

## RELATÓRIO DE VISITA TÉCNICA

### Sobradinho II

#### 1. Objetivo

Fora instituído, por meio da Portaria nº 41, de 16 de abril de 2019, publicada no Diário Oficial do Distrito Federal nº 78, de 26 de abril de 2019, Grupo de Trabalho com o objetivo de realizar estudos, debates com a sociedade civil, levantamento e mapeamento de processos e requerimentos, relacionados ao controle de acesso aos loteamentos de acesso controlado, previsto no § 8º do art. 2º da Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979.

Consoante se extrai do art. 5º da referida Portaria, o Grupo de Trabalho deverá apresentar proposta normativa visando regulamentar o tema.

Nesse sentido, e com vistas a alcançar o objetivo pretendido, estão sendo realizados estudos técnicos, com o objetivo de identificar, conforme consignado, as principais características dos loteamentos, especificamente no que tange ao sistema viário e à classificação de uso dos lotes. Tais estudos se fizeram necessários, uma vez que estes elementos são essenciais para a definição da espécie de loteamento a ser adotada em cada caso, bem como para corroborar na definição dos elementos necessários, observados os demais parâmetros legais, para constar da futura proposição normativa que se pretende, diante da realidade fática identificada no Distrito Federal.

Assim, a equipe técnica responsável pelos estudos em comento utilizou, para a coleta dos referidos dados, as ferramentas do Geoportal, Google Maps, Google Earth e ArcGis Map.

Todavia, tendo em vista a dinâmica de ocupações que caracteriza a situação fática do Distrito Federal, alguns loteamentos não foram identificados por meio de imagens via satélite, necessitando-se, por conseguinte, de visitas *in loco*, objetivando a coleta dos dados necessários que possam embasar a lógica constante da norma a ser encaminhada.

Ante o exposto, o presente relatório visa apresentar as principais características encontradas, repise-se, nos loteamentos em que as informações não foram possíveis de serem extraídas via imagens

georreferenciadas, levando-se em conta tão somente os objetivos insculpidos na minuta em elaboração.

## 2. Metodologia

Conforme exposto anteriormente, as visitas técnicas visam a coleta de informações que possam fundamentar e respaldar os objetivos insculpidos na minuta em elaboração, especificamente no que diz respeito às seguintes características das ocupações:

- a. Existência ou não de fechamento nos loteamentos;
- b. Forma de controle de acesso;
- c. Quantidade de acessos ao loteamento;
- d. Altura dos muros que confrontam área pública;
- e. Altura dos muros que confrontam outros loteamentos;
- f. Permeabilidade visual;
- g. Existência ou não de guaritas;
- h. Quantidade de guaritas, se houver;
- i. Dimensão das guaritas;
- j. Quantidade de pavimentos das guaritas;
- k. Características das vias internas;
- l. Características dos usos dos lotes;
- m. Classificação do uso dos lotes internos ao loteamento;
- n. Especificação de equipamentos públicos eventualmente existentes.

## 3. Dados coletados

### **CONDOMÍNIO IMPÉRIO DOS NOBRES**

* Existência de fechamento no loteamento	SIM - muro de concreto
* Forma de controle de acesso	Cancelas
* Quantidade de acessos ao loteamento	2, sendo que uma é exclusivamente para pedestres.
* Altura dos muros que confrontam área pública	3,20 metros
* Altura dos muros que confrontam outros loteamentos	-
* Permeabilidade visual	Não há transparência visual, tendo em vista que o

	loteamento é cercado, em sua integralidade, por muro de concreto, com altura de 3,20 metros.
* Existência de guarita	SIM
* Quantidade de guaritas	2, na mesma lateral do loteamento.
* Dimensão da guarita	6 m <sup>2</sup>
* Quantidade de pavimento das guaritas	1
* Características das vias internas	2 vias principais, medindo aproximadamente 7,30 metros de largura; e 28 vias paralelas, medindo aproximadamente 6,40 metros de largura.
* Características dos usos dos lotes	Uso residencial, não tendo identificado uso comercial, industrial, institucional ou prestação de serviços.
* Classificação do uso dos lotes internos ao loteamento	Não fora identificado uso, de acordo a Lei de Uso e Ocupação do Solo – Luos, para a parte do loteamento que está registrado.
* Especificação de equipamentos públicos eventualmente existentes	Há parque infantil, praças e quadra esportiva.

### **CONDOMÍNIO VIVENDAS FRIBURGO**

* Existência de fechamento no loteamento	SIM - muro de concreto
* Forma de controle de acesso	Portão Eletrônico
* Quantidade de acessos ao loteamento	2, sendo que uma é exclusivamente para pedestres.
* Altura dos muros que confrontam área pública	2,50 metros
* Altura dos muros que confrontam outros loteamentos	2 metros
* Permeabilidade visual	Não há transparência visual, tendo em vista que o loteamento

	é cercado, em sua integralidade, por muro de concreto, com altura de 2,50 metros.
* Existência de guarita	SIM
* Quantidade de guaritas	01
* Dimensão da guarita	18 m <sup>2</sup>
* Quantidade de pavimento das guaritas	1
* Características das vias internas	2 vias principais, medindo aproximadamente 7 metros de largura; 13 vias paralelas, medindo aproximadamente 6,60 metros.
* Características dos usos dos lotes	Uso residencial, não tendo identificado uso comercial, industrial, institucional ou prestação de serviços.
* Classificação do uso dos lotes internos ao loteamento	De acordo com as informações extraídas do geoportal, foram identificados 3 lotes de uso institucional. Os demais lotes são de uso residencial obrigatório, conforme previsto na Lei de Uso e Ocupação do Solo – Luos.
* Especificação de equipamentos públicos eventualmente existentes	Parque infantil, quadras esportivas, praça.

### **CONDOMÍNIO JARDIM AMÉRICA**

* Existência de fechamento no loteamento	SIM - Alamedado
* Forma de controle de acesso	Cancelas
* Quantidade de acessos ao loteamento	1
* Altura dos muros que confrontam área pública	Alamedado, com aproximadamente 2,70 metros
* Altura dos muros que confrontam outros loteamentos	-
* Permeabilidade visual	Há transparência visual.
* Existência de guarita	SIM

* Quantidade de guaritas	1
* Dimensão da guarita	16 m <sup>2</sup>
* Quantidade de pavimento das guaritas	1
* Características das vias internas	1 via principal, medindo aproximadamente 7,20 metros de largura, e 11 vias paralelas, com a mesma medida.
* Características dos usos dos lotes	Uso residencial, não tendo identificado uso comercial, industrial, institucional ou prestação de serviços.
* Classificação do uso dos lotes internos ao loteamento	Sem classificação, de acordo com a Lei de Uso e Ocupação do Solo - Luos, tendo em vista que o loteamento em questão não se encontra registrado.
* Especificação de equipamentos públicos eventualmente existentes	Parque infantil, quadras esportivas, praça.

### **CONDOMÍNIO VIVENDAS ALVORADA II**

* Existência de fechamento no loteamento	SIM - muro de concreto
* Forma de controle de acesso	Cancelas
* Quantidade de acessos ao loteamento	1
* Altura dos muros que confrontam área pública	2,17 metros
* Altura dos muros que confrontam outros loteamentos	-
* Permeabilidade visual	Não há transparência visual, tendo em vista que o loteamento é cercado, em sua integralidade, por muro de concreto, com altura de 2,17 metros.
* Existência de guarita	SIM
* Quantidade de guaritas	0
* Dimensão da guarita	7,5 m <sup>2</sup>

* Quantidade de pavimento das guaritas	1
* Características das vias internas	2 vias principais, medindo aproximadamente 7,20 metros entre uma calçada e outra; 13 vias paralelas, medindo aproximadamente 7,20 metros.
* Características dos usos dos lotes	Uso residencial, não tendo identificado uso comercial, industrial, institucional ou prestação de serviços.
* Classificação do uso dos lotes internos ao loteamento	Sem classificação, de acordo com a Lei de Uso e Ocupação do Solo - Luos, tendo em vista que o loteamento em questão não se encontra registrado.
* Especificação de equipamentos públicos eventualmente existentes	Parque infantil, quadras esportivas, praça.

#### 4. Imagens

### Condomínio Império dos Nobres



Figura 1 - Entrada principal



Figura 2 - Entrada pedestres



Figura 3 – Guaritas



Figura 4 – Cancelas





Figura 5 - Muro que confronta área pública



Figura 6 - Parque infantil

## **Condomínio Vivendas Friburgo**



Figura 7 - Entrada principal



Figura 8 - Acceso pedestres



Figura 9 - Portões eletrônicos



Figura 10 - Muro que confronta área pública



Figura 11 - Via principal e acessória



Figura 12 - Parque infantil



Figura 13 - Quadra esportiva

### Condomínio Jardim América



Figura 14 – cancelas



Figura 15 – Guarita



Figura 16 - Alambrado que confronta área pública



Figura 17 – Praça



Figura 18 - Quadra esportiva

## Condomínio Vivendas Alvorada



Figura 19 - Cancelas



Figura 20 – Guarita





Figura 21 - Muro que confronta área pública



Figura 22 - Via principal



Figura 23 - Quadra esportiva



Figura 24 - Parque infantil

## 5. Conclusão

Conforme demonstrado, foram realizadas visitas técnicas em 4 (quatro) loteamentos distintos, todos na Região Administrativa de Sobradinho II: Condomínio Império dos Nobres, Condomínio Vivendas Friburgo, Condomínio Vivendas Alvorada II e Condomínio Jardim América.

Necessário destacar, conforme já aduzido, que os dados foram coletados a fim de balizar a minuta a ser encaminhada, e que ainda se encontra em fase de elaboração.

Nesse ponto, insta salientar que não restou verificado, em nenhum dos condomínios visitados, a existência de atividade comercial.

Ademais, outra característica em comum encontrada reside no fato de que, com exceção do Condomínio Jardim América, não há, nos demais loteamentos visitados, bem como na maioria dos loteamentos da região, qualquer percentual de transparência visual, que consiste na somatória das áreas das aberturas de grades, cercas e muros e dos elementos vazados permanentemente.

Isso ocorre porque, conforme demonstrado nas imagens acima colacionadas, o cercamento geralmente é feito por muro de concreto. A exceção, nesse ponto, fica com relação ao Condomínio Jardim América, tendo em vista que seu fechamento se dá por meio de alambrado.

No que diz respeito a classificação de uso dos lotes, destaca-se que apenas o Condomínio Império dos Nobres e Vivendas Friburgo encontram-se devidamente registrados. O primeiro, contudo, ainda não possui classificação de uso de acordo com a Lei de Uso e Ocupação do Solo – Luos. O segundo, por sua vez, possui 3 (três) lotes de uso institucional.

Nesse aspecto, merece destaque que não restou identificado qualquer atividade comercial, industrial, institucional ou prestação de serviços nos loteamentos visitados, identificando-se tão somente o uso residencial.

Por fim, no que tange às vias internas aos loteamentos, necessário destacar que todos os residenciais visitados, bem como a maioria dos loteamentos da região, são limítrofes com outros loteamentos (tanto nas laterais quanto nos fundos). Dessa forma, nenhuma via,

independentemente de sua natureza, poderia atravessar os loteamentos inseridos nessa área.

Assim, permite-se concluir que o fechamento, nesses casos, não possui reflexos no sistema viário da região, tendo em vista que são caracterizados por interseções em nível não semaforizadas, destinadas ao acesso local ou a áreas restritas.