

claro as definições de Gleba e Lote. Lei Complementar nº 710, de 06 de setembro de 2005 dispõe sobre os Projetos Urbanísticos com Diretrizes Especiais para Unidades Autônomas. Decreto nº 27.437, de 27 de novembro 2006. Regulamenta a Lei Complementar nº 710, de 06 de setembro de 2005. Art. 1º Esta Lei Complementar dispõe sobre os Projetos Urbanísticos com Diretrizes Especiais para Unidades Autônomas - PDEU. § 1º Considera-se Projeto Urbanístico com Diretrizes Especiais para Unidades Autônomas o projeto devidamente aprovado pelo Governo do Distrito Federal, para determinado lote, regido pelas diretrizes especiais constantes desta Lei Complementar e integrado por unidades autônomas e áreas comuns condominiais, nos termos da Lei Federal no 4.591, de 16 de dezembro de 1964. § 2º As disposições desta Lei Complementar não se aplicam aos projetos urbanísticos dos parcelamentos já consolidados do Distrito Federal, regularizados ou em processo de regularização. Art. 3º, IV - lote: o terreno resultante de quaisquer das modalidades de parcelamento do solo, previstas nesta Lei Complementar, ou de outras modalidades de parcelamento, servido de infraestrutura básica, cujas dimensões atendam aos índices urbanísticos definidos em Lei para a zona em que se situem, registrado no competente Ofício de Registro de Imóveis do Distrito Federal. Art. 18. Quando os Projetos Urbanísticos com Diretrizes Especiais para Unidades Autônomas forem previstos em glebas, o projeto de parcelamento poderá tramitar concomitantemente com os projetos de que trata esta Lei Complementar. 1) PROJETO URBANÍSTICO EXPANSÃO DO JARDINS MANGUEIRAL - A expansão era um vazão urbano que existia no bairro já consolidado. E esse vazão urbano, depois do Plano Diretor e da alteração do zoneamento da APA da Bacia do Rio São Bartolomeu foi possível de ser parcelado, gerando tal projeto. O Conselheiro Fábio Paíão Correia de Sousa perguntou se as áreas referentes já estariam em lotes com matrículas individuais, ou se seriam glebas e estão passando por esse processo. Ao que o Secretário Thiago Teixeira de Andrade esclareceu que primeiro tem a transferência de gleba para lote. A Senhora Tereza Lodder complementou respondendo que a poligonal corresponde a uma matrícula individualizada. A Conselheira Senhora Ana Flávia Bittencourt de Lima questionou se os condomínios que são regulares são considerados condomínios urbanísticos. O Secretário Thiago Teixeira de Andrade respondeu que não são considerados condomínios urbanísticos por serem glebas e não lotes. A Senhora Tereza Lodder continuou a apresentação. Documentos básicos que compõem um projeto de parcelamento do solo nos termos da Lei Federal 6.766/79: a) Planta de Urbanismo; b) Sistema Cartográfico do Distrito Federal; c) Memorial Descritivo, com todo o conteúdo do projeto, do ponto de vista urbanístico, questões ambientais de licenciamento, parâmetros, usos; d) Normas de Edificação de Uso e Gabarito; e) Quadro síntese de unidade imobiliária; f) Quadro demonstrativo de unidade imobiliária. O Conselheiro Fábio Paíão Correia de Sousa questionou quanto à questão das áreas de reserva de uso institucional e uso coletivo, especificamente áreas ocupadas indevidamente, estando em regularização e ter área adjacente, se essa área pode ser usada como parte de compensação para outra área onde não foi realizada essa utilização. A Senhora Tereza Lodder respondeu que o Plano Diretor traz estratégias de regularização fundiária, que dá base para que seja feito, sendo determinado 10% (dez por cento) de equipamentos públicos, podendo ser ampliados em 10% (dez por cento) na sua poligonal, através do instrumento chamado Diretriz Urbanística. Observou que nos últimos anos teve-se mais de cem decretos de aprovação de projetos de regularização, que não foram a registro cartorial, por não cumprirem todos os requisitos necessários, entre eles a destinação de áreas para equipamentos públicos. O Secretário Thiago Teixeira de Andrade reforçou que essa é uma questão bastante consolidada tanto juridicamente, quanto administrativamente, inclusive, na construção de um debate em 2015, com uma reunião mensal de acompanhamento das regularizações fundiárias, com o Ministério Público. A Conselheira Senhora Maria José Feitosa de Andrade questionou se mesmo depois de aprovado, a CAP cria as Normas de Gabarito de Brasília - NGBs, ou se o Memorial Descritivo - MDE já norteia. A Senhora Tereza Lodder esclareceu que no momento da aprovação do parcelamento, o NGB é criado e aprovado por decreto, junto com o projeto de parcelamento. O Secretário Adjunto Luiz Otávio Alves Rodrigues complementou que pode ser alterado a qualquer momento, e se houver alteração desse parâmetro urbanístico, o CONPLAN precisa se posicionar a respeito. O Conselheiro Senhor Célio da Costa Melis Júnior questionou como se dará a transição da Norma de Gabarito de Brasília - NGB com a Lei de Uso e Ocupação do Solo - LUOS. O Secretário Thiago Teixeira de Andrade esclareceu que a LUOS dará a determinação de que os parcelamentos sigam a metodologia da LUOS, e que conceitualmente hoje já se segue a ideia de agrupamentos de usos da LUOS. O Conselheiro Célio da Costa Melis Júnior perguntou se a LUOS terá algum dispositivo, e se toda vez que for aprovar um novo parcelamento, terá de se alterar a LUOS. O Secretário Thiago Teixeira de Andrade explicou que a LUOS diz o rito, mas o que ela obriga é que a metodologia seja a mesma da LUOS, tendo que trabalhar também com o conceito de Uso e Ocupação do Solo - UOS. A Senhora Tereza Lodder completou informando que a LUOS é revista a cada cinco anos, e os parcelamentos são aprovados por determinação do Plano Diretor, por decreto governamental, e que as NGBs vão integrar a base de dados, e a cada cinco anos elas farão parte da LUOS. O Conselheiro Senhor João Gilberto de Carvalho Accioly ponderou que a LUOS terá de prever algum tipo de dispositivo de atualização automática. Ao que o Secretário Thiago Teixeira de Andrade informou que já está pactuado com o grupo da LUOS, e ela dará o rito, a exemplo do Sistema de Planejamento Territorial e Urbano do Distrito Federal - SISPLAN, e o Sistema de Informação Territorial e Urbana - SITURB. A Senhora Tereza Lodder esclareceu que o referido parcelamento aprovou o condomínio e o parcelamento de forma simultânea, no mesmo instrumento. Informou ainda que o que vai a registro cartorial é o Memorial de Incorporação propriamente dito, e que o Licenciamento Ambiental e o Licenciamento Urbanístico são necessários para aprovação do parcelamento do solo. O Conselheiro Senhor Fábio Paíão Correia de Sousa questionou quanto à questão do levantamento topográfico, se existe algum procedimento específico que seja necessário. A Senhora Tereza Lodder informou que existe, que a regulamentação do modo de apresentação está na Instrução Técnica 02/98, e que é apresentado no mesmo sistema cartográfico, o Sistema Cartográfico do Distrito Federal - SICAD, e que tem uma área na Secretaria que faz a análise. Continuou esclarecendo que a 2ª Fase do Licenciamento Urbanístico é o Estudo Preliminar, é onde o processo já autuado e já com documentação completa é encaminhado para as diretrizes urbanísticas. A Conselheira Senhora Jane Maria Vilas Boas questionou se as diretrizes contemplam a questão da capacidade de suporte dos serviços ambientais. Ao que a Senhora Tereza Lodder esclareceu que as diretrizes são justamente para esse fim, pois o Plano Diretor é genérico nas suas diretrizes básicas. O Secretário Thiago Teixeira de Andrade complementou informando que há dois níveis de diretrizes urbanísticas: Gerais e Específicas, onde as gerais são os estudos territoriais por setor habitacional, e as específicas é da gleba já apresentada pelo interessado, e só é emitida se já constar a diretriz geral. A Senhora Tereza Lodder explicou que o estudo preliminar serve de base para todas as outras fases, inclusive para o licenciamento ambiental, mas que ainda pode sofrer alterações, como por exemplo, pode ser identificado uma necessidade de criação de áreas para bacia de detenção. Esclareceu que após ter Licença Prévia e as Condicionantes Ambientais, passa-se à 3ª Fase de Projeto de Urbanismo, com elaboração dos documentos: URB, MDE e NGB. E após a equipe técnica entender que o Projeto de Urbanismo cumpriu todos os requisitos, o próximo passo é ir ao CONPLAN, para análise do projeto e conteúdo, do ponto de vista urbanístico. O Conselheiro Senhor Fábio Paíão Correia de Sousa perguntou onde se dá a aprovação do estudo preliminar inicial, que gera o material para análise do CONPLAN. A Senhora Tereza Lodder respondeu que o Projeto Urbanístico é analisado na Segeth, e será avaliado se os demais órgãos

cumpriram suas etapas. O Secretário Thiago Teixeira de Andrade complementou informando que os projetos só vão ao CONPLAN se tiverem Licença Prévia do IBRAM, aprovação, MDE, URB, Quadro Demonstrativo de Unidade Imobiliária e as normas. E após a aprovação do CONPLAN, se o projeto sofrer qualquer alteração, terá de retornar novamente ao CONPLAN, e após esse processo, há ainda uma série de outras ações necessárias, tanto anterior como posterior ao registro cartorial. O processo de parcelamento do solo não se encerra com a aprovação do CONPLAN. Na 4ª Fase - Registro Cartorial, que acontece após a aprovação no CONPLAN, onde o projeto retorna para a equipe técnica, para ajustes técnicos na URB, MDE, NGBs, quadro demonstrativo de unidades precisa ser novamente conferido. O Projeto de Urbanismo é aprovado pela equipe técnica da Secretaria, e o Projeto de Parcelamento do Solo é aprovado pelo Governador do Distrito Federal. O Conselheiro João Gilberto de Carvalho Accioly chamou a atenção para a questão da responsabilidade dos conselheiros no CONPLAN, pois ao relatar favoravelmente a um determinado projeto, pois caso algum rito não tenha seguido corretamente, isso poderá recair sobre o Conselho e o conselheiro especificamente. O Secretário Thiago Teixeira de Andrade esclareceu que o CONPLAN poderá consultar o jurídico, mas que a rigor o conselheiro tem uma matrícula no serviço público e se submetem à Legislação que rege o serviço público. O Conselheiro Eduardo de Oliveira Villela sugeriu colocar o Ministério Público representado no CONPLAN. Ao que o Secretário Thiago Teixeira de Andrade esclareceu que o MP não pode participar por questão constitucional, por não ser um órgão de caráter consultivo. Mas ressaltou que o trabalho deve ser amplo, cada um desempenhando o seu papel. E reforçou a importância de fazer as denúncias ao Ministério Público, pois quando há materialidade há maior efetividade. A Senhora Tereza Lodder explicou que com a aprovação do Decreto do Governador, tem o prazo de 180 dias para o registro cartorial, e nesse tempo os projetos de infraestrutura urbana de drenagem, pavimentação, sinalização, rede de água, abastecimento, esgoto, todos os projetos complementares de infraestrutura devem ser elaborados e aprovados pelas respectivas concessionárias de serviços públicos, junto com o cronograma físico financeiro de execução de obras. E a partir da Licença de Instalação, o parcelador estará autorizado a iniciar as obras de infraestrutura, e a partir do registro cartorial estará habilitado a vender os lotes criados no parcelamento. Na 5ª Fase - Implantação, após ser concluído o projeto de infraestruturas, as concessionárias responsáveis por fiscalizar as obras durante o processo de implantação, tendo recebido do parcelador, o cronograma de cada etapa físico financeiro, e executada a verificação, é emitido o Termo de Aceite, que permite a liberação da garantia e a emissão da Licença de Operação - LO, concluindo todo o processo. O Conselheiro João Gilberto de Carvalho Accioly perguntou se a proposta de garantia seria para executar e finalizar obras de infraestruturas. O Secretário Thiago Teixeira de Andrade confirmou que é sim uma caução para garantir que seja feita a infraestrutura, conforme a Lei 6766, caso contrário, o Estado precisaria assumir o parcelamento. A Senhora Tereza Lodder ponderou que nunca aconteceu um caso de execução de obras de infraestrutura no Distrito Federal. A Senhora Júnia Maria Bittencourt Lima pediu a palavra e informou que mais dois parcelamentos aprovados no CONPLAN nos últimos três meses, já foram a registro cartorial recentemente, totalizando dois mil lotes regularizados na região de Sobradinho. Item 5. Encerramento. O Secretário Thiago Teixeira de Andrade encerrou a reunião, e informou que o Secretário Adjunto Luiz Otávio estará presidindo a próxima Reunião Extraordinária, em função de sua ausência, por ocasião de uma viagem, inclusive, numa missão importante, representando o Governador em dois encontros internacionais. E que posteriormente apresentará o resultado dessa viagem ao CONPLAN. LUIZ OTÁVIO ALVES RODRIGUES, GUILHERME ROCHA DE ALMEIDA ABREU, SEBASTIÃO MÁRCIO LOPES DE ANDRADE, ANDRÉ RODOLFO DE LIMA, LUIZ EDUARDO COELHO NETTO, MAURÍCIO CANOVAS SEGURA, NANAN LESSA CATALÃO, CARLOS ANTONIO LEAL, JÚNIA SALOMÃO FEDERMAN, LÚCIO REMUZAT RENNO JUNIOR, WAGNER MARTINS RAMOS, JANE MARIA VILAS BOAS, EDUARDO DE OLIVEIRA VILLELA, ANDRÉ LUIZ ALMEIDA PINTO DE OLIVEIRA, NILVAN VITORINO DE ABREU, JOSMAYLTON INÁCIO LOPES, ANTONIO BATISTA DE MORAIS, RAFAEL STUCCHÉ DA SILVA, JOSE LEME GALVÃO JUNIOR, ROMINA FAUR CAPPARELLI, TONY MARCOS MALHEIROS, IGOR SOARES CAMPOS, FÁBIO PAÍÃO CORREIA DE SOUSA, CARLOS ANTONIO BANGI, ADELMAIR APALUO SANTANA, EDUARDO ALVES DE ALMEIDA NETO, VANIA APARECIDA COELHO, ADELIA QUEIROZ NERI, REINALDO TEIXEIRA VIEIRA, CÉLIO DA COSTA MELIS JUNIOR, MANUELA DANTAS SANTOS, JOÃO GILBERTO DE CARVALHO ACCIOLY, JOSÉ ANTONIO BUENO MAGALHÃES JUNIOR, ANA FLÁVIA BITTENCOURT DE LIMA, MARIA JOSÉ FEITOSA DE ANDRADE.

Brasília/DF, 27 de outubro de 2016.
THIAGO TEIXEIRA DE ANDRADE
Presidente em Exercício

136ª REUNIÃO ORDINÁRIA

O Conselho de Planejamento Territorial e Urbano do Distrito Federal no uso das atribuições que lhe confere a Lei Complementar nº 889, de 25 de julho de 2014, bem como o Regimento Interno, concomitante com o Plano Diretor de Ordenamento Territorial - PDOT/2009, e Lei Complementar nº 854/2012, em sua 136ª Reunião Ordinária, realizada em 27 de outubro de 2016, DECIDE:

DECISÃO Nº 21/2016.

Processo: 392.000.820/2016

Interessado: Companhia de Desenvolvimento Habitacional do Distrito Federal - CODHAB Assunto: Aprovação do Projeto Urbanístico denominado Sol Nascente Trecho 2 - Etapa 2, localizado no Setor Habitacional Sol Nascente, na Região Administrativa de Ceilândia - RA IX.

Relator: Maurício Canovas Segura - SINESP

1. APROVAR relato e voto, consoante ao Processo nº 392.000.820/2016, que trata da Aprovação do Projeto Urbanístico denominado Sol Nascente Trecho 2 - Etapa 2, Localizado no Setor Habitacional Sol Nascente, na Região Administrativa de Ceilândia - RA IX, sugerindo o retorno do presente processo à SEGETH para fins de conclusão do projeto e providências para a aprovação por meio de Decreto Governamental.

1. Dessa forma, registra-se a votação da plenária com 25 (vinte e cinco) votos favoráveis, nenhum voto contrário e 01 (uma) abstenção do Conselheiro Gilson Paranhos - representante da CODHAB por ser parte interessada. LUIZ OTÁVIO ALVES RODRIGUES, GUILHERME ROCHA DE ALMEIDA ABREU, ADRIANA CORDEIRO DA ROCHA ABRAO, SEBASTIÃO MÁRCIO LOPES DE ANDRADE, ANDRÉ RODOLFO DE LIMA, LUIZ EDUARDO COELHO NETO, NANAN LESSA CATALÃO, HEBER NIEMEYER BÔTELHO, CARLOS ANTONIO LEAL, GILSON JOSÉ PARANHOS DE PAULA E SILVA, BRUNA MARIA PERES PINHEIRO DA SILVA, JANE MARIA VILAS BOAS, ANDRÉ LUIZ ALMEIDA PINTO DE OLIVEIRA, NILVAN VITORINO DE ABREU, ANTONIO BATISTA DE MORAIS, JOSE LEME GALVÃO JUNIOR, TONY MARCOS MALHEIROS, JOSE LUIZ SAVIO COSTA NETO, EDUARDO ALVES DE ALMEIDA NETO, VANIA APARECIDA COELHO, REINALDO TEIXEIRA VIEIRA, CÉLIO DA COSTA MELIS JUNIOR, ANA FLÁVIA BITTENCOURT DE LIMA.

Brasília/DF, 27 de outubro de 2016.
THIAGO TEIXEIRA DE ANDRADE
Presidente em exercício