



**GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL**  
**COMPANHIA IMOBILIÁRIA DE BRASÍLIA**  
Gerência de Regularização Fundiária

**ATA**

**ATA DA AUDIÊNCIA PÚBLICA**

**PROJETO DE ALTERAÇÃO DE PARCELAMENTO DO SETOR HABITACIONAL JARDIM BOTÂNICO ETAPA IV –  
QUADRAS 2, 5 E 6**

Às 15:15 horas do dia dez de fevereiro de dois mil e vinte e três, em sessão virtual transmitida ao vivo por meio do canal da Terracap no Youtube, podendo ser acompanhada presencialmente no auditório do Edifício Sede da companhia, foi iniciada a Audiência Pública para discutir o Projeto de Alteração de Parcelamento do Setor Habitacional Jardim Botânico - SHJB - Etapa IV, Quadras 2, 5 e 6, URB 039/2020, Condomínio Solar de Brasília, localizado na Região Administrativa do Jardim Botânico – RA XVII. Iniciados os trabalhos, a mestre de cerimônias da Audiência Pública, a Senhora Tatielly Mourão Diniz, Chefe da Assessoria de Comunicação da Terracap, cumprimentou a todos, introduziu o projeto a ser tratado na audiência, apresentou a legislação aplicável para a promoção da Audiência Pública e apresentou os integrantes da mesa composta pela Senhora Estela Maria Oton de Lima, Assessora da Diretoria de Comercialização da Terracap e presidente da mesa, pelo Senhor Giulliano Magalhães Penatti, Gerente de Regularização Fundiária e representante técnico da Terracap, e pela Senhora Danielle Borges Siqueira Rodrigues, Subsecretária de Parcelamento e Regularização Fundiária - SUPAR - da Secretaria de Estado de Desenvolvimento Urbano e Habitação - SEDUH. A presidente da mesa fez a abertura e leitura do regulamento da Audiência Pública. Em atendimento aos interessados presentes no auditório da Terracap, a presidente da mesa autorizou a realização de manifestações, por via escrita, através de formulário de pergunta fornecido durante a audiência e respondido após exposição técnica do projeto. Neste formulário deveriam ser informados o nome, ocupação e pergunta do interessado. Depois da leitura, o Senhor Giulliano Magalhães Penatti fez a apresentação técnica do projeto, informando que se trata do projeto de alteração de parcelamento de lotes do Setor Habitacional Jardim Botânico, Etapa IV, URB 039/20, localizados no Condomínio Solar de Brasília. Ele esclareceu que este projeto tem objetivo de fazer as adequações no projeto de urbanismo consubstanciado na URB-RP 052/11, a fim de atender a situação fática das ocupações existentes de doze lotes que ficaram em desconformidade no projeto de regularização. Durante a exposição técnica, foram abordados os seguintes tópicos relacionados ao projeto em questão: localização, zoneamento, PDOT, ZEE, poligonais de projeto, tipos de alteração, ocupações, usos e atividades, parâmetros urbanísticos, consultas às concessionárias públicas de serviço, quadro de unidades imobiliárias e quadro de indicação de áreas afetadas. De modo geral, destacou-se que este projeto possui dois tipos de alteração: subdivisão de lote e ajuste de dimensão e área. Ademais, ele esclareceu que não foi realizada nenhuma intervenção que desafetasse área pública, desta forma, para este projeto, não será necessária aprovação de lei complementar. Além disso, ressaltou que não houve alterações que justificassem a necessidade de atualização das consultas às concessionárias de serviço público para o atual projeto de alteração. Contabilizando 6 poligonais com área somada de 11.334,59 m<sup>2</sup>, o projeto prevê a afetação de área pública de 545,32 m<sup>2</sup>. Concluída a apresentação, a palavra foi franqueada aos integrantes da mesa. O Sr. Giulliano, Gerente de Regularização Fundiária da Terracap, informou que está à disposição para maiores esclarecimentos, dúvidas e sugestões através do telefone (61) 3342-1025 e pelo e-mail institucional [geref@terracap.df.gov.br](mailto:geref@terracap.df.gov.br). Com a palavra, a Sra. Danielle Borges Siqueira Rodrigues, Subsecretária de Parcelamento e Regularização Fundiária da SEDUH, se manifestou sobre os procedimentos para alteração de parcelamento. Em suma, ela ressaltou que a realização desta Audiência Pública é etapa importante para a continuidade da alteração de parcelamento em questão e que o projeto ainda se encontra em processo de análise pela Subsecretária de Parcelamento

e Regularização Fundiária - SUPAR - da Secretaria de Estado de Desenvolvimento Urbano e Habitação - SEDUH. Estes procedimentos seguem o disposto no artigo 104-A da Lei Complementar nº 1.007 de 28/04/2022 que alterou a lei nº 948 de 16/01/2019 que aprova a Lei de Uso e Ocupação do Solo do Distrito Federal - LUOS. Ela se coloca à disposição para maiores esclarecimentos e dúvidas através do telefone (61) 3214-4085 e pelo e-mail institucional [supar@seduh.df.gov.br](mailto:supar@seduh.df.gov.br). Conforme previsto o regulamento, a participação dos interessados seria por meio do canal da Terracap no YouTube. Em adição, foram aceitas as manifestações dos interessados presentes no auditório, por escrito. Diante a semelhança das questões, a Sra. Estela Maria Oton de Lima, presidente da mesa, iniciou a leitura das manifestações com as perguntas do Sr. Jubelino Rodrigues de Miranda, virtualmente no chat do Youtube, e do Sr. Maurício Gieseler de Assis, advogado, presente no auditório. O Sr. Jubelino Rodrigues de Miranda perguntou quais serão os próximos procedimentos para a regularização? O Sr. Maurício Gieseler de Assis também perguntou quais os próximos passos após essa audiência e quando os interessados poderão ter suas escrituras? O Sr. Giulliano, representante técnico da Terracap, respondeu que após a conclusão da etapa de Audiência Pública, será aguardado o período de dez dias para manifestações, e posteriormente o projeto retornará a SEDUH com as adequações necessárias ficando esta responsável pela análise da proposta. Ele acrescentou que o projeto, por se tratar de alteração de loteamento, passará pela aprovação do Conselho de Planejamento Territorial do Distrito Federal – CONPLAN, para posterior emissão de Decreto Governamental. Em seguida a publicação, as alterações serão encaminhadas para o Cartório de Registro de Imóveis do 2º Ofício. Ele esclareceu que não há um prazo definido para a conclusão deste processo. Sobre a questão de Escritura de Compra e Venda, o Sr. Giulliano explicou que assim que o projeto é registrado, a unidade é novamente disponibilizada para dar continuidade ao procedimento de compra direta. Ele explicou que os interessados que fizeram o requerimento de alteração para o projeto em questão já têm processo de compra direta na Terracap. Após as etapas anteriormente citadas, estes processos são encaminhados para a Gerência de Venda Direta, e é dada continuidade aos procedimentos. Assim, após a aprovação do CONPLAN, a emissão de decreto e o registro em cartório, as unidades ficam disponíveis para a compra direta pelos interessados. Retomando as perguntas, a presidente da mesa leu a questão do Sr. Viladimir José Santiago Fonseca, cirurgião dentista. Ele se identificou como proprietário da unidade Quadra 06 Rua 01 Lote 15 e perguntou se a parte representada em verde na apresentação não será incorporada ao lote? Se o seu lote ficará como está hoje (a área representada em vermelho)? E se está correto? O Sr. Giulliano respondeu que estas informações constam no processo de compra direta no qual foi feito algum requerimento por parte do interessado ocupante. Neste caso, foi considerado o limite exato da ocupação do lote atualmente e de acordo com o requerimento apresentado. Ele esclareceu que todas as alterações ocorreram em função dos pedidos que chegaram aos técnicos. A informação que se tem no processo é de que já existia um limite e que ele foi adequado em relação a ocupação original com um acréscimo que ocorreu posteriormente. O que se considerou, com base em levantamento topográfico, foi o limite atual do muro. Ele aconselhou que caso houvesse necessidade de alteração do que foi proposto, que o interessado procurasse a Gerência de Regularização Fundiária, gerência responsável pelo projeto. Ao fim, ele reafirmou que o limite do lote era o que estava representado em vermelho e que a parte em verde será incorporada à área pública. Caso o pedido estivesse equivocado ou a informação estivesse incorreta no processo, o interessado deveria entrar formalmente com um requerimento na Terracap. A próxima questão lida do chat no Youtube foi feita pelo Sr. Marcelo Augusto Queiroz Mazzini Calegaro. Ele perguntou se os lotes sem edificações terão compra direta dos proprietários? O Sr. Giulliano, como representante técnico da Terracap, se absteve de responder esta pergunta pois ela não tinha vínculo com a Audiência Pública e não afetava a área técnica de projeto. Ele explicou que a Audiência Pública era específica para o projeto em questão, sem relação com alienação imobiliária. Ele informou que para qualquer dúvida sobre o processo de alienação e compra por meio de venda direta destas unidades, o interessado pode entrar em contato com a Gerência de Venda Direta – GEVED – na Terracap. A Sra. Estela, presidente da mesa, informou que algumas das perguntas feitas através do chat no YouTube não cumpriam com o regulamento da Audiência Pública, deste modo, não cabendo colocações. Retomando as manifestações, foi lida a pergunta do chat feito pela Sra. Marisa Alho. Ela perguntou se no condomínio havia mais lotes de final de rua cujas medidas incluíam a área que hoje está disponível como pública (área de manobra de

carros). E como eles poderiam solicitar o ajuste dos demais casos? O Sr. Giulliano respondeu que o projeto foi feito de acordo com os requerimentos apresentados. Foram realizadas análises sobre a pertinência dessas solicitações e aquilo que se considerou tecnicamente viável foi incluído no projeto de alteração. Ele destacou que se ainda houver algum pedido de alteração, ele não entrará neste projeto, mas sim em um próximo considerando que o projeto em questão se encontra em processo final, próximo de ser aprovado. Em suma, o ocupante poderá apresentar um requerimento no qual a equipe técnica fará a análise e, caso haja viabilidade, a alteração será deferida e incluída em outro projeto de alteração. Finalizada a resposta, foi lida a manifestação escrita do Sr. Mario Gilberto de Oliveira, presente no auditório. Ele sugeriu: A Resolução CONAD 269/2022-Terracap autoriza a alienação dos lotes regularizados e não edificados, sejam eles comerciais ou residenciais. A Terracap no ano de 2022 promoveu a venda direta dos lotes comerciais do Condomínio Solar de Brasília e faltam, apenas, os lotes residenciais. Os lotes a serem desmembrados/remembrados, enquanto não tenham matrículas, a Terracap poderá firmar escritura pública de cessão de posse, conforme a Resolução 268/2022 e acordo firmado entre Terracap e Solar de Brasília. Em resposta, o Sr. Giulliano, como representante técnico da Terracap, se absteve de se manifestar sobre a sugestão e novamente esclareceu que a Audiência Pública era específica para apresentar o projeto de alteração. Caso houvesse demanda de algum interessado, poder-se-ia apresentar um requerimento na Terracap para posterior análise. Retomando as manifestações do chat no YouTube, foi lida a pergunta do perfil denominado Síndico Solar BSB. Questionou-se qual é a implicação, na poligonal 1, dos lotes que se encontram dentro da Faixa de Domínio e na Faixa Non Aedificandi, já que grande parte dos lotes paralelos à DF-001 se encontram nesta situação? O Sr. Giulliano esclareceu que projeto não se encontra em uma Faixa de Domínio válida hoje. No âmbito do projeto de regularização, os lotes que estão no projeto de alteração, já foram registrados. As ocupações nesta Faixa de Domínio já foram anuídas pelo DER para que se fosse possível o projeto de regularização. Existem decretos que tratam das questões de Faixa de Domínio que permitem algumas flexibilizações especificamente para regularização fundiária. Desta forma, esta anuência de ocupação sobre Faixa de Domínio pelo DER já ocorreu no projeto original, URB-RP 052/11. Ele destacou que a URB 039/2020, tratada nesta audiência, tratava-se apenas de unidades imobiliárias já registradas e acrescentou que a GREF estaria aberta para esclarecer qualquer dúvida ou manifestação. Após a resposta, houve manifestação verbal do Sr. Mario Gilberto de Oliveira, entretanto, a presidente da mesa esclareceu que, de acordo com o regulamento, o formato desta audiência era virtual e que diante a plateia no auditório, foi aberta uma exceção para os presentes. Desta forma, as considerações deveriam ser feitas por apenas por escrito ou *a posteriori*. Retomando os questionamentos do chat no YouTube, a Sra. Gloria Menezes perguntou quanto a questão ambiental, ressaltando que houve recentemente a construção em lotes de frente para a DF-001. O Sr. Giulliano novamente destacou que a Audiência Pública tratava do projeto de alteração URB 039/2020 e exclusivamente dos lotes nele presente. Todo material foi disponibilizado pela Terracap para consulta, no sítio eletrônico da empresa, anteriormente à realização da Audiência. Caso a dúvida fosse relativa a ocupações fora deste projeto, bastava entrar em contato por telefone ou e-mail que os questionamentos seriam respondidos. A presidente da mesa corroborou com a fala. Através do chat, o perfil Síndico Solar BSB observou que, na poligonal 2, o projeto original, que havia invadido o *cul de sac*, agora foi devolvido à área pública. Depois disto, perguntou se isto iria acontecer nos demais lotes nesta situação? O Sr. Giulliano respondeu que as alterações propostas foram aquelas para as quais recebeu-se pedido do ocupante. Caso houvesse a intensão do ocupante em fazer alteração em sua área, aconselhou-se procurar a Terracap para análise, e a depender do caso, a inclusão da alteração no projeto. Se houve algum erro que não foi perceptível antes da alienação imobiliária, a análise poderia ser realizada. Ele destacou que atualmente não há legislação que permita fazer regularização de muros e guaritas, logo, as alterações feitas em projeto tiveram o intuito de minimizar as inadequações e para promover melhorias na região. Ao final, Sr. Giulliano respondeu que, neste momento, as alterações correspondem somente aos lotes presentes neste projeto. No *chat* do Youtube, o Sr. Marcos Junior Alves Rodrigues Cruz, ocupante da Quadra 03 Rua 4 Lote 5, disse que seu lote não foi adicionado neste requerimento, mas que gostaria de saber como poderia inclui-lo já que possuía um lote duplo de 1600 m<sup>2</sup> e queria dividi-lo em duas unidades? Sr. Giulliano esclareceu que só conseguiria deferir o pedido se ele comprovasse que a ocupação já estava

subdividida antes da aprovação projeto e do seu registro. Ele destacou que os projetos são feitos com base em levantamento aerofotogramétrico. Se o ocupante conseguisse comprovar a subdivisão anteriormente ou que houvesse alguma documentação que justificasse esta alteração, ela poderia ser realizada. Mas caso o contrário, a situação não poderia ser resolvida. Atingida a duração de quarenta e sete minutos, tendo em vista que não havia mais questões pertinentes ao projeto de alteração nesta Audiência Pública, foi encerrado o reconhecimento de perguntas e manifestações dos participantes presenciais e do *chat* ao vivo. A presidente da mesa, Sra. Estela Maria Oton de Lima, agradeceu a presença da Sra. Danielle Borges Siqueira Rodrigues, Subsecretária de Parcelamento e Regularização Fundiária da SEDUH, do Sr. Giulliano Magalhães Penatti, Gerente de Regularização Fundiária da Terracap, e da Sra. Tatielly Mourão Diniz. Ademais, a presidente também agradeceu a presença dos interessados na plateia. Às 16:02 horas foi declarada encerrada a Audiência Pública.

Assinaturas:

**Estela Maria Oton de Lima**

Assessora DICOM/TERRACAP

Presidente da Mesa

**Giulliano Magalhães Penatti**

Gerente de Regularização Fundiária

GEREF/DICOM/TERRACAP

**Danielle Borges Siqueira Rodrigues**

Subsecretária de Parcelamentos e Regularização Fundiária

SUPAR/SEDUH



Documento assinado eletronicamente por **DANIELLE BORGES SIQUEIRA RODRIGUES - Matr. 0273958-5, Subsecretário(a) de Parcelamentos e Regularização Fundiária**, em 03/03/2023, às 14:31, 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.



Documento assinado eletronicamente por **ESTELA MARIA OTON DE LIMA - Matr. 0002849-5, Assessor(a)**, em 03/03/2023, às 17:50, 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.



Documento assinado eletronicamente por **GIULLIANO MAGALHAES PENATTI - Matr.0002080-0, Gerente de Regularização Fundiária**, em 06/03/2023, às 10:39, 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?acao=documento\\_conferir&id\\_orgao\\_acesso\\_externo=0&verificador=107240877](http://sei.df.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0&verificador=107240877) código CRC= **58B43C54**.

SAM BLOCO F EDIFICIO SEDE - Bairro ASA NORTE - CEP 70620-000 - DF

33421025

---

---

00111-00002800/2020-13

Doc. SEI/GDF 107240877