

ASSINATURAS DIGITAL

SECRETARIA DE ESTADO DE DESENVOLVIMENTO URBANO E HABITAÇÃO-SEDUH

PROJETO DE PARCELAMENTO

URB 057/2017 REGIÃO ADMINISTRATIVA DE TAGUATINGA – RA III
 CRIAÇÃO DA ÁREA ESPECIAL 01 - AE 1
 SETOR CENTRAL

PROJETO: EQUIPE (VER MDE)	REVISÃO: ELIANE MONTEIRO DIRETORIA-DIS/COLO	DATA: MARÇO/2025	VER MDE: 057/2017
PROJETOS ALTERADOS, ANULADOS E SUBSTITUÍDOS VER MDE		VISTO: SILVANA MANGANELLI COORDENAÇÃO-COPROJ	APROVO: VITOR RECONDO SUBSECRETARIA-SUPROJ

ARTICULAÇÃO DAS FOLHAS

134-IV-3-D	135-III-4-C	135-III-4-D
150-II-3-B	151-I-1-A	151-I-1-B
150-II-3-D	151-I-1-C	151-I-1-D



TAGUATINGA – RA III

Kr = 1.0007213

PROCESSOS: 0111-000784/2017				
DECISÕES:				
DECRETOS:				
PUBLICAÇÃO:				
REGISTRO nº CARTÓRIO DO OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS, em				
<p>I. APRESENTAÇÃO</p> <p>I.1. Croqui de Localização</p> <p>I.2. Área Total</p> <p>II. PROJETOS MODIFICADOS, ANULADOS OU SUBSTITUÍDOS</p> <p>III. COMPOSIÇÃO DO PROJETO</p> <p>IV. LEGISLAÇÃO RELATIVA AO PROJETO</p> <p>V. QUADRO DE COORDENADAS</p> <p>VI. SITUAÇÃO FUNDIÁRIA</p> <p>VII. CONSULTA ÀS CONCESSIONÁRIAS</p> <p>VIII. CONDICIONANTES AMBIENTAIS</p> <p>IX. CONDICIONANTES URBANÍSTICOS</p> <p>X. PROPOSIÇÕES</p> <p>XI. EQUIPE TÉCNICA</p> <p>ANEXO I – QUADRO DEMONSTRATIVO DAS UNIDADES IMOBILIÁRIAS</p>				
SECRETARIA DE ESTADO DE DESENVOLVIMENTO URBANO E HABITAÇÃO – SEDUH SUBSECRETARIA DE PROJETOS E LICENCIAMENTO DE INFRAESTRUTURA - SUPROJ			RT: PAULA FERRI PAIXÃO CAU: A50513-7	
MEMORIAL DESCRITIVO				
MDE 057/2017		REGIÃO ADMINISTRATIVA DE TAGUATINGA – RA III CRIAÇÃO DA ÁREA ESPECIAL 1 – AE1 SETOR CENTRAL		
Folha: 01/18	PROJETO:	REVISÃO:	VISTO:	APROVO:
Início: Agosto/2017 Término: Março/2025	Ver Equipe	ELIANE MONTEIRO Diretora - DISOLO	JULIANA MANGANELLI Coord. – COPROJ	VITOR RECONDO Subsec. - SUPROJ

I. APRESENTAÇÃO

Este projeto foi elaborado por meio de um acordo firmado entre a Diretoria Técnica e de Fiscalização da Companhia Imobiliária de Brasília - TERRACAP e a Secretaria de Estado de Gestão de Território e Habitação – SEGETH, motivada pela Presidência da Comissão de Assuntos Fundiários da Câmara Legislativa do Distrito Federal, conforme Ofício nº. 076/2016 – CAF/CLDF (Doc. SEI nº. 7085958, folha nº.02 do processo físico), em função da solicitação constante no Requerimento nº.01/2016, em 06 de outubro de 2016, apresentado pela Associação da Feira Central de Taguatinga – ASFCT-DF, com o objetivo de regularizar a ocupação da Feira Central de Taguatinga, que existe no local há mais de 20 anos e, segundo informado no Requerimento, é composta por 445 bancas.



FIGURA 1 – FOTO AÉREA DA ÁREA OCUPADA PELA FEIRA CENTRAL DE TAGUATINGA – RA III EM 1995. FONTE: GEOPORTAL/SEDUH, SPOT 1995.

Para criação do lote da Feira, faz-se necessário desconstituir dois lotes criados pela URB-017/84, aprovada pelo Decreto n.º 8.348, de 18 de dezembro de 1984, e registrada em cartório, que destinou dois lotes no Setor Central – Área Especial 5 e Área Especial 6, à Companhia de Saneamento Ambiental do Distrito Federal – CAESB, para edificação de seu escritório regional. Porém, não houve a construção e, ao longo dos anos, ambos os lotes foram ocupados pela Feira e o estacionamento que a atende, devendo ser desconstituídos para viabilizar a regularização da Feira e a requalificação do entorno imediato.



FIGURA 2 – INDICAÇÃO DA ÁREA OCUPADA PELA FEIRA CENTRAL DE TAGUATINGA – RA III.

A área que a Feira ocupa está prevista na URB-017/84, de 08 de outubro de 1984, como “área a ser urbanizada” e fica contígua aos lotes das Áreas Especiais 05 e 06, destinadas, respectivamente, para serviços públicos e para a Companhia de Saneamento Ambiental do Distrito Federal – CAESB. Entretanto, atualmente, parte dessas Áreas Especiais estão ocupadas pelo estacionamento que atende aos usuários e feirantes, e parte pela Feira, conforme observa-se *in loco* e pelas informações constantes nos sistemas de geoprocessamento do Governo do Distrito Federal - GDF.



FIGURA 3 – LOTES ÁREA ESPECIAL 5 E 6 (CAESB) OCUPADOS PELO ESTACIONAMENTO DA FEIRA CENTRAL DE TAGUATINGA – RA III. FONTE: GEOPORTAL/SEDUH

O lote a ser criado, destinado à Feira Central, está limitado ao norte pela Estrada Parque Ceilândia (Avenida Elmo Serejo) e alça de acesso à Avenida Samdu; ao sul pelo Hospital São Vicente de Paula (Setor C Sul); ao leste pelo Setor Central “C” 12; e a oeste pela Escola Classe 1 de Taguatinga (EC 01) – Área Especial 2.

I.1. Croqui de Localização



LEGENDA:

 POLIGONAL DO PROJETO URB-057/2017 – ÁREA ESPECIAL 01, ÁREA CENTRAL DE TAGUATINGA.

I.2. Área Total

A área da poligonal de projeto corresponde à superfície do lote, com 5.286,55m² ou 0,5286ha.

II. PROJETOS MODIFICADOS, ANULADOS OU SUBSTITUÍDOS

Este Projeto de Urbanismo, URB-057/17, modifica a planta registrada CST PR – 838/1, a URB-017/84 e a URB-022/88, no que diz respeito à desconstituição das Áreas Especiais 5 e 6 e à criação da Área Especial 1 na “Área a ser urbanizada” da CST PR – 838/1.

III. COMPOSIÇÃO DO PROJETO

Este projeto é composto pelo Levantamento Topográfico (TOP), por este Memorial Descritivo (MDE) e pelo Projeto de Parcelamento do Solo (URB), conforme discriminado a seguir:

A. Levantamento Topográfico – TOP foi utilizado para este fim a base com a restituição aerofotogramétrica na escala 1:1000, a partir das Ortofotoscargas de 2016, confeccionadas pela TERRACAP e SEGETH (Sistema de referência: EPSG 31983 – SIRGAS 2000/UTM zone 23S). O Kr definido para o projeto é 1.0007213.

B. Memorial Descritivo – MDE 057/2017 – constituído de 18 páginas e Anexo I – Quadro Demonstrativo das Unidades Imobiliárias, com 02 páginas;

C. Projeto de Parcelamento do Solo – URB-057/2017

Projeto	Folha	SICAD	Escala
URB-057/2017	01/01	151-I-1-A	1:1.000

IV. LEGISLAÇÃO RELATIVA AO PROJETO

Federal

Lei nº. 6.766, de 19 de dezembro de 1979, que dispõe sobre o parcelamento do solo urbano;

Lei nº. 9.785, de 29 de janeiro de 1999, que altera a Lei nº 6.766/79.

Distrital

Lei Orgânica do Distrito Federal, de 8 de junho de 1993, e alterações posteriores adotadas pelas Emendas à Lei Orgânica.

Lei nº. 6.269, de 29 de janeiro de 2019, que institui o Zoneamento Ecológico-Econômico do Distrito Federal – ZEE/DF em cumprimento ao art. 279 e ao art. 26 do Ato das Disposições Transitórias da Lei Orgânica do Distrito Federal e dá outras providências.

Lei Complementar nº. 803, de 25 de abril de 2009, que aprova o Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Distrito Federal (PDOT/DF), atualizada pela **Lei Complementar nº. 854**, de 15 de outubro de 2012.

Lei Complementar nº. 1.027, de 28 de novembro de 2023, que dispõe sobre parcelamento do solo urbano no Distrito Federal e dá outras providências.

Decreto nº. 46.143, de 19 de agosto de 2024, que regulamenta a Lei Complementar nº 1.027/2023.

Lei Complementar nº. 948, de 16 de janeiro de 2019, que aprova a Lei de Uso e Ocupação do Solo do Distrito Federal – LUOS, com alterações decorrentes da **Lei Complementar nº 1.007**, de 28 de abril de 2022.

Decreto nº. 38.247, de 1º de junho 2017 - Dispõe sobre os procedimentos para apresentação de projetos de urbanismo e dá outras providências.

Decreto nº. 32.575, de 10 de dezembro de 2010 – Aprova a alteração do referencial geodésico do Projeto do Sistema Cartográfico do Distrito Federal – SICAD Astro Datum Chuá para o Sistema Geodésico Brasileiro – SGB SIRGAS-2000,4.

Lei nº. 929, de 28 de julho de 2017, que dispõe sobre dispositivos de captação de águas pluviais para fins de retenção, aproveitamento e recarga artificial de aquíferos em unidades imobiliárias e empreendimentos localizados no Distrito Federal e dá outras providências.

Decreto nº. 44.037, de 20 de dezembro de 2022, que regulamenta a Lei Complementar nº. 929/2017.

Resolução CONAM nº 10, de 20 de dezembro de 2017, que dispõe sobre a dispensa de licenciamento ambiental para empreendimentos/atividades de baixo potencial poluidor/degradador ou baixo impacto ambiental do âmbito do Distrito Federal.

Decreto nº. 39.469, de 22 de novembro de 2018, que dispõe sobre a autorização de supressão de vegetação nativa, a compensação florestal, o manejo da arborização urbana em áreas verdes públicas e privadas e a declaração de imunidade ao corte de indivíduos arbóreos situados no âmbito do Distrito Federal.

V. QUADRO DE COORDENADAS

COORDENADAS DA ÁREA ESPECIAL 1 – SETOR CENTRAL		
VÉRTICES	COORDENADAS UTM	
	N	E
V1	8246874.0702	172051.2842
V2	8246848.2148	172153.2745
V3	8246826.8420	172160.7498
V4	8246794.1497	172067.2613
V5	8246841.2318	172050.7571
V6	8246842.8838	172055.4802
V7	8246871.9786	172045.3041

VI. SITUAÇÃO FUNDIÁRIA

O Despacho nº.1.252/2016-NUREG, de 14 de dezembro de 2016 (Doc. SEI nº. 7085958, folha nº.05 do processo físico), do Núcleo de Registro Imobiliário – NUREG, da Companhia Imobiliária de Brasília – TERRACAP, informa que a área ocupada pela Feira interfere parte com as Áreas Especiais 05 e 06, no Setor Central de Taguatinga – RA III, e parte com a “área a ser urbanizada”, conforme projeto urbanístico URB-017/84 e Planta CST-PR-838/1, devidamente registradas em cartório.

Os dois lotes, AE 5 e AE 6, ainda não edificados, que serão desconstituídos, são imóveis doados ao Distrito Federal para uso da Companhia de Saneamento Ambiental do Distrito Federal - CAESB, conforme descritos nas Fichas de Cadastro/Terracap (15842494), cópia da Escritura Pública Declaratória para Integralização do Capital Social e também nas Certidões de Ônus apresentadas, que autoriza o Distrito Federal a proceder a doação das áreas à CAESB (DODF nº. 134 de 16/07/1997, página 5265, (17728850), anexado pela Gerência de Patrimônio – SSAP/CAESB.

O Ofício nº. 358/2024 - CAESB/PR (145405336) informa que a Caesb encontra-se em tratativas junto ao Governo do Distrito Federal, sob a coordenação da Casa Civil, para modelagem e execução de um acerto patrimonial, que de um lado, a Caesb disponibilize imóveis que não tem previsão para uso por esta companhia, como os dois lotes em questão, e de outro lado, a Caesb receba como ativos compensatórios, áreas necessárias à operação dos sistemas de água e esgoto.

Isto posto, o Ofício nº. 358/2024 - CAESB/PR (145405336) autoriza o andamento dos projetos ora em desenvolvimento por esta SEDUH, que consideram a desconstituição dos imóveis AE 05 e AE 06 do Setor Central de Taguatinga, destacando que a efetiva regularização cartorial ocorrerá somente após o acerto patrimonial citado, com atualização dos valores dos imóveis, e cumprimento das demais exigências legais.

VII. CONSULTA ÀS CONCESSIONÁRIAS

Foram realizadas consultas às concessionárias de serviços públicos quanto à capacidade de atendimento, interferências com redes existentes ou projetadas, faixas de servidão destas redes e seu custo de remanejamento, se for o caso. Em resposta obtivemos:

CAESB: Em resposta ao Ofício nº. 046/2017 – DITEC, de 20 de janeiro de 2017, a Carta Gedoc nº 19662/2017 – DE/CAESB (doc. SEI nº. 7085958, folhas nº 25 a 35 do processo físico), informa que existe interferência com as redes de água e esgoto existentes na área em

questão que devem ser remanejadas. Sobre a adutora de ferro fundido de 300mm, recomenda-se a permanência da mesma. Nesse caso, foi indicado na URB a faixa de servidão dessa adutora. A Caesb informa ainda que *“todas as despesas decorrentes da execução dos serviços correrão inteiramente por conta do interessado, conforme os artigos 34º. e 35º., da Resolução nº. 14, de 27/10/2011, que estabelece as condições da prestação dos serviços públicos de abastecimento de água e de esgotamento sanitário do Distrito Federal. ”*

CEB: Em resposta ao Ofício nº. 045/2017 – DITEC, de 20 de janeiro de 2017, a Carta nº 04/2017-GRPE/SEG/DI (doc. SEI nº. 7085958, folhas nº 12 a 16 do processo físico), informa que a Empresa poderá fornecer energia elétrica ao empreendimento em referência, desde que sejam atendidas as condições de fornecimento, as quais serão definidas por meio de estudo técnico que será elaborado após a formalização do pedido por parte do interessado e responsável pelo empreendimento. Alerta sobre a necessidade de atendimento às distâncias mínimas de segurança entre as edificações e redes elétricas existentes nas proximidades (nos casos das redes de 15kV esse afastamento deve ser de no mínimo 1,5 metros a contar do último condutor da rede) e, ainda, a observância a Lei de Acessibilidade. O Laudo nº 59/2017 ressalta a necessidade de cumprimento das Normas Técnicas de Segurança do Trabalho, entre outras advertências.

NOVACAP: Em resposta ao Ofício nº. 044/2017 – DITEC, de 20 de janeiro de 2017, o Ofício nº 785/2017 SECRE/PRES (doc. SEI nº. 7085958, folhas nº 42 a 49 do processo físico), informa que é possível e viável o lançamento das águas pluviais do lote em questão nos PV 2-4 e PV 2-6, e alerta que o projeto de drenagem interna deverá atender a norma vigente quanto ao projeto de dimensionamento do reservatório de amortecimento de águas pluviais, adotado pela Companhia. Informa ainda que até a implantação do Programa Drenar DF, a qual pertence os ramais PV 2-4 e PV 2-6, o lançamento poderá ser feito no PVA 5 da rede existente.

SLU: Em resposta ao Ofício nº. 047/2017 – DITEC, de 20 de janeiro de 2017, o Ofício nº 72/2017-DIGER/SLU (doc. SEI nº. 7085958, folhas nº 08 a 11 do processo físico), informa que não haverá impacto significativo quanto à capacidade de realização dos serviços de coleta, transporte, tratamento e destinação final dos resíduos gerados uma vez que aquela Autarquia se encontra equipada e preparada para executar a coleta na área de ocupação prevista dentro da quantidade não superior a 120 (cento e vinte) litros. Entretanto, caso esse valor seja maior, o SLU informa que o empreendedor deverá arcar com os custos da coleta.

REDES DE TELECOMUNICAÇÕES: Em resposta ao Memorando nº. 4/2025 - SEDUH/SUPROJ/COPROJ/DISOLO (166737024), a Coordenação de Aprovação e Licenciamento de Locação de Infraestruturas Urbanas se manifestou por meio do Despacho - SEDUH/SEADUH/SUPROJ/COLINF (166816128) que, após consulta ao Banco de Dados da COLINF, não foi encontrado nenhum requerimento ou processo de licenciamento, que solicita a análise de viabilidade para implantação ou regularização de infraestruturas nas áreas públicas próximas à referida área do projeto de urbanismo.

Cabe ressaltar que, na eventualidade de verificação de redes de comunicação não licenciadas em área pública durante as obras, deve-se observar o disposto nos artigos 40 e 41 do Decreto nº. 33.974, de 06 de novembro de 2012.

“Art. 40. Os concessionários de área pública ficam obrigados a efetuar o remanejamento, provisório ou definitivo, dos equipamentos sob sua responsabilidade, sempre que for solicitado pelo Poder Público do Distrito Federal, em razão de interesse público relevante.

Art. 41. O Distrito Federal fica isento de responsabilidade por indenização de qualquer espécie, inclusive por benfeitorias ou acessões, no caso de cancelamento da licença e de rescisão do contrato, em caso de relevante interesse público, de que trata este Decreto, ficando o ônus de eventuais remanejamentos da infraestrutura e de recomposição do logradouro público a cargo do concessionário responsável.”

DETRAN-DF: Em resposta ao Ofício SEI-GDF n.º 86/2017 - TERRACAP/PRESI/DITEC (2800893), de 16 de outubro de 2017, o Despacho SEI-GDF DETRAN/DG/DIREN/GEREN/NUPRO (5901297) indicou a necessidade de compatibilização da URB-057/17 com o Projeto do Sistema Binário de circulação do trânsito nas Avenidas Samdu e Comercial, e do Túnel a ser construído sob a Avenida Central, desenvolvido pela SEGETH. No entanto, foi verificado que não há interferência do lote que está sendo criado com o Projeto de Sistema Viário – SIV-147/17 (folha 11/31).

Considerando as recentes obras do Túnel de Taguatinga - Rei Pelé, foi formulado questionamento à Secretaria de Estado de Mobilidade do Distrito Federal – SEMOB e Secretaria de Estado de Obras e Infraestrutura do Distrito Federal - SO/DF acerca das alterações no sistema viário do entorno que podem impactar na regularização pretendida para a Feira e seu estacionamento.

SO-DF: O Despacho - SODF/SEOBRAS/SUPOP/APREURB (148707059) informa que consta na Secretaria de Estado de Obras e Infraestrutura do Distrito Federal - SODF consta de demanda para cumprimento de medidas mitigadoras apresentadas no Certificado de

Viabilidade de Vizinhança – CVV-01/2023 (SEI nº 148706976), expedido pela SEDUH, relativo ao Estudo de impacto de Vizinhança - EIV do Túnel Rodoviário e Boulevard, localizados na Avenida Central de Taguatinga. A área da Feira Central de Taguatinga está incluída no SIV-150/2024, que diz respeito ao item 4.2 do CVV-01/2023. O processo que trata do assunto é o de nº. 00110-00001910/2024-10.

SEMOB-DF: No Despacho - SEMOB/SUOP/COPEM/DITUR (149025350), a Secretaria de Transporte e Mobilidade do DF – SEMOB informa que fez a sobreposição do projeto URB 057/2017 com o projeto SIV-200/2020, que trata da reformulação e requalificação da Av. Central de Taguatinga, trecho entre viaduto Samdu e rodovia DF-001 Boulevard Taguatinga, constatando que precisam ser compatibilizados. Ainda em relação ao projeto SIV 200/2020, que compõe o Eixo Oeste, informa que originalmente o projeto não previa a conexão com a Feira Central de Taguatinga, entretanto no Processo SEI 00110-00002391/2023-18 foi localizada a solicitação de ajuste, o qual englobava a calçada para acessibilidade ao ponto de ônibus junto à Feira, conforme Despacho - SODF/SUPOP/UNEURB (135829126).

Dessa forma, consideramos que toda a parte do entorno da Feira, acessos e estacionamentos devem ser tratados no âmbito do projeto de cumprimento de medidas mitigadoras, que deve fazer a compatibilização do SIV-150/2024 com o SIV-200/2020, garantindo a coerência com o sistema viário proposto em ambos e a continuidade das calçadas, ficando o projeto URB-057/2017 restrito à criação do lote de Equipamento Público para regularização da Feira.

VIII. CONDICIONANTES AMBIENTAIS

No que tange ao **Zoneamento Ecológico-Econômico - ZEE**, Lei nº. 6.269, de 29 de janeiro de 2019, a área ocupada pela Feira Central de Taguatinga encontra-se na Zona Ecológico-Econômica de Dinamização Produtiva com Equidade - **ZEEDPE**, Subzona de Dinamização Produtiva com Equidade 2 - **SZDPE 2**, destinada à integração de núcleos urbanos no eixo sudoeste-sul do Distrito Federal, por meio da implantação de infraestrutura de transporte público coletivo de média e alta capacidade; à consolidação de centralidades urbanas; à qualificação urbana, asseguradas, prioritariamente, as atividades N3, N4 e N5; e à implantação das Áreas de Desenvolvimento Produtivo do Distrito Federal – ADP:

- ADP II: destinada a fortalecimento da nova centralidade econômica no eixo Ceilândia-Taguatinga-Samambaia, com geração de emprego e renda, principalmente de natureza N3, N4 e N5;

- ADP III: destinada a diversificação e dinamização das atividades N5 para a geração de emprego e renda na região sul do Distrito Federal.

A área apresenta na matriz ecológica riscos ambientais co-localizado no nível 2 (alto ou muito alto), com:

- Risco ecológico de perda de área de recarga de aquífero: nível 4 (alto);
- Risco ecológico de perda de solo por erosão: nível 2 (baixo);
- Risco ecológico de contaminação do subsolo: nível 4 (alto);
- Risco de perda de áreas remanescentes de Cerrado Nativo: ausência de cerrado nativo.

Na área de projeto não existem quaisquer categorias de Áreas de Preservação Permanente – APPs ou Unidades de Conservação.

O lote (Área Especial 1) que está sendo criado, objeto deste MDE-057/2017, está localizado em área urbana consolidada, servida de infraestrutura, possuindo pavimentação nas vias, bem como rede de água e esgoto, drenagem pluvial, instalação de energia elétrica e iluminação pública.

Assim, o projeto se enquadra na **Dispensa de Licenciamento Ambiental**, prevista no item 14 do Anexo Único da Resolução CONAM nº. 10, de 20 de dezembro de 2017, que dispõe sobre a dispensa de licenciamento ambiental para empreendimentos/atividades de baixo potencial poluidor/degradador ou baixo impacto ambiental, no âmbito do Distrito Federal.

IX. CONDICIONANTES URBANÍSTICOS

De acordo com o Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Distrito Federal - PDOT, Lei Complementar nº. 803, de 25 de abril de 2009, revisado pela Lei Complementar nº. 854, de 15 de outubro de 2012, a área de projeto encontra-se na **Zona Urbana Consolidada – ZUC**.

A ZUC, conforme o artigo 72 da Lei Complementar nº. 803/2009, é composta por áreas predominantemente urbanizadas ou em processo de urbanização, onde devem ser desenvolvidas as potencialidades dos núcleos urbanos, incrementando-se a dinâmica interna, melhorando sua integração com áreas vizinhas e promovendo o uso diversificado, de forma a otimizar o transporte público, a oferta de empregos e a utilização da infraestrutura urbana e dos equipamentos públicos.

Em relação à Lei Complementar nº. 948, de 16 de janeiro de 2019, que aprova a Lei de Uso e Ocupação do Solo do Distrito Federal – LUOS, alterada pela Lei Complementar nº 1.007/2022, o lote que está sendo criado está classificado na Unidade de Uso e Ocupação do Solo – **UOS Inst EP**,

Institucional Equipamento Público, cujos parâmetros de uso e ocupação do solo constam dos artigos 8º, 11 e 27 da LUOS.

"Art. 11. Os parâmetros de ocupação dos lotes da UOS Inst EP são:

I - Afastamento mínimo previsto no Anexo IV;

II - Coeficiente de aproveitamento máximo estabelecido pelo PDOT para a zona urbana onde se localiza;

III - altura máxima igual à maior altura estabelecida no Anexo III para a respectiva região administrativa;

IV - Taxa de permeabilidade mínima de 20% para lotes com área superior a 2.000 metros quadrados.

V - Para os lotes com área inferior a 2.000 metros quadrados, a taxa de permeabilidade mínima é de 20%.

VI – Os demais parâmetros são definidos pelo órgão público destinatário do lote, quando da elaboração do projeto arquitetônico.
(...)

§ 2º Os lotes de UOS Inst EP podem ser compartilhados por 2 ou mais equipamentos urbanos ou comunitários.

§ 3º Em caso de desafetação de lote na UOS Inst EP, a norma estabelece os parâmetros urbanísticos do referido lote, de acordo com as faixas de área estabelecidas nesta Lei Complementar.

§ 4º Quando se trata de regularização edilícia, a taxa de permeabilidade prevista no inciso IV pode ser reduzida de forma a contemplar a ocupação existente pelo lote de equipamento público. ”

Na UOS Inst EP é permitido o funcionamento de atividades complementares à atividade principal, com caráter secundário e de apoio, desde que compatíveis e simultâneas, conforme artigo 8º da LUOS:

“Art. 8º Em lotes ou projeções definidas como UOS Inst e UOS Inst EP, são permitidas como atividades complementares aquelas do uso industrial, comercial e prestação de serviço previstas na UOS CSIIR 1, desde que a atividade do uso institucional seja a principal. ”

Em relação à oferta de vagas no interior dos lotes, a LUOS estabelece:

“Art. 27. A quantidade mínima de vagas de veículos que deve ser ofertada no interior de lotes ou projeções é definida na fórmula: $QV = AC \times PV$, onde: (...)

§ 6º Os lotes caracterizados na UOS Inst EP devem ofertar vagas no interior do lote, conforme a atividade exercida e na quantidade definida no Anexo V desta Lei Complementar, exceto na hipótese de regularização de equipamentos públicos consolidados. ”

Foi realizada Audiência Pública, em 27 de fevereiro de 2023, no âmbito do processo 00132-00001006/2023-94, que tratou da criação da unidade imobiliária para a Feira, bem como da necessidade de desconstituição dos lotes da Caesb para viabilizar a regularização do Equipamento. A Audiência contou com a participação de representante da Caesb, que declarou não haver impedimentos por parte dessa Companhia para a regularização pretendida, conforme Ata (167001787).

A desafetação e/ou afetação das áreas necessárias para criação do lote em questão será objeto de Projeto de Lei Complementar, a ser encaminhado à Câmara Legislativa do Distrito Federal – CLDF, com a finalidade de autorizar a regularização, em conformidade com o disposto na Lei Orgânica do Distrito Federal - LODF:

“Art. 51. Os bens do Distrito Federal destinar-se-ão prioritariamente ao uso público, respeitadas as normas de proteção ao meio ambiente, ao patrimônio histórico, cultural, arquitetônico e paisagístico, e garantido o interesse social.

§ 1º Os bens públicos tornar-se-ão indisponíveis ou disponíveis por meio de afetação ou desafetação, respectivamente, nos termos da lei.

§ 2º A desafetação, por lei específica, só será admitida em caso de comprovado interesse público, após ampla audiência à população interessada.”

IX. PROPOSIÇÕES

O projeto urbanístico, URB-MDE-057/2017, consiste na criação do lote Área Especial 1 – AE1 para regularização da área em que se encontra a Feira Central, existente há mais de 20 anos na Região Administrativa de Taguatinga – RA III, cuja poligonal edificada tem 5.286,55m².

A área ocupada pela Feira está localizada em sua maior parte em área de parcelamento futuro (Área a ser urbanizada – URB-017/1984, figura 5), ou seja, um remanescente de gleba que nunca foi afetado, não necessitando de desafetação para criação do lote. No entanto, a parte que incide sobre as Áreas Especiais 5 e 6, que serão desconstituídas, necessitam dos procedimentos de afetação e desafetação para possibilitar a regularização da Feira.

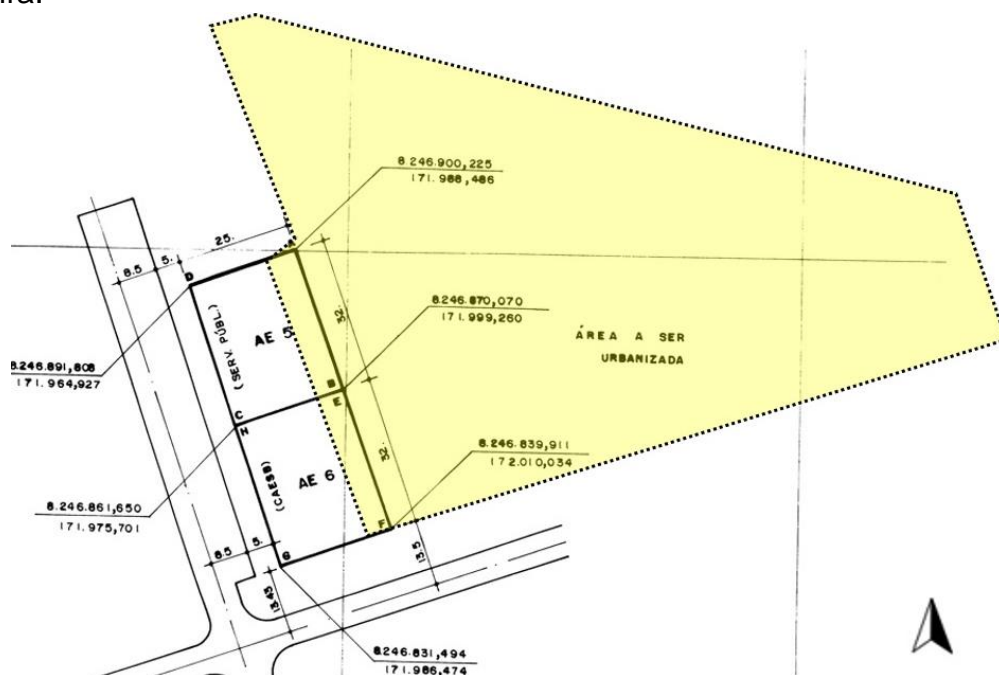


FIGURA 05 – DETALHE DA URB-017/1984, COM A ÁREA OCUPADA PELA FEIRA CENTRAL DE TAGUATINGA – RA III, EM DESTAQUE.

Assim, serão afetados como área pública de uso comum do povo 1.360,40m², sendo 717,47m² referentes à Área Especial 5 e 642,93m² referentes à Área Especial 6, a fim de destiná-los ao estacionamento existente. (Figura 06).

As áreas remanescentes desses lotes, 82,53m² da Área Especial 5 e 157,07m² da Área Especial 6, que equivalem a 239,54m², serão somadas à “Área a ser urbanizada” da URB-17/84, ocupada pela Feira, totalizando 5.286,55m² para criação do lote destinado ao Equipamento Público.

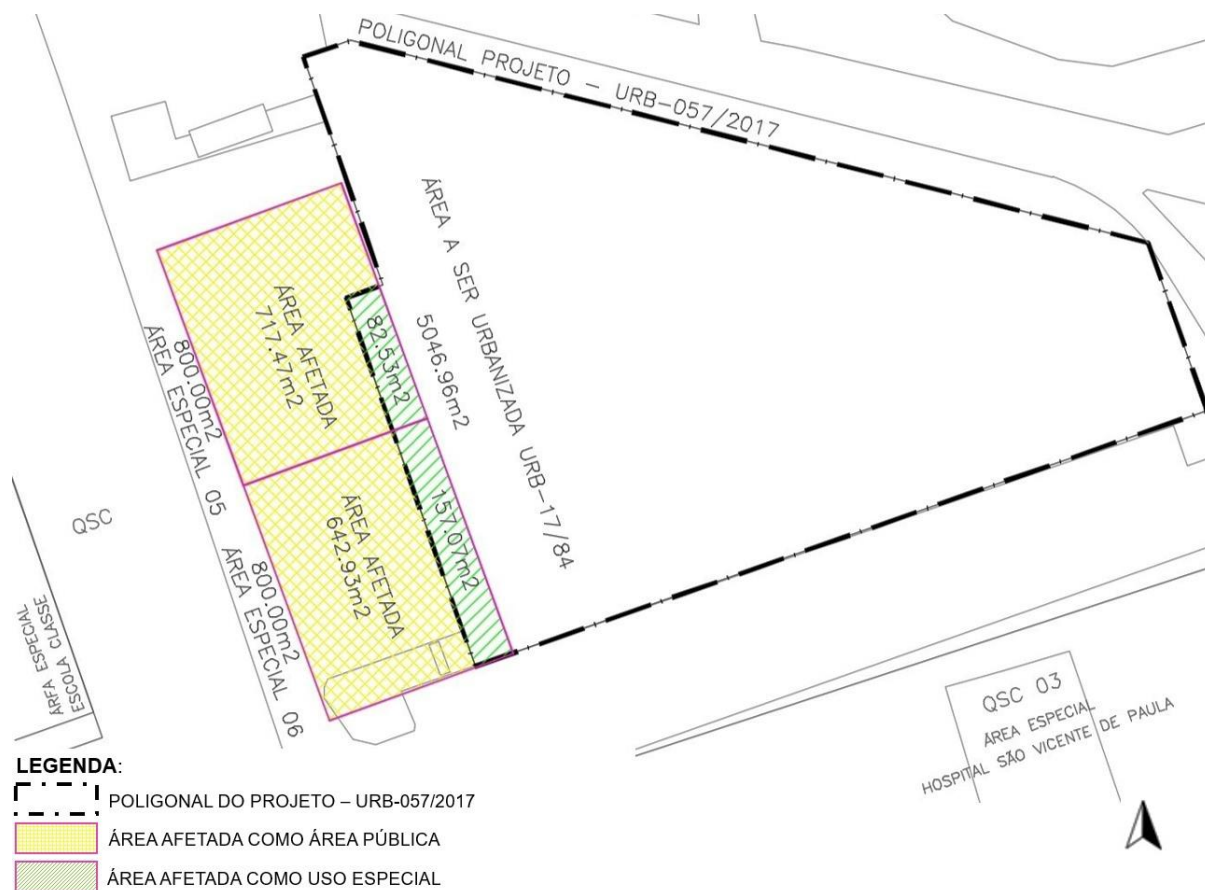


FIGURA 06 – CROQUI DAS ÁREAS A SEREM AFETADAS COMO ÁREA PÚBLICA DE USO COMUM DO POVO (EM AMARELO) E ÁREA PÚBLICA DE USO ESPECIAL (EM VERDE) PARA COMPOSIÇÃO DO LOTE DA FEIRA.

Ao lote criado é atribuído o uso **Institucional de Equipamento Público – Inst EP**, 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, sendo adotados os critérios e a metodologia da Lei de Uso e Ocupação do Solo do Distrito Federal – LUOS (Lei Complementar nº. 948, de 16 de janeiro de 2019, alterada pela Lei Complementar nº. 1.007/2022).

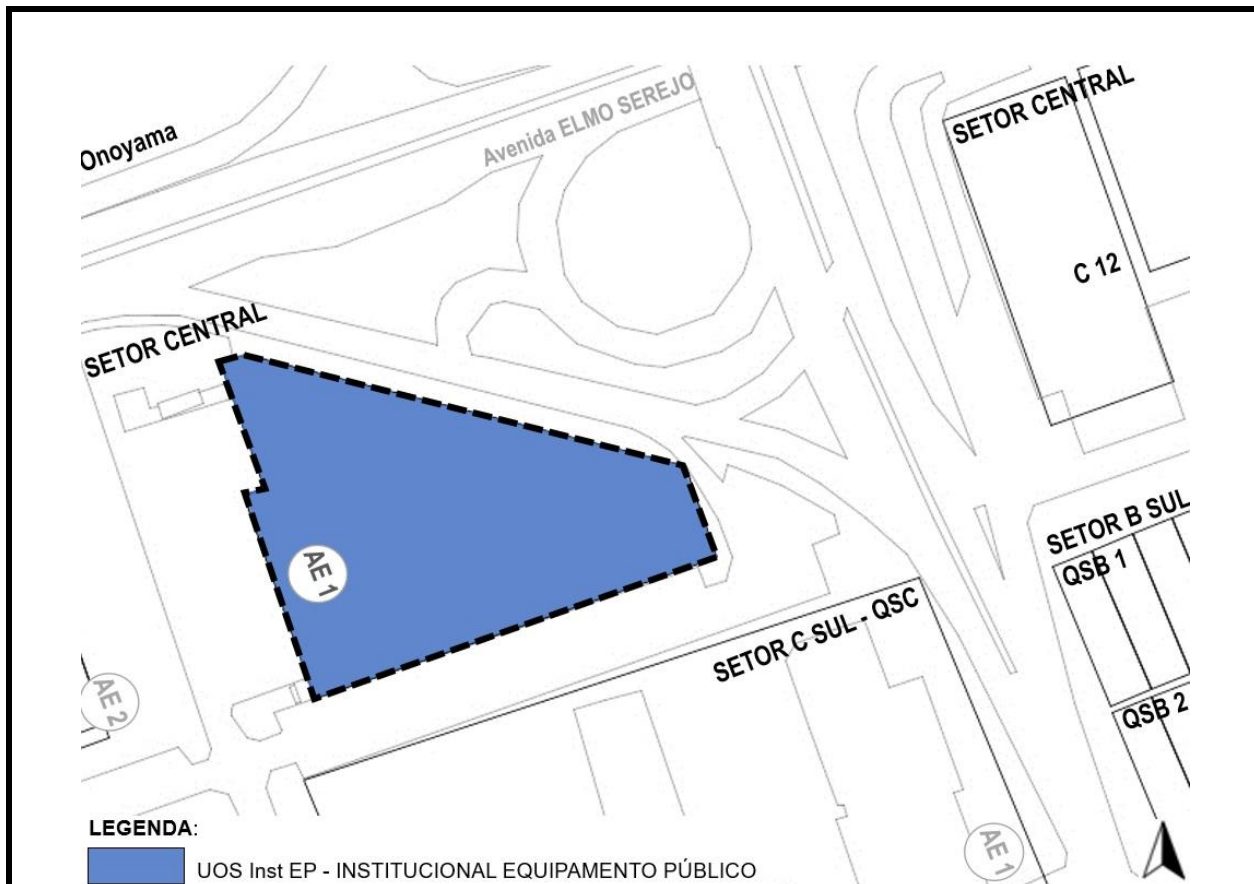


FIGURA 07 – CARACTERIZAÇÃO DA ÁREA ESPECIAL 1 COMO UOS INST EP, CONFORME METODOLOGIA DA LUOS.

Inicialmente, o projeto URB-057/2017, contemplava a requalificação do estacionamento e do entorno imediato, no entanto, considerando as interferências com os projetos do Corredor Oeste, em especial com o projeto do viaduto e alças de ligação da Avenida Samdu, bem como do Túnel de Taguatinga, em que houve toda uma reestruturação do sistema viário próximo à Feira, afetando inclusive, o acesso ao Equipamento, o projeto do entorno e estacionamento da Feira fará parte das medidas mitigadoras apresentadas no Certificado de Viabilidade de Vizinhança - CVV-01/2023 (148706976), relativo ao Estudo de impacto de Vizinhança - EIV do Túnel Rodoviário e Boulevard, que está sendo tratado no processo SEI n.º 00110-00001910/2024-10.

No Ofício n.º. 737/2024 - SODF/GAB (148710295), a Subsecretaria de Projetos Orçamento e Planejamento de Obras, da SODF, destaca que a Área de Influência Direta do EIV está sendo dividida em três projetos de sistema viário, e um de paisagismo, sendo o SIV-150/2024, uma dessas partes, e que os projetos de sistema viário serão contratados com recursos provenientes da SODF.



AVENIDA ELMO SEREJO
SETOR C SUL Q5C AE

AVENIDA
SAMDU SUL

SETOR C SUL Q5C

FIGURA 08 – POLIGONAL EM AZUL REFERENTE À REQUALIFICAÇÃO URBANÍSTICA NA ÁREA DE INFLUÊNCIA DIRETA DO EIV (SIV 150/2024). FONTE: DOC. 151999062. DO PROCESSO SEI Nº 00110-00001910/2024-10.

A empresa contratada pela SODF deverá fazer a compatibilização do SIV 150/2024, que trata das medidas mitigadoras do EIV, com o SIV 200/2020, que trata dos projetos do Corredor Oeste, e demais projetos da Área de Influência Direta do EIV, garantindo a coerência do sistema viário proposto em ambos e a continuidade das calçadas, ficando o projeto URB 057/2017 restrito à criação do lote de Equipamento Público para regularização da Feira.

Dessa forma, o presente projeto de parcelamento se limita à poligonal do lote, não alterando o sistema viário implantado, no entanto, recomenda-se que sejam observados os princípios da acessibilidade no acesso ao lote e entorno, garantindo a todos circulação livre de quaisquer obstáculos.

O tratamento das divisas do lote com os logradouros públicos deve procurar 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 do Equipamento.

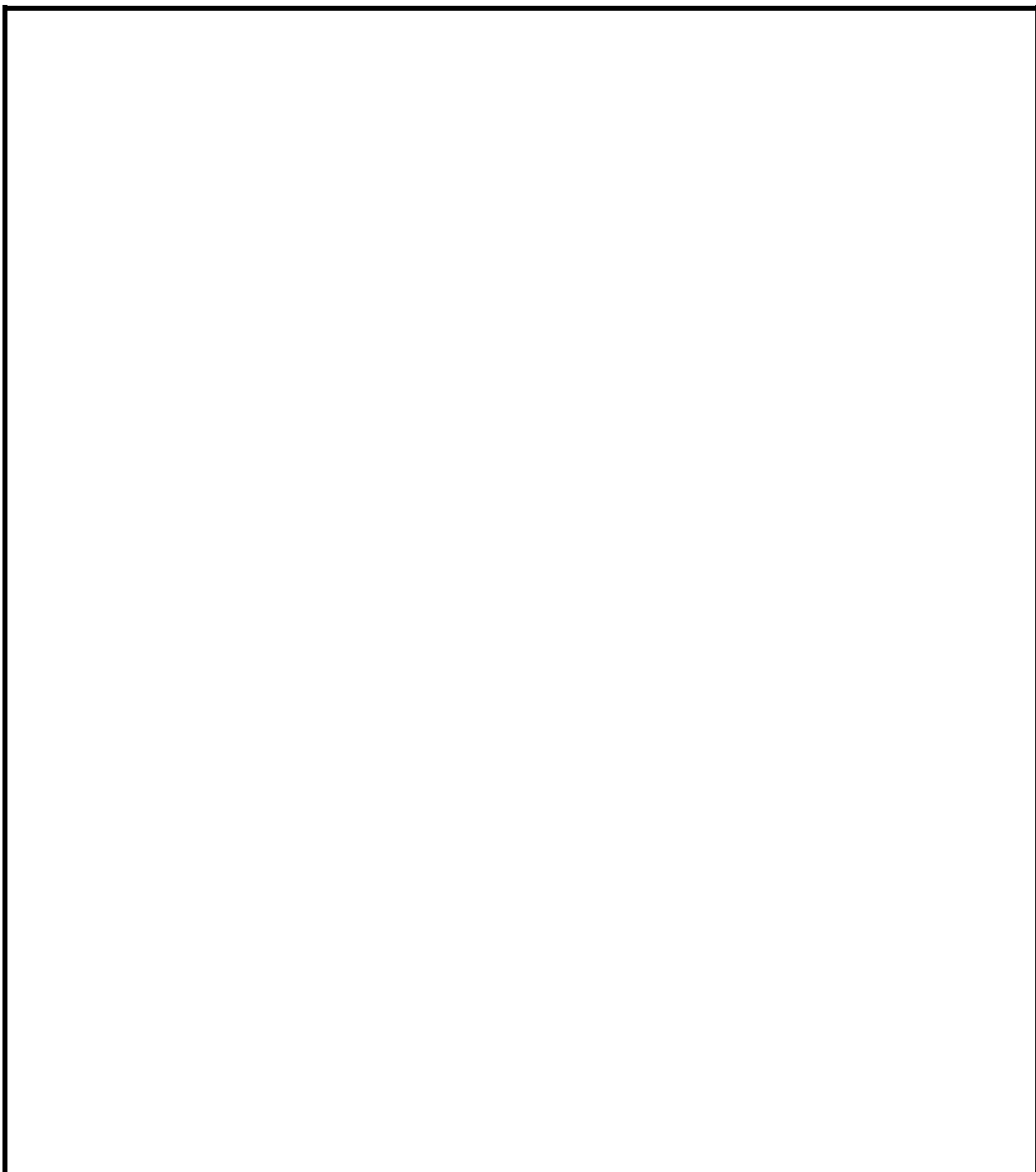
Ressaltamos ainda que a proposição não se opõe ao disposto no Zoneamento Ecológico Econômico do Distrito Federal – ZEE-DF por se tratar

de ocupação consolidada há mais de 20 anos, não apresentando riscos ambientais adicionais às condições já existentes.

X. EQUIPE TÉCNICA

PROJETO: URB e MDE

Nome/ Forma e participação	Categoria Profissional	CREA ou CAU
Supervisão: Vitor Recondo Freire Subsecretário de Projetos e Licenciamento de Infraestrutura	Arquiteto e Urbanista	CAU/DF: A31485-4
Coordenação: Juliana Braga de Sousa Manganelli Antunes Coordenadora de Elaboração de Projetos	Arquiteta e Urbanista	CAU/DF: A33369-7
Revisão: Eliane Pereira Victor Ribeiro Monteiro Diretora de Parcelamento do Solo	Arquiteta e Urbanista	CAU/DF: A23568-7
Projeto: Paula Ferri Paixão Assessora da Diretoria de Parcelamento do Solo	Arquiteta e Urbanista	CAU/DF: A50513-7



SECRETARIA DE ESTADO DE DESENVOLVIMENTO URBANO E HABITAÇÃO – SEDUH
SUBSECRETARIA DE PROJETOS E LICENCIAMENTO DE INFRAESTRUTURA - SUPROJ

RT:
CAU:

MEMORIAL DESCRITIVO – ALTERAÇÃO DE PROJETO

MDE 057/2017

REGIÃO ADMINISTRATIVA DE TAGUATINGA – RA III
CRIAÇÃO DA ÁREA ESPECIAL 1 – AE1
SETOR CENTRAL

Folha: 18/18

PROJETO:

REVISÃO:

VISTO:

APROVO:

Início:
Término:

ANEXO I
QUADRO DEMONSTRATIVO DAS UNIDADES IMOBILIÁRIAS

SECRETARIA DE ESTADO DE DESENVOLVIMENTO URBANO E HABITAÇÃO – SEDUH
SUBSECRETARIA DE PROJETOS E LICENCIAMENTO DE INFRAESTRUTURA - SUPROJ

RT: PAULA FERRI PAIXÃO
CAU: A50513-7

M E M O R I A L D E S C R I T I V O

MDE 057/2017

**REGIÃO ADMINISTRATIVA DE TAGUATINGA – RA III
CRIAÇÃO DA ÁREA ESPECIAL 1 – AE1
SETOR CENTRAL**

Folha: 01/02

PROJETO:

REVISÃO:

VISTO:

APROVO:

Início: Agosto / 2017
Término: Março/2025

Ver Equipe

ELIANE MONTEIRO
Diretora - DISOLO

JULIANA MANGANELLI
Coord. – COPROJ

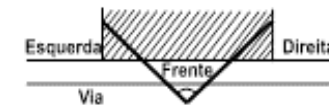
VITOR RECONDO
Subsec. - SUPROJ

SEDUH**QUADRO DEMONSTRATIVO DE UNIDADES IMOBILIÁRIAS**REGIÃO ADMINISTRATIVA: TAGUATINGA – RA III
SETOR CENTRAL

REFERÊNCIA: URB 057/2017

PLANTAS 151-I-1-A
SIRGAS:

DATA: MARÇO/2025



Endereço		Superfície (m ²)	Dimensões (m)					Confrontações					Uso
Setor	Lote		Frente	Fundo	Lateral		Chanfro	Frente	Fundo	Lateral		Chanfro	
					Direita	Esquerda				Direita	Esquerda		
CENTRAL	AE 1	5.286,55	49,86+ 5,00+ 30,80	22,63	98,97	105,14+ 6,33	-	VP	VP	VP	VP	-	Inst EP
TOTAL	1	5.286,55	LEGENDA E OBSERVAÇÕES:		Inst EP = Institucional Equipamento Público, AE = Área Especial e VP = Via Pública. Cálculo de cotas efetuado através de AUTOCAD com arredondamento de quatro para duas casas decimais após a vírgula.								



Governo do Distrito Federal
Companhia de Saneamento Ambiental do Distrito Federal

Presidência

Ofício N° 358/2024 - CAESB/PR

Brasília-DF, 08 de julho de 2024.

A Sua Excelência o Senhor

Marcelo Vaz Meira da Silva

Secretário de Estado

Secretaria de Estado de Desenvolvimento Urbano e Habitação do Distrito Federal

Assunto: Solicitação manifestação quanto a possibilidade de descontinuidade da área ocupada pela Feira Central de Taguatinga

Senhor Secretário,

Cumprimentando-o cordialmente, reporto à solicitação de anuência para desconstituição dos imóveis AE 05 e AE 06 do Setor Central de Taguatinga - Região Administrativa de Taguatinga – RA III, visando à regularização da área ocupada pela Feira Central de Taguatinga, Ofícios n° 741/2018 (15864294) e n° 145/2021 - TERRACAP/PRESI/DITEC/ADTEC (56030832), e considerando as informações prestadas pelas áreas desta companhia, ressaltar o que se segue:

Os lotes requeridos pela SEDUH são de propriedade da Caesb, registrados sob os tombamentos n° 500092 e 503062, conforme comprovado nos Relatórios (97888704) e (97889190), totalizam o valor estimado em R\$ 4.240.000,00 (quatro milhões duzentos e quarenta mil reais), e avaliação datada de 17/10/2022, conforme Sistema de Financeiro - SISFINRJ/CAESB (97888704 e 97889190).

A Procuradoria Jurídica desta Companhia (57636712) e (60882357), avaliou à época, pela inviabilidade do atendimento do pleito, visto que pende de possíveis tratativas e/ou propostas relacionadas à forma de alienação onerosa da referida área.

Nesse sentido, esta Companhia encontra-se em tratativas junto ao Governo do Distrito Federal, sob a coordenação da Casa Civil, para modelagem e execução de um acerto patrimonial, que de um lado, a Caesb disponibilize imóveis que não tem previsão para uso por esta companhia, como os dois lotes tratados nesse expediente e outros situados no Bairro Nossa Senhora de Fátima, e de outro lado, a Caesb receba como ativos compensatórios, áreas necessárias à operação dos sistemas de água e esgoto.

Isto posto, autoriza-se o andamento dos projetos ora em desenvolvimento por esta SEDUH, que consideram a desconstituição dos imóveis AE 05 e AE 06 do Setor Central de Taguatinga, destacando que a efetiva regularização cartorial ocorrerá somente após o acerto patrimonial citado, com atualização dos valores dos imóveis, e cumprimento das demais exigências legais.

Atenciosamente,



Documento assinado eletronicamente por **LUIS ANTONIO ALMEIDA REIS - Matr.0039432-7, Presidente da Companhia de Saneamento Ambiental do Distrito Federal**, em 09/07/2024, às 18:53, 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&verificador=145405336)
[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=145405336)
[verificador= 145405336](http://sei.df.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0&verificador=145405336) código CRC= **45301417**.

"Brasília - Patrimônio Cultural da Humanidade"
Av. Sibipiruna Lotes 13 a 21 - Centro de Gestão Águas Emendadas - Bairro Águas Claras - CEP 71928-720 - DF
Telefone(s): 3213-7128
Sítio - www.caesb.df.gov.br

0111-000784/2017

Doc. SEI/GDF 145405336