Complementar nº 803, de 25/04/2009,

revisada pela Lei Complementar nº 854, de 15 de outubro de 2012, Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Distrito Federal - PDOT. Conforme o art. 69 do PDOT, na Zona Urbana de Uso Controlado I, o uso urbano deve ser compatível com as restrições relativas à sensibilidade ambiental da área e à proximidade com o Conjunto Urbano Tombado, observadas as seguintes diretrizes:

I – manter o uso predominantemente habitacional de baixa densidade demográfica, com comércio, prestação de serviços, atividades institucionais e equipamentos públicos e comunitários inerentes à ocupação; (...)

A Diretoria das Unidades de Planejamento Territorial Adjacente I – DICAD I/SEDUH, emitiu as Diretrizes – DIREQ 02/2021 (81315256 – Processo 00054-00071062/2018-44) para a criação das unidades imobiliárias, categorizadas na Unidade de Uso e Ocupação do Solo – UOS Inst EP: Institucional Equipamento Público, conforme definições da Lei de Uso e Ocupação do Solo – LUOS (Lei Complementar nº 948, de 16 de janeiro de 2019, alterada pela Lei Complementar nº 1007, de 28 de abril de 2022), 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, com parâmetros definidos nos art. 8º, 11 e 27 dessa Lei.

As Diretrizes de Requalificação Urbana – DIREQ 02/2021 (81315256), recomendam ainda a requalificação do entorno da área ocupada pelo 25º BPM até a Estação do BRT próxima, com organização dos estacionamentos e rota acessível interligando os equipamentos.

Em relação à situação fundiária, o Despacho - TERRACAP/PRESI/DICOM/ADCOM (62107655) informa que as áreas pretendidas para criação dos lotes estão situadas em área livre, dentro do loteamento do Setor de Mansões Suburbanas Park Way - SMPW, definido pela Planta LMG (Loteamento Mansões do Gama) Trechos 1-2, registrada em 13/03/1961, constituída de acordo com o Decreto-Lei nº 58, de 10 de dezembro de 1937, quando não havia ainda o conceito de afetação de área pública como bem público de uso comum do povo. Considerando que esse conceito surgiu apenas em 1979, com o advento da Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, que dispõe sobre o Parcelamento do Solo Urbano, entende-se que as áreas pretendidas para criação dos lotes estão situadas em área de remanescente de gleba. Consta no Memorial depositado no Cartório do 1º Ofício de Registro de Imóveis do DF, em 13/03/1961, fl. 57 do Livro 8-A (pg. 4 do doc. 165566807), que o registro dos Trechos 1 e 2 do Park Way refere-se tão somente às unidades residenciais, sendo que os equipamentos, hospitais, igrejas, comércio, delegacias e outros, seriam definidos posteriormente, de acordo com o desenvolvimento do Setor.

Para subsidiar a elaboração do projeto, foi realizado pela DICAT/COSIT/SEDUH o levantamento topográfico planialtimétrico semi-cadastral (99440886 e 99442951) da área, bem como foram realizadas consultas às concessionárias de serviços públicos, onde não foi encontrado óbice à criação dos lotes em pauta.

Em relação ao Zoneamento Ecológico-Econômico (ZEE), Lei nº 6.269, de 29 de janeiro de 2019, a área encontra-se localizada na Zona Ecológica-Econômica de Dinamização Produtiva com Equidade – ZEEDPE, Subzona de Dinamização Produtiva com Equidade 3 – SZDPE 3, destinada à promoção da integridade ecológica do Lago Paranoá e de seus córregos tributários, com a garantia de quantidade e qualidade das águas do Lago Paranoá, para usos múltiplos, por meio do controle da impermeabilização do solo e da proteção de nascentes, mediante o aporte de infraestrutura de saneamento ambiental.

Quanto ao licenciamento ambiental, foi encaminhado ao IBRAM o Ofício Nº 150/2020 – RA-XXIV/GAB (37892629), que solicita o estudo de consulta referente à nova Sede da Administração Regional. Em resposta, o Ofício Nº 567/2020 - IBRAM/PRESI (38999182) informa que o órgão de licenciamento ambiental prevê a Dispensa de Licenciamento Ambiental, conforme a Resolução CONAM nº 10, de 20 de dezembro de 2017, para empreendimento/atividades de baixo potencial poluidor/degradador ou baixo impacto ambiental, em terreno consolidado localizado em perímetro urbano e inserido em parcelamento já dotado de infraestrutura (água, drenagem, pavimentação e energia), no âmbito do Distrito Federal.

A partir de todos esses condicionantes, o projeto cria os 3 lotes destinados a Equipamentos Públicos, com as seguintes áreas:

· **Quadra 06, Área Especial 1 - AE1**, para regularização da área ocupada pelo 25º Batalhão da PM, com 18.071,06m²;

· **Quadra 06, Área Especial 2 - AE2**, para o Pátio de Serviços da Administração Regional, com 14.200,35m<sup>2</sup>; e

· **Quadra 07, Área Especial 1 - AE1**, para a Sede da Administração do Park Way, com 3.180,32m<sup>2</sup>.

Conforme o Despacho - SEDUH/SUPLAN/COPROJ (), as áreas para locação da sede da Administração Regional e do respectivo Pátio de Serviços, foram selecionadas com o objetivo de:

a) evitar locais com cerrado denso, cujo impacto ambiental seria intenso;

b) buscar local com visibilidade para a Sede da Administração e local com baixa visibilidade e baixo impacto de vizinhança para o Pátio de Serviços (sendo informado pela Administração Regional que não havia necessidade dos dois lotes serem contíguos).

c) selecionar áreas com sistema viário implantado e fora da faixa de domínio da rodovia.

Conforme descrito no MDE 112/2022, o projeto utiliza-se das vias públicas existentes para acesso às unidades imobiliárias criadas, assim como da infraestrutura implantada. As áreas de cada lote foram definidas com base em levantamento realizado acerca das dimensões de outras Administrações Regionais, estando a proposta com áreas proporcionais às demais sedes e pátios de serviço das outras Regiões Administrativas do DF.

Em atendimento às Diretrizes Urbanísticas propostas pela Diretoria das Unidades de Planejamento Territorial Central Adjacente - I (81315256), o projeto prevê a requalificação do espaço urbano no entorno do lote do 25º BPM até a Estação do BRT, com a implementação de estacionamentos e calçadas, com vistas à integração dos diferentes modais (pedestre, carro, ônibus e bicicleta). Nesse trecho foi proposta calçada compartilhada entre pedestres e ciclistas, em razão de não haver largura suficiente para implantação de ciclovia segregada e calçada, devido à existência de postes, placas de endereçamento, placas de sinalização viária, poços de visita, lixeiras, etc.





**Figura 4:** Organização dos estacionamentos próximos ao 25º BPM e complementação da calçada acessível

Assim, o projeto faz a complementação dos trechos de calçada nos locais onde esta era inexistente ou havia obstáculos, propondo rotas contínuas para pedestres e ciclistas, bem como interligação com a ciclovia existente, que contorna o Parque Urbano linear.





**Figura 5:** Organização do estacionamento próximo à Estação do BRT e complementação da calçada acessível

Quanto à sugestão da DIREQ 02/2021 (81315256 – Processo 00054-00071062/2018-44), de criar áreas de lazer e atividade física na área lindeira ao 25º BPM, foi verificado pela equipe de projeto que essas áreas já estão contempladas no Parque Urbano linear existente nas proximidades do 25º BPM.

No entorno do lote destinado à Sede da Administração do Park Way, foi proposta calçada contornando o lote, até o ponto de parada de ônibus, e bolsão de estacionamento em complementação à oferta de vagas prevista no interior do lote, conforme definido na LUOS (LC nº. 948/2019).

Os estacionamentos a serem implantados em área pública e no interior dos lotes, 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*”.

O projeto URB-MDE 112/2022 recomenda incluir arborização aos caminhos de pedestres, ciclovias e estacionamentos, dentro e fora dos lotes, garantindo sombreamento, melhoria do microclima e aproveitamento dos serviços ecossistêmicos prestados pela vegetação, contribuindo para mitigação dos riscos ecológicos mapeados no Zoneamento Ecológico Econômico - ZEE, juntamente com a observação da taxa de permeabilidade no interior dos lotes e utilização dos mecanismos de retenção de águas pluviais dispostos na legislação vigente.

Recomenda ainda 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 e usuários das instituições.

Por fim, é importante esclarecer que os lotes que estão sendo criados possuem Termo de Cessão de Uso, sendo um referente às áreas para Sede e Pátio de Serviços da RA (69948388) e outro referente à área ocupada pelo 25º BPM (76885073), ambos aprovados pela Diretoria Colegiada da Terracap, que já cedeu as áreas para uso dos equipamentos em questão.

É o relatório.

### **PARECER**

Considerando que:

- Este Conselho de Planejamento Territorial e Urbano do Distrito Federal – CONPLAN, como integrante do Sistema de Gestão Urbana do Distrito Federal, zela pelo interesse público e o tem como norteador de suas decisões;

- O objetivo do projeto é a criação de Equipamentos Públicos de relevante interesse para a comunidade;

- A área do parcelamento não apresenta problemas fundiários, de acordo com os documentos apresentados pelo Núcleo de Análise Fundiária da TERRACAP; e

- A proposta foi objeto de análise pelo Instituto Brasília Ambiental, que concluiu pela Dispensa de Licenciamento Ambiental, conforme a Resolução CONAM nº 10, de 20 de dezembro de 2017, para empreendimento/atividades de baixo potencial poluidor/degradador ou baixo impacto ambiental.

### **VOTO**

VOTO favoravelmente pela aprovação do Projeto de Parcelamento do Solo, URB-MDE 112/2022, para criação dos lotes destinados à regularização do 25º Batalhão de Polícia Militar do DF, à implantação do Pátio de Serviços e da Sede da Administração Regional do Park Way, nos moldes propostos nos autos, tendo em conta que todos os elementos processuais, urbanísticos e ambientais foram cumpridos.

É o Voto, à consideração dos colegas Conselheiros do CONPLAN.

**Brasília, 25 de abril de 2025**

**LUÍS ANTÔNIO ALMEIDA REIS**

Conselheiro Titular - CAESB



Documento assinado eletronicamente por **LUIS ANTONIO ALMEIDA REIS - Matr.0039432-7, Presidente da Companhia de Saneamento Ambiental do Distrito Federal**, em 29/04/2025, às 19:11, 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?](http://sei.df.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0)  
[acao=documento\\_conferir&id\\_orgao\\_acesso\\_externo=0](http://sei.df.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0)  
verificador= **169408277** código CRC= **D230A0E6**.

"Brasília - Patrimônio Cultural da Humanidade"  
Av. Sibipiruna - Bairro Águas Claras - CEP 71928-720 -  
Telefone(s): [3213-7128](tel:3213-7128)  
Site - [www.caesb.df.gov.br](http://www.caesb.df.gov.br)

