

**GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL**SECRETARIA DE ESTADO DE DESENVOLVIMENTO URBANO E HABITAÇÃO DO DISTRITO
FEDERAL

Coordenação de Gestão Urbana

Diretoria das Unidades de Planejamento Territorial Sul

Despacho - SEDUH/SUDEC/COGEST/DISUL

Brasília-DF, 27 de novembro de 2020.

Processo SEI nº 04018-00000305/2020-07**Referência:** Despacho - SEDUH/SUDEC (51589148)**À SUDEC,**

O presente processo trata da Circular n.º 42/2020 - SEGOV/SECID (36208033), que apresenta a iniciativa de estudos com a finalidade de verificar a possibilidade de criação da "Região Administrativa de Água Quente", atualmente pertencente à Região Administrativa do Recanto das Emas - RA XV, e solicita o levantamento de todas as informações relativas à Região em pauta.

O processo foi encaminhado a esta DISUL/COGEST/SUDEC, em 02 de março de 2020, quando no Despacho - SEDUH/SUDEC/COGEST/DISUL 37229704 posicionamos-nos desfavorável à criação da Região administrativa pretendida diante da situação de informalidade do Setor, após a prestação de diversas informações a respeito da área objeto dos autos. O processo foi avaliado tendo diversos pareceres a respeito:

- Memorando Nº 31/2020 - CODHAB/PRESI/DIPRO/GEPLAN 36386268
Informa que a área é destinada para oferta habitacional, porém está inserida em terras "Desapropriadas em comum" incluída, junto com vários outros imóveis, em estudos e análises em desenvolvimento pela TERRACAP que irão subsidiar a ação demarcatória e divisória da área, não sendo possível definir qual parcela da terra/gleba é possível de utilização em políticas habitacionais até a finalização destes estudos.
- Despacho - SEDUH/SUPLAN 40140082
Desaconselha a criação da nova RA devido a situação de informalidade
- Despacho - SEDUH/SUPAR/UREG 40275862
Informa que o Setor Habitacional Água Quente está localizado em Zona Urbana de Expansão e Qualificação, que possui no seu interior uma Área de Regularização de Interesse Social, sob o código 23.S-1, que foram emitidas as Diretrizes Urbanísticas – DIUR 09/2018 – DODF nº 150 de 08 de agosto de 2018 para a área, que o projeto de regularização urbanística e fundiária está em tratativas no processo nº 0390-000372/2011 e que estava à época na CODHAB para levantamento Topográfico e Cadastral atualizado no Sistema Cartográfico vigente, adequação dos estudos técnicos referentes ao Plano de Ocupação e Estudo Preliminar (URB e MDE) com base na legislação urbanística vigente (PDOT 2009/2012, Norma de apresentação de projetos e Lei de Uso e Ocupação do Solo - LUOS), além de providenciar o devido licenciamento ambiental junto ao órgão competente

Após as informações prestadas, em 24 de setembro de 2020, foi encaminhado à **SEGOV/GAB** o Memorando Nº 141/2020 - SEGOV/SECID 47740112 com um apanhado das informações prestadas concluindo que *"no momento, a criação da Região Administrativa de Água Quente não é tecnicamente recomendável podendo o assunto continuar sob estudos, até que as dependências sejam superadas"*.

Em 12 de novembro de 2020 foi emitida nova circular, Circular n.º 258/2020 - SEGOV/SECID 50677899, para ratificação dos termos dos documentos expedidos pelos respectivos Órgão ou, se for o caso, complementação ou retificação dos conteúdos produzidos na instrução deste processo.

A COMPANHIA DE PLANEJAMENTO DO DISTRITO FEDERAL - CODEPLAN (Ofício Nº 483/2020 - CODEPLAN/PRESI/GAB 50844099) ratificou seu posicionamento anterior (Despacho - CODEPLAN/DEURA/GAB 36823063) que alega que a criação de uma nova RA implica em custos diversos e deve ser precedida de estudos de viabilidade econômica, viabilidade financeira, urbanístico para haver no mínimo a delimitação dos limites oficiais da RA a ser criada uma vez que tal indefinição pode gerar entraves administrativos futuros.

A COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL DO DISTRITO FEDERAL - CODHAB informou (Memorando Nº 763/2020 - CODHAB/PRESI/DIREG/GEREC 51554327) que os estudos e projetos para regularização do **Setor Habitacional Água Quente** foram contratados, no entanto, toda a área do **Setor** está inserida em terras “**Desapropriadas em Comum**” onde até que haja ação demarcatória e divisória determinando quem são os particulares que se encontram em comunhão com a TERRACAP para equalizar o problema, não é possível finalizar o projeto e que uma vez que seja resolvido a questão deverá ser contratado novo projeto para atualização dos estudos e projetos devido ao tempo decorrido. Conclui, no entanto, por não haver óbice que impeça a criação da referida Região Administrativa.

A TERRACAP informou que segue avançando nos estudos para identificação de todos os coproprietários e sugere que sejam realizadas tratativas junto à CODHAB, para que a mesma apresente a análise fundiária e o referido cadastro atualizado.

Como foi colocado no Despacho - CODEPLAN/DEURA/GAB 36823063 com a expansão da ocupação urbana, é esperado que surja a necessidade de criação de novas Regiões Administrativas com o intuito de possibilitar uma melhor gestão do território (ação local, descentralização e coordenação de serviços), no entanto tal ação implica em custos diversos e deve ser precedida de estudos que atestem viabilidade econômica e financeira e, também, de estudo urbanístico para, no mínimo, delimitação dos limites oficiais, ou seja, a definição da poligonal. Dito isto, embora o Setor Habitacional Água Quente tenha tido a sua área de estudo aprovada pela [LEI COMPLEMENTAR Nº 527, DE 8 DE JANEIRO DE 2002](#) com a determinação da poligonal da referida área de estudo (Anexo I da [LEI COMPLEMENTAR Nº 527](#)) e permissão para a desapropriação das áreas dentro desta poligonal pelo poder Executivo com base no Art.º 9 da referida Lei, o Art. 4º da mesma Lei determina que a área de estudo definida poderá ser adequada de conformidade com os estudos ambientais e urbanísticos a serem realizados, na forma prevista na legislação pertinente.

Assim tendo em vista que a delimitação dos limites oficiais da Região Administrativa a ser criada é fundamental para a criação dela e que no caso do Setor Habitacional Água Quente os estudos e projetos só podem ser realizados após a ação demarcatória e divisória pela Terracap que segue avançando nos estudos para identificação dos coproprietários, esta DISUL, embora não veja óbice para a criação no futuro da Região Administrativa de Água Quente, no presente momento ratifica o posicionamento desfavorável à criação da Região Administrativa objeto dos autos até que seja possível a determinação da sua poligonal e os estudos urbanísticos necessários para atender ao art. 2º da [LEI COMPLEMENTAR Nº 958, DE 20 DE DEZEMBRO DE 2019](#) que dispõe sobre a criação, extinção ou alteração dos limites das regiões administrativas do Distrito Federal.

Alertamos ainda, que de acordo com a [LEI COMPLEMENTAR Nº 958, DE 20 DE DEZEMBRO DE 2019](#) a criação de região administrativa depende de parecer prévio do Conselho de Planejamento Territorial e Urbano do Distrito Federal – Conplan.

À consideração superior

Hanna Reitsch von Daudt Möhn

Diretoria da Unidade de Planejamento Territorial Sul

Assessora

Isabel Cristina Joventino de Deus

Diretoria da Unidade de Planejamento Territorial Sul

Diretora

RESUMO INDEXADO DO PROCESSO		
Data	Documento	Conteúdo
28/02/2020	36208033	Circular n.º 42/2020 - SEGOV/SECID - inicio tratativas para a possibilidade de criação da Região administrativa de água Quinete com o intuito de buscar uma maior descentralização administrativa e a utilização racional de recursos para o desenvolvimento socioeconômico das diversas regiões do Distrito Federal
03/03/2020	36386268	Memorando Nº 31/2020 - CODHAB/PRESI/DIPRO/GEPLAN Informa que a área é destinada para oferta habitacional, porém está inserida em terras "Desapropriadas em comum" incluída, junto com vários outros imóveis, em estudos e análises em desenvolvimento pela TERRACAP que irão subsidiar a ação demarcatória e divisória da área, não sendo possível definir qual parcela da terra/gleba é possível de utilização em políticas habitacionais até a finalização destes estudos.
05/03/2020	36566452	Despacho - TERRACAP/DITEC/GEPRO/NUREF Informa que o Setor Habitacional Água Quente está situada em Zona Urbana de Expansão e Qualificação e engloba a Área de Regularização de Interesse Social – ARIS Água Quente, conforme croqui (36566380) e esclarece que a regularização das áreas classificadas como Área de Regularização de Interesse Social – ARIS, está a cargo da Companhia de Desenvolvimento Habitacional do Distrito Federal – CODHAB
21/03/2017	36677326	Laudo de Análise Fundiária IMÓVEL DESAPROPRIADO, EM COMUM, PERTENCENTE À TERRACAP E OUTROS
10/03/2020	36823063	Despacho - CODEPLAN/DEURA/GAB Informa os critérios para criação, extinção e alteração de limites de RAs conforme a Lei complementar nº 958 de 20/12/2019 e alega que a criação de uma nova Ra implica em custos diversos e deve ser precedida de estudos de viabilidade econômica, viabilidade financeira, urbanístico para haver no mínimo a delimitação dos limites oficiais da RA a ser criada.
12/03/2020	36994764	Despacho - CAESB/DE/ESE/ESET Encaminha as redes de água implantadas e informa que não há redes de esgoto implantada na localidade
19/06/2019	37090307	Relatório de Solicitações para a Região de Água Quente - total de onze solicitações de pedidos de iluminação pública, implantação de postes e redes de baixa tensão
17/03/2020	37229704	Despacho - SEDUH/SUDEC/COGEST/DISUL Informa que o SHAQ está localizado em Zona Urbana de Expansão e Qualificação e possui em seu interior uma Área de Regularização de Interesse Social, sob o código 23.S-1. A aprovação do SHAQ foi definida pela Lei Complementar n.º 527, de 08 de janeiro de 2002 , que determina os índices densidade, de ocupação e uso do solo, e a poligonal do Setor. Informa também que não há lotes registrados para o Setor, bem como não há lotes sob o regime da LUOS, que os parcelamentos dentro da ARIS estão em fase incipiente de regularização, que há apenas três linhas de ônibus que atendem a cidade passando pela rodovia, e que há apenas dois equipamentos públicos (escolas) oficialmente no setor. Conclui pela não recomendação da criação da Região administrativa pretendida diante da situação de informalidade do Setor.
20/03/2020	37366124	Ofício Nº 394/2020 - TERRACAP/PRESI/DITEC/ADTEC Informa que no Plano Diretor de Ordenamento Territorial e Urbano do DF – PDOT, o Setor Habitacional Água Quente está situada em Zona Urbana de Expansão e

		Qualificação e engloba a Área de Regularização de Interesse Social – ARIS Água Quente, conforme croqui (36566380) e parecer (36566452)
30/03/2020	37820025	Despacho - DER-DF/DG/SUTEC/DIREP Afirmando não ter encontrado nenhum estudo ou projeto para a duplicação ou melhoramento das duas rodovias nas proximidades (DF-280 e DF-190) do SHAQ
14/05/2020	40140082	Despacho - SEDUH/SUPLAN Desaconselha a criação da nova RA devido a situação de informalidade
18/05/2020	40275862	Despacho - SEDUH/SUPAR/UREG Informa que o SHAQ está localizado em Zona Urbana de Expansão e Qualificação, que possui no seu interior uma Área de Regularização de Interesse Social, sob o código 23.S-1, que foram emitidas as Diretrizes Urbanísticas – DIUR 09/2018 – DODF nº 150 de 08 de agosto de 2018 para a área, que o projeto de regularização urbanística e fundiária está em tratativas no processo nº 0390-000372/2011 e que estava à época na CODHAB para levantamento Topográfico e Cadastral atualizado no Sistema Cartográfico vigente, adequação dos estudos técnicos referentes ao Plano de Ocupação e Estudo Preliminar (URB e MDE) com base na legislação urbanística vigente (PDOT 2009/2012, Norma de apresentação de projetos e Lei de Uso e Ocupação do Solo - LUOS), além de providenciar o devido licenciamento ambiental junto ao órgão competente
06/08/2020	44959283	Relatório Técnico EPCR - Informações sobre os Sistemas de Abastecimento de Água e de Esgotamento Sanitário Informa ser o setor abastecido por meio de um subsistema produtor isolado de poços profundos e uma unidade de tratamento de água por cloração com rede de abastecimento em ampliação e um sistema de fossas sépticas sem previsão de instalação de Sistema de Esgotamento Sanitário para o setor
24/09/2020	47740112	Memorando Nº 141/2020 - SEGOV/SECID Concluindo com base em todos os documentos anteriores que no momento, a criação da Região Administrativa de Água Quente <u>não é tecnicamente recomendável</u>
12/11/2020	50677899	Circular n.º 258/2020 - SEGOV/SECID Restitui o processo para ratificação dos termos dos documentos expedidos pelos respectivos Órgão ou, se for o caso, complementação ou retificação dos conteúdos produzidos na instrução deste processo
16/11/2020	50844099	Ofício Nº 483/2020 - CODEPLAN/PRESI/GAB Ratifica o Despacho - CODEPLAN/DEURA/GAB 36823063
25/11/2020	51431608	Despacho - TERRACAP/PRESI/DITEC/GEPRO Ratifica as informações prestadas Despacho - TERRACAP/DITEC/GEPRO/NUREF 36566452
26/11/2020	51554327	Memorando Nº 763/2020 - CODHAB/PRESI/DIREG/GEREC Informa que os estudos e projetos para regularização do Setor Habitacional Água Quente foram contratados, no entanto, toda a área do Setor está inserida em terras " Desapropriadas em Comum " onde até que haja ação demarcatória e divisória determinando quem são os particulares que se encontram em comunhão com a TERRACAP para equalizar o problema, não é possível finalizar o projeto. Devendo ser contratado novo projeto para atualização dos estudos e projetos devido ao tempo decorrido. Conclui por não haver óbice que impeça a criação da referida Região Administrativa
26/11/2020	51567187	Despacho - TERRACAP/DICOM/GETOP/NUANF Informa permanecer válida a situação informada no Laudo Fundiário 36677326 e que o núcleo segue avançando nos estudos para identificação de todos os coproprietários e sugere que realizadas tratativas junto à CODHAB, para que a mesma apresente a este núcleo de análise fundiária, o referido cadastro atualizado.



Documento assinado eletronicamente por **HANNA REITSCH VON DAUDT MOHN - Matr.0276665-5, Assessor(a) Especial**, em 03/12/2020, às 11:28, 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 **ISABEL JOVENTINO DE DEUS - Matr.0275301-4, Diretor(a) das Unidades de Planejamento Territorial Sul**, em 03/12/2020, às 11:50, 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.



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](http://sei.df.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0&verificador=51636846)
verificador= **51636846** código CRC= **4CB55AF1**.

"Brasília - Patrimônio Cultural da Humanidade"

SCS Quadra 06 Bloco A Lotes 13/14 - Bairro Asa Sul - CEP 70306918 - DF
