

1

Referência : Processo nº 390.000.017/2017
Interessado : CEB Geração S.A
Assunto : Alteração de norma urbanística do lote, Trecho 6, Setor de Indústria e Abastecimento.

2

3 **Ao Conselho de Planejamento Territorial e Urbano do Distrito Federal – CONPLAN.**

4 **I - INTRODUÇÃO**

5 A CEB Geração S.A solicita, por meio da Carta nº 117/CEB-GER-DIR (fls. 02 a 04), datada de
6 06/12/2016, a alteração dos parâmetros urbanísticos (usos e ocupação) de Lote Único, de sua
7 propriedade, situado no Trecho 6 do Setor de Indústria e Abastecimento – SIA, destinado, desde a
8 década de 1960, à Usina Termoelétrica de Brasília. Registre-se que o lote foi levado a registro em
9 cartório em 1975, lastreado na planta SAI PR 59/1. Solicita, ainda, que sejam tornados sem efeito a
10 URB 20/12 e o respectivo MDE, por não terem percorridos todas as instâncias para aprovação,
11 conforme disposto no art. 56 do Ato das Disposições Transitórias da LODF.

12 Justifica o pleito alegando a necessidade de comercialização do citado lote, com a
13 finalidade de obtenção de recursos fundamentais para realização de investimentos, em função do
14 novo contrato de concessão para o serviço de distribuição de energia no Distrito Federal assinado, em
15 dezembro de 2015, com a Agência Nacional de Energia Elétrica – ANEEL.

16 Complementa afirmando que, como alternativa para a obtenção de recursos, a CEB
17 pretende fazer a alienação de ativos imobiliários, dentre os quais, o localizado no SIA, uma vez que o
18 mercado financeiro brasileiro apresenta escassez de crédito de longo prazo, além de operar com taxa
19 de juros elevadas.

20 Argumenta ainda que, com relação a subestação de energia que se encontra instalada no
21 lote, *“não tem mais necessidade de manter área para subestação de energia, já que a CEB Distribuição
22 estuda alternativa para remanejá-la para outra localidade”*.

23 Isto posto, considerando que o interesse ora pretendido vai ao encontro do interesse do
24 Distrito Federal em possibilitar a realização de investimentos na distribuição de energia elétrico no
25 seu território, compete a Secretaria de Estado de Gestão do Território e Habitação – SEGETH a
26 avaliação dos aspectos urbanísticos que envolvem a proposta de alteração dos parâmetros de uso e
27 ocupação do lote.

28 **II – NORMAS VIGENTES E HISTÓRICO DA OCUPAÇÃO**

29 O projeto para o lote da Usina Termoelétrica, com área de 41.275,60m², compreende a PR
30 59/1, registrada em cartório, a URB-055/2001e a Norma de Edificação, Uso e Gabarito – NGB 122/88.
31 Saliente-se que, de acordo com a NGB 122/88 (fls. 09 a 14), o lote destina-se exclusivamente ao uso
32 “Usina Termoelétrica”.

33 O Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Distrito Federal – PDOT, Lei
34 Complementar nº 803, de 25 de abril de 2009, em seu Anexo VI define os coeficientes de
35 aproveitamento (equivalente a taxa máxima de construção) básico e máximo para as áreas urbanas.
36 Para o lote em questão foram definidos coeficiente básico e máximo igual a 1.

37 Cabe ressaltar que por solicitação da Administração Regional do Setor de Indústria e
38 Abastecimento, foi elaborado projeto referente ao prolongamento da via IA-C2 até a via IA-4 no Setor
39 de Indústria e Abastecimento – SIA, interceptando o mesmo Lote Único do Trecho 6 do SIA.

40 Com o objetivo de autorizar a implantação do prolongamento da via, a CEB solicitou a
41 então Secretaria de Estado de Habitação, Regularização e Desenvolvimento Urbano – SEDHAB
42 providências relativas a elaboração do respectivo projeto de alteração do parcelamento, definido pela
43 planta SIA PR-59/1, bem como ressaltou a necessidade de indenização da parcela destinada a via e de
44 definição de novos usos e atividades para as parcelas remanescentes do lote desmembrado de sua
45 propriedade, essas compatíveis com o Setor.

46 De acordo com a CEB os usos e as atividades desenvolvidas no lote envolvem
47 armazenagem de equipamentos e dispositivos elétricos, depósito de combustíveis e de componentes
48 dos sistemas de transmissão e distribuição e geração de energia. Esclarece, ainda, que a área da antiga
49 Usina Térmica sofreu processo de caducidade determinada pela ANEEL e a Concessão da unidade
50 geradora terminou em 07 de julho de 2012.

51 Sobre a possível expansão da Subestação 8, instalada no lote, a CEB esclareceu que optou
52 por alternativa de implantação de uma subestação no Setor Sudoeste, não sendo mais preciso a
53 destinação de parte do lote para esse fim.

54 Em decorrência do pedido de desmembramento a SEDHAB elaborou o Projeto de
55 Urbanismo URB 020/12 e o respectivo Memorial Descritivo – MDE 20/12, que alteraram o
56 parcelamento consubstanciado na planta URB-055/2001, criando a via em comento, bem como os
57 Lotes A e B remanescentes do imóvel dividido.

58 Entretanto, foi verificado ainda pela SEDHAB que a parcela - 5.964,87m² - desmembrada
59 do Lote Único para viabilizar o prolongamento da via IA-C2 até a via IA-4 do SIA, deveria ser afetada
60 por meio de decreto aprovado pelo Governador do Distrito Federal.

61 Quanto à definição de novos usos e parâmetros construtivos, esses deveriam ser
62 encaminhados à Câmara Legislativa do Distrito Federal, por meio de proposta de Anteprojeto de Lei
63 Complementar enviada pelo Poder Executivo, após comprovado o interesse público por intermédio de
64 audiência pública e realizado os estudos técnicos, nos termos do art. 56 do Ato das Disposições
65 Transitória da LODF.

66 Baseado nesse entendimento, mediante o Decreto nº 33.604, de 09 de abril de 2012, uma
67 área de 5.964,87m² do Lote Único Trecho 6 do SIA foi declarada de utilidade pública para fim de
68 desapropriação. Os procedimentos e os custos decorrentes dessa desapropriação foram atribuídos a
69 Companhia Imobiliária de Brasília – TERRACAP.

70 Após a promulgação do Decreto nº 33.604/2012, que trata tão somente da declaração de
71 utilidade pública para fim de desapropriação de 5.964m² do Lote Único do Trecho 6 do SIA, com base
72 no Projeto de Urbanismo URB 020/12, foi contruído o prolongamento d via e adotados os
73 procedimentos de averbação em cartório do desmembramento do lote original, conforme despacho
74 SEGETH (fls. 119 a 121). Retornado os autos à TERRACAP providências, esta entendeu que não foram
75 cumpridos os requisitos legais para registro em cartório dos lotes previstos no projeto bem como não
76 foram definidos os parâmetros de uso e ocupação dos novos lotes, após o desmembramento.

77 Diante desses fatos, a Terracap vislumbrou a necessidade de revogar o Decreto nº
78 33.604/12, alegando que a fim de evitar efeitos futuros que pudessem vir a prejudica-la, fizesse
79 retornar ao status original o Lote Único destinado a Usina Termoelétrica, fazendo valer a planta
80 registrada em cartório SAI PR 59/1, como de fato vale (despacho de fls. 129,130).

81 Destacou ainda a Terracap que a revogação do Decreto nº 33.604 de 09 de abril de 2012
82 em nada prejudicaria a CEB. Ao contrário, com a reversão da desapropriação de parte do seu terreno,
83 a empresa poderia recuperar a área e, se fosse de seu interesse, promoveria a alienação na sua forma
84 original, respeitados todos os trâmites legais relativos à matéria.

85 A Assessoria jurídica da Terracap, sobre a matéria também ressaltou:

86 “Ausente qualquer aprovação do Projeto URB 020/12, como destacada nos autos, o
87 qual extinguiria o lote único e o transformaria em dois outros lotes, tem-se a
88 eventual cisão não possui amparo normativo, modo pelo qual a revogação do
89 Decreto Distrital em comento também teria o condão de retornar o status quo ante
90 da área, como lote único, fazendo valer a planta registrada em cartório SAI PR 59/1.”
91

92 O Decreto nº 33.604/2012 foi, então, revogado por meio do Decreto nº 37.894, de 22 de
93 dezembro de 2016, cessando seus efeitos com relação a desapropriação de parte do lote único, Trecho
94 6 do SIA. Para a CEB, como proprietária do imóvel, o retorno do lote ao status anterior, conforme
95 documentos de fls. 157 a 159, deu-lhe a condição para pleitear a alteração dos seus parâmetros de uso
96 e ocupação com vistas a sua comercialização.

97 **III – DA ANALISE DA ALTERAÇÃO PRETENDIDA**

98
99 A proposta foi analisada pela SEGETH quanto aos aspectos urbanísticos e o potencial
100 urbano do lote, levando em consideração as disposições do Plano Diretor de Ordenamento Territorial
101 – PDOT, Lei Complementar nº 803, de 25 de abril de 2009, e o estudo desenvolvido pela Terracap,

102 documento intitulado “Estudo Preliminar de Formatação de Empreendimento: SIA Trecho 6 Lotes A e
103 B” (Processo nº 093.000.018/2014).

104 **Plano Diretor de Ordenamento Territorial - PDOT**

105 O Setor de Indústria e Abastecimento – SIA, de acordo com o PDOT/2009 situa-se em
106 Zona Urbana Consolidada que é composta por áreas predominantemente urbanizadas ou em processo
107 de urbanização, servidas de infraestrutura urbana e equipamentos comunitários. Nessa Zona, segundo
108 o Plano, devem ser desenvolvidas as potencialidades dos núcleos urbanos, incrementando-se a
109 dinâmica interna e melhorando-se sua integração com as áreas vizinhas respeitadas as seguintes
110 diretrizes: promover o uso diversificado, de forma a otimizar o transporte público e a oferta de
111 empregos, e otimizar a utilização da infraestrutura urbana e dos equipamentos públicos.

112 O PDOT/2009 propõe um conjunto de intervenções de estruturação do território, entre
113 elas a estratégia de ordenamento territorial de dinamização de espaços urbanos. A estratégia de
114 dinamização está voltada à configuração de novas centralidades, promovendo o desenvolvimento
115 urbano, econômico e social e a indução do crescimento local e regional, mediante a diversificação do
116 uso do solo, a implantação de centros de trabalho e renda e a melhoria dos padrões de mobilidade e
117 acessibilidade, observada a capacidade de suporte socioeconômica e ambiental do território.

118 As Áreas de Dinamização, indicadas no Anexo II Mapa 3 do PDOT como de intervenções
119 prioritárias, foram delimitadas em espaços onde estão estabelecidas ou pretendem-se estabelecer
120 atividades econômicas e fluxos regionais e metropolitanos com importância estratégica para o Distrito
121 Federal.

122 O lote em questão situa-se na área de dinamização Eixo EPIA, que compreende o trecho
123 da Estrada Parque de Indústria e Abastecimento, agregando, nas margens da via, os Setores de
124 Oficinas Sul e Norte – SOF/S e SOF/N, o Setor de Indústria e Abastecimento – SIA, o Setor de Áreas
125 Públicas – SAP, o Setor de Clubes e Estádios Esportivos Sul – SCEES, o Setor de Garagens e
126 Concessionárias de Veículos – SGCV, o Setor de Múltiplas Atividades Sul – SMAS, a Rodoferroviária e o
127 Pátio Ferroviário de Brasília – PFB.

128 Dentre as ações de projeto apontadas no art. 107 do PDOT/2009 para as áreas de
129 dinamização destaca-se o estímulo a multifuncionalidade dos espaços, possibilitando-se o incremento
130 das atividades de comércio e de habitação. A diversificação de usos e acessibilidade regional são
131 aspectos fundamentais da área de dinamização Eixo EPIA.

132 **Estudo Preliminar de Formatação de Empreendimento: SIA Trecho 6 Lotes A e B**

133 O potencial urbano do lote Trecho 6, SIA, foi estudado pela Terracap, a pedido da CEB,
134 proprietária do lote, com vistas a sua regularização no tocante a alteração do parcelamento, devida

135 em função da desapropriação autorizada por meio do Decreto nº 33.604/2012, cuja finalidade foi
136 viabilizar o prolongamento da Via IA-C2 até a Via IA-4.

137 O estudo desenvolvido pela TERRACAP, intitulado “Estudo preliminar de Formatação de
138 Empreendimento: SIA Trecho 6 Lotes A e B”, considera a possibilidade de vislumbrar novos usos e
139 atividades para os lotes A e B, resultantes do desmembramento do lote único do Trecho 6, tendo em
140 vista, por um lado que o imóvel encontra-se subutilizado, não tendo a CEB interesse na expansão de
141 suas atividades na área, e por outro o fato de sua localização junto a EPIA ser privilegiada.

142 A abordagem empregada caracteriza a área de estudo quanto às atividades
143 implementadas no SIA, à acessibilidade e às ocupações do entorno (Regiões Administrativas do
144 Cruzeiro e do Sudoeste/Octogonal); identifica as diretrizes urbanísticas contidas no Plano Diretor de
145 Ordenamento Territorial PDOT; e apresenta levantamento de dados sócio-econômicos

146 O estudo desenvolvido tem o objetivo de apontar novos usos e atividades para a área em
147 questão em conformidade com as diretrizes e parâmetros permitidos para o setor compatíveis com as
148 ocupações já existentes naquela localidade.

149 Sobre o estudo elaborado pela Terracap, a Subsecretaria de Gestão Urbana –
150 SUGEST/SEGETH, se manifestou relativamente ao potencial urbano da área, conferido pelo PDOT, e
151 tendo em vista as características do Setor, estabelecendo diretrizes para projeto de alteração do
152 parcelamento, expressas na tabela a seguir:

PARÂMETROS	Lote desmembrado – permanece com atividade de competência da CEB	Área remanescente do desmembramento (retirada a via e o lote de atividade de competência da CEB)
Uso	Institucional – equipamento urbano	comércio de bens, prestação de serviços, indústria e institucional
Coefficiente de Aproveitamento Básico	1,0	1,0
Coefficiente de Aproveitamento Máximo	1,0	2,5
Nº de pavimentos	4,0	4,0
Taxa de permeabilidade mínima	15%	15%
Afastamentos	3,0 m para todas as divisas	3,0 m para todas as divisas

153

154 A CEB, em seu encaminhamento da solicitação de alteração de parâmetros de uso e
155 ocupação para o Lote único Trecho 6 do SIA, sugere de usos de comércio e prestação de serviços de
156 caráter regional, entre os quais relaciona:

157

158

159

160

161

162

163

- Comércio varejista não especializado;
- Comércio varejista de material de construção;
- Comércio varejista de equipamento de informática e comunicação; equipamentos e artigos de uso doméstico;
- Comércio varejista de artigos culturais, recreativos e esportivos.

164 Os parâmetros de ocupação sugeridos pela CEB são:

- 165 • Coeficiente de aproveitamento básico = 1
- 166 • Coeficiente de aproveitamento máximo = 1
- 167 • Taxa máxima de ocupação = 50%
- 168 • Taxa mínima de permeabilidade = 20%
- 169 • Altura máxima = 19 metros, com cota de soleira no ponto médio do lote
- 170 • Número de pavimentos = 4, permitido o subsolo
- 171 • Afastamento frontal = 20m

172
173 Conclui-se do exposto que a área tem potencial urbano, de grande acessibilidade regional,
174 com infraestrutura implantada, podendo ser desenvolvidas atividades de comércio, serviços, indústrias
175 e institucional diversificados.

176 **IV - PROPOSTA DA SEGETH DE ALTERAÇÃO DE PARÂMETROS URBANÍSTICOS PARA O LOTE TRECHO 6** 177 **SIA**

178 A proposta ora apresentada de alteração de parâmetros urbanísticos do lote Trecho 6 do
179 SIA considera os aspectos abordados na análise do seu potencial urbano, decorrente do contexto da
180 zona urbana.

181 Objetivando o pleno desenvolvimento da potencialidade da área urbana onde se insere o
182 lote em questão, busca-se por meio da alteração de parâmetros de uso e ocupação para o lote
183 contribuir com o incremento da dinâmica interna do Setor, promover a diversificação de usos e a
184 oferta de empregos, e otimizar a utilização da infraestrutura urbana implantada.

185 Nessa perspectiva, os usos propostos para o lote são os listados na tabela a seguir de
186 acordo com a Tabela de Usos e Atividades Urbanas e Rurais do Distrito Federal.

187

USO: INSTITUCIONAL		
CÓDIGO ATIVIDADE	CÓDIGO GRUPO	DENOMINAÇÃO
35-D		ELETRICIDADE, GÁS E OUTRAS UTILIDADES
59-J		ATIVIDADES CINEMATOGRAFICAS, PRODUÇÃO DE VÍDEOS E DE PROGRAMAS DE TELEVISÃO; GRAVAÇÃO DE SOM E EDIÇÃO DE MÚSICA
60-J		ATIVIDADES DE RÁDIO E DE TELEVISÃO
84-O		ADMINISTRAÇÃO PÚBLICA, DEFESA E SEGURIDADE SOCIAL
85-P		EDUCAÇÃO
86-Q		ATIVIDADES DE ATENÇÃO À SAÚDE HUMANA
88-Q		SERVIÇOS DE ASSISTÊNCIA SOCIAL SEM ALOJAMENTO
90-R		ATIVIDADES ARTÍSTICAS, CRIATIVAS E DE ESPETÁCULOS
91-R		ATIVIDADES LIGADAS AO PATRIMÔNIO CULTURAL E AMBIENTAL
93-R		ATIVIDADES ESPORTIVAS E DE RECREAÇÃO E LAZER
94-S		ATIVIDADES DE ORGANIZAÇÕES ASSOCIATIVAS
99-U		ORGANISMOS INTERNACIONAIS E OUTRAS INSTITUIÇÕES EXTRATERRITORIAIS

188

USO: COMÉRCIO		
CÓDIGO ATIVIDADE	CÓDIGO GRUPO	DENOMINAÇÃO
47-G		COMÉRCIO VAREJISTA
	47.1	Comércio varejista não-especializado
	47.2	Comércio varejista de produtos alimentícios, bebidas e fumo
	47.4	Comércio varejista de material de construção
	47.5	Comércio varejista de equipamentos de informática e comunicação; equipamentos e artigos de uso doméstico

	47.6	Comércio varejista de artigos culturais, recreativos e esportivos
	47.7	Comércio varejista de produtos farmacêuticos, perfumaria e cosméticos e artigos médicos, ópticos e ortopédicos
	47.8	Comércio varejista de produtos novos não especificados anteriormente e de produtos usados
USO: SERVIÇOS		
CÓDIGO ATIVIDADE	CÓDIGO GRUPO	DENOMINAÇÃO
33-C		MANUTENÇÃO, REPARAÇÃO E INSTALAÇÃO DE MÁQUINAS E EQUIPAMENTOS
	33.2	Instalação de máquinas e equipamentos
41-F		CONSTRUÇÃO DE EDIFÍCIOS
42-F		OBRAS DE INFRA-ESTRUTURA
52-H		ARMAZENAMENTO E ATIVIDADES AUXILIARES DOS TRANSPORTES
53-H		CORREIO E OUTRAS ATIVIDADES DE ENTREGA
56-I		ALIMENTAÇÃO
	56.1	Restaurantes e outros serviços de alimentação e bebidas
	56.2	Serviços de catering, bufê e outros serviços de comida preparada
58-J		EDIÇÃO E EDIÇÃO INTEGRADA À IMPRESSÃO
61-J		TELECOMUNICAÇÕES
62-J		ATIVIDADES DOS SERVIÇOS DE TECNOLOGIA DA INFORMAÇÃO
63-J		ATIVIDADES DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS DE INFORMAÇÃO
64-K		ATIVIDADES DE SERVIÇOS FINANCEIROS
65-K		SEGUROS, RESSEGUROS, PREVIDÊNCIA COMPLEMENTAR E PLANOS DE SAÚDE
66-K		ATIVIDADES AUXILIARES DOS SERVIÇOS FINANCEIROS, SEGUROS, PREVIDÊNCIA COMPLEMENTAR E PLANOS DE SAÚDE
68-L		ATIVIDADES IMOBILIÁRIAS
69-M		ATIVIDADES JURÍDICAS, DE CONTABILIDADE E DE AUDITORIA
70-M		ATIVIDADES DE SEDES DE EMPRESAS E DE CONSULTORIA EM GESTÃO EMPRESARIAL
71-M		SERVIÇOS DE ARQUITETURA E ENGENHARIA; TESTES E ANÁLISES TÉCNICAS
72-M		PESQUISA E DESENVOLVIMENTO CIENTÍFICO
73-M		PUBLICIDADE E PESQUISA DE MERCADO
74-M		OUTRAS ATIVIDADES PROFISSIONAIS, CIENTÍFICAS E TÉCNICAS
77-N		ALUGUÉIS NÃO-IMOBILIÁRIOS E GESTÃO DE ATIVOS INTANGÍVEIS NÃO-FINANCEIROS
78-N		SELEÇÃO, AGENCIAMENTO E LOCAÇÃO DE MÃO-DE-OBRA
79-N		AGÊNCIAS DE VIAGENS, OPERADORES TURÍSTICOS E SERVIÇOS DE RESERVAS
80-N		ATIVIDADES DE VIGILÂNCIA, SEGURANÇA E INVESTIGAÇÃO
82-N		SERVIÇOS DE ESCRITÓRIO, DE APOIO ADMINISTRATIVO E OUTROS SERVIÇOS PRESTADOS PRINCIPALMENTE ÀS EMPRESAS
93-R		ATIVIDADES ESPORTIVAS E DE RECREAÇÃO E LAZER
95-S		REPARAÇÃO E MANUTENÇÃO DE EQUIPAMENTOS DE INFORMÁTICA E COMUNICAÇÃO E DE OBJETOS PESSOAIS E DOMÉSTICOS
96-S		OUTRAS ATIVIDADES DE SERVIÇOS PESSOAIS
USO: INDUSTRIAL		
CÓDIGO ATIVIDADE	CÓDIGO GRUPO	DENOMINAÇÃO
	10.9	Fabricação de outros produtos alimentícios
	14.1	Confecção de artigos do vestuário e acessórios
18-C		IMPRESSÃO E REPRODUÇÃO DE GRAVAÇÕES
26-C		FABRICAÇÃO DE EQUIPAMENTOS DE INFORMÁTICA, PRODUTOS ELETRÔNICOS E ÓPTICOS

189

190

191 Na definição dos parâmetros de ocupação, considerou-se a grande dimensão do lote para
192 estabelecer o coeficiente de aproveitamento máximo de 1,2, bem como taxa de permeabilidade de
193 20%. Como parâmetros de ocupação propostos tem-se:

193

194

- Coeficiente de aproveitamento básico = 1
- Coeficiente de aproveitamento máximo = 1,2

195
196
197
198
199
200
201

- Taxa máxima de ocupação = 60%
- Taxa mínima de permeabilidade = 20%
- Altura máxima = 15,50 metros, com cota de soleira no ponto médio do lote – não contando caixa d'água, casa de máquinas e antena
- Permitido subsolo
- Afastamento frontal = 20m

202 **Aplicação de instrumentos urbanísticos**

203 Observe-se que os instrumentos urbanísticos previstos na legislação do Distrito Federal
204 deverão ser aplicados, naquilo que couber, ao empreendimento que vier a se implantar no lote.
205 Destacam-se a ODIR, a ONALT e o EIV.

206

207 **V - VOTO**

208 Em vista dos estudos realizados pela SEGETH e pela Terracap, do posicionamento da CEB,
209 de que já não é mais compatível com os interesses daquela Companhia a instalação de usina
210 termoelétrica no lote, da revogação do decreto que declarou parte do imóvel de utilidade pública com
211 a finalidade de desapropriação para implantação de via pública e após devidamente justificados os
212 novos parâmetros urbanísticos propostos para o Lote Único, voto pela aprovação da presente
213 propositura.



214
215
216
217
218
219
220

GUILHERME ROCHA DE ALMEIDA ABREU
Conselheiro