

RELATÓRIO DE VISITA TÉCNICA

Setor Habitacional Vicente Pires

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

RESIDENCIAL FÊNIX (SHVP, Rua 06, Chácara 243)

* Existência de fechamento no loteamento	SIM - muro de concreto
* Forma de controle de acesso	Portão Eletrônico – 2,50 metros
* Quantidade de acessos ao loteamento	1
* Altura dos muros que confrontam área pública	2,30 metros
* Altura dos muros que confrontam outros loteamentos	2,90 metros
* Permeabilidade visual	Não há transparência visual, tendo em vista que o

	loteamento possui muro de concreto que confronta área pública, com altura de 2,30 metros.
* Existência de guarita	SIM
* Quantidade de guaritas	1
* Dimensão da guarita	20 m ²
* Quantidade de pavimento das guaritas	2
* Características das vias internas	1 via principal, medindo aproximadamente 6,20 metros de largura.
* Características dos usos dos lotes	Uso residencial, sendo identificado lote com uso misto (comercial e residencial), na entrada do loteamento.
* 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	Não há equipamentos públicos comunitários e equipamentos livres de uso público

CONDOMÍNIO 111 (Chácara 111, Conjunto 01)

* Existência de fechamento no loteamento	NÃO
* Forma de controle de acesso	Portão Eletrônico
* Quantidade de acessos ao loteamento	1
* Altura dos muros que confrontam área pública	Não possui muro que confronta área pública
* Altura dos muros que confrontam outros loteamentos	2,64 metros
* Permeabilidade visual	Não há transparência visual.
* Existência de guarita	NÃO
* Quantidade de guaritas	0
* Dimensão da guarita	-

* Quantidade de pavimento das guaritas	0
* Características das vias internas	1 via principal, medindo aproximadamente 6,20 metros de largura.
* Características dos usos dos lotes	Uso residencial, sendo identificado lote com uso misto (comercial e residencial), na entrada do loteamento.
* 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	Não há equipamentos públicos comunitários e equipamentos livres de uso público

RESIDENCIAL CRISTAL (SHVP, Rua 03, Chácara 82)

* Existência de fechamento no loteamento	NÃO
* Forma de controle de acesso	Portão Eletrônico
* Quantidade de acessos ao loteamento	1
* Altura dos muros que confrontam área pública	Não possui muro que confronta área pública.
* Altura dos muros que confrontam outros loteamentos	Não possui muro que confronta com outros loteamentos.
* Permeabilidade visual	Não há transparência visual.
* Existência de guarita	SIM
* Quantidade de guaritas	1
* Dimensão da guarita	10 m ²
* Quantidade de pavimento das guaritas	1
* Características das vias internas	1 via principal, medindo aproximadamente 6 metros de largura, e 2 vias paralelas, medindo aproximadamente 6 metros de largura.

* Características dos usos dos lotes	Uso residencial, sendo identificado lote com uso misto (comercial e residencial), na entrada do loteamento.
* 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	Não há equipamentos públicos comunitários e equipamentos livres de uso público

RESIDENCIAL FLORESTA (SHVP, Chácara nº 44)

* Existência de fechamento no loteamento	NÃO
* Forma de controle de acesso	Portão Eletrônico com cancela
* Quantidade de acessos ao loteamento	1
* Altura dos muros que confrontam área pública	Não possui muro que confronta área pública.
* Altura dos muros que confrontam outros loteamentos	Não possui muro que confronta com outros loteamentos.
* Permeabilidade visual	Não há transparência visual.
* Existência de guarita	SIM
* Quantidade de guaritas	1
* Dimensão da guarita	7 m ²
* Quantidade de pavimento das guaritas	1
* Características das vias internas	2 vias principais, medindo aproximadamente 5,10 metros cada, entre uma calçada e outra; 10 vias paralelas, medindo aproximadamente 5,10 metros entre uma calçada e outra.
* 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	Existência de um parque de recreação infantil, logo após a entrada no loteamento.

RESIDENCIAL CANAÃ (SHVP, Rua 12, Chácara nº 140)

* Existência de fechamento no loteamento	NÃO
* Forma de controle de acesso	Portão Eletrônico
* Quantidade de acessos ao loteamento	2 entradas
* Altura dos muros que confrontam área pública	Não possui muro que confronta área pública.
* Altura dos muros que confrontam outros loteamentos	Não possui muro que confronta com outros loteamentos.
* Permeabilidade visual	Não há transparência visual.
* Existência de guarita	SIM
* Quantidade de guaritas	1
* Dimensão da guarita	6,5 m ²
* Quantidade de pavimento das guaritas	1
* Características das vias internas	1 via principal, medindo aproximadamente 6,10 metros entre uma calçada e outra.
* 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	de públicos	Não há equipamentos públicos comunitários e equipamentos livres de uso público
---	-------------	--

4. Imagens

RESIDENCIAL FÊNIX



Figura 1 - Muro que confronta área pública



Figura 2 - Portão eletrônico



Figura 3 - Guarita com 2 pavimentos



Figura 4 - Via principal



Figura 5 - Lote com uso misto (comercial e residencial)

CONDOMÍNIO 111



Figura 6 - Entrada c/ portão eletrônico



Figura 7 - Portão eletrônico s/ guarita



Figura 8 - Muro que confronta com outro loteamento



Figura 9 - Via principal



Figura 10 - Lote com uso misto (residencial e comercial)

RESIDENCIAL CRISTAL



Figura 11 - Portão eletrônico



Figura 12 – Guarita



Figura 13 - Via principal



Figura 14 - Via paralela



Figura 15 - Lote uso misto (residencial e comercial)

RESIDENCIAL FLORESTA



Figura 16 - Portão eletrônico



Figura 17 – Cancelas



Figura 18 – Guarita



Figura 19 - Vias principais



Figura 20 - Parque infantil



Figura 21 - Parque infantil

RESIDENCIAL CANAÃ



Figura 22 - Entrada A c/ guarita



Figura 23 - Guarita entrada A



Figura 24 - Entrada B s/ guarita



Figura 25 - Via principal

5. Conclusão

Conforme demonstrado, foram realizadas visitas técnicas em 6 (seis) loteamentos distintos, todos no Setor Habitacional Vicente Pires: Residencial Fênix, localizado na Rua 06, Chácara 243; Residencial Condomínio 111, localizado no Conjunto 01, Chácara 111; Residencial Cristal, localizado na Rua 03, Chácara 82; Residencial Floresta, localizado na Chácara nº 44; Residencial Canaã, localizado na Rua 12, Chácara nº 140.

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, dos 5 (cinco) loteamentos visitados, apenas o Residencial Fênix possui muro que confronta com área pública, ou seja, nos demais loteamentos, bem como na grande maioria dos residenciais da região, não fora constatada a existência de fechamento por muros. Isso ocorre porque, na parte em que confronta área pública, verifica-se a existência de lotes comerciais, de modo que a entrada do loteamento, na maior parte das vezes, conforme constatado, fica entre edificações comerciais.

Ademais, outra característica em comum encontrada reside no fato de que não há, nos loteamentos visitados, qualquer percentual de transparência visual, que consiste na somatória das áreas das aberturas de grades, cercas e muros e dos elementos vazados permanentemente.

Nessa esteira, constatou-se, também, em todas as visitas, que os loteamentos são lindeiros com outros residenciais e, não obstante a vedação constante do Decreto nº 39.330/2018, os cercamentos coincidem com o limite do lote, ou seja, os muros que dividem os loteamentos vizinhos são os muros das residências, não havendo, portanto, um padrão a ser seguido.

No que diz respeito a classificação de uso dos lotes, destaca-se que as visitas foram realizadas em setor que ainda se encontra em fase de regularização, de modo que não há que se falar, portanto, em uso de acordo com a Lei de Uso e Ocupação do Solo – Luos.

Nesse aspecto, merece destaque, contudo, que foram identificados, no interior dos loteamentos, geralmente os lotes mais próximos à entrada/saída, atividades comerciais diversas, conforme demonstrado nas imagens colacionadas.

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. 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.