

# SETOR DE GRANDES ÁREAS NORTE – SGAN QUADRA 604 – MÓDULO C

CLUBE SOCIAL UNIDADE DE VIZINHANÇA NORTE E ASSOCIAÇÃO VIVENDO E APRENDENDO

PROCESSO 390.000.080/2012



DIGEB/COPRESB/SUPLAN/SEGETH  
NOV/2016

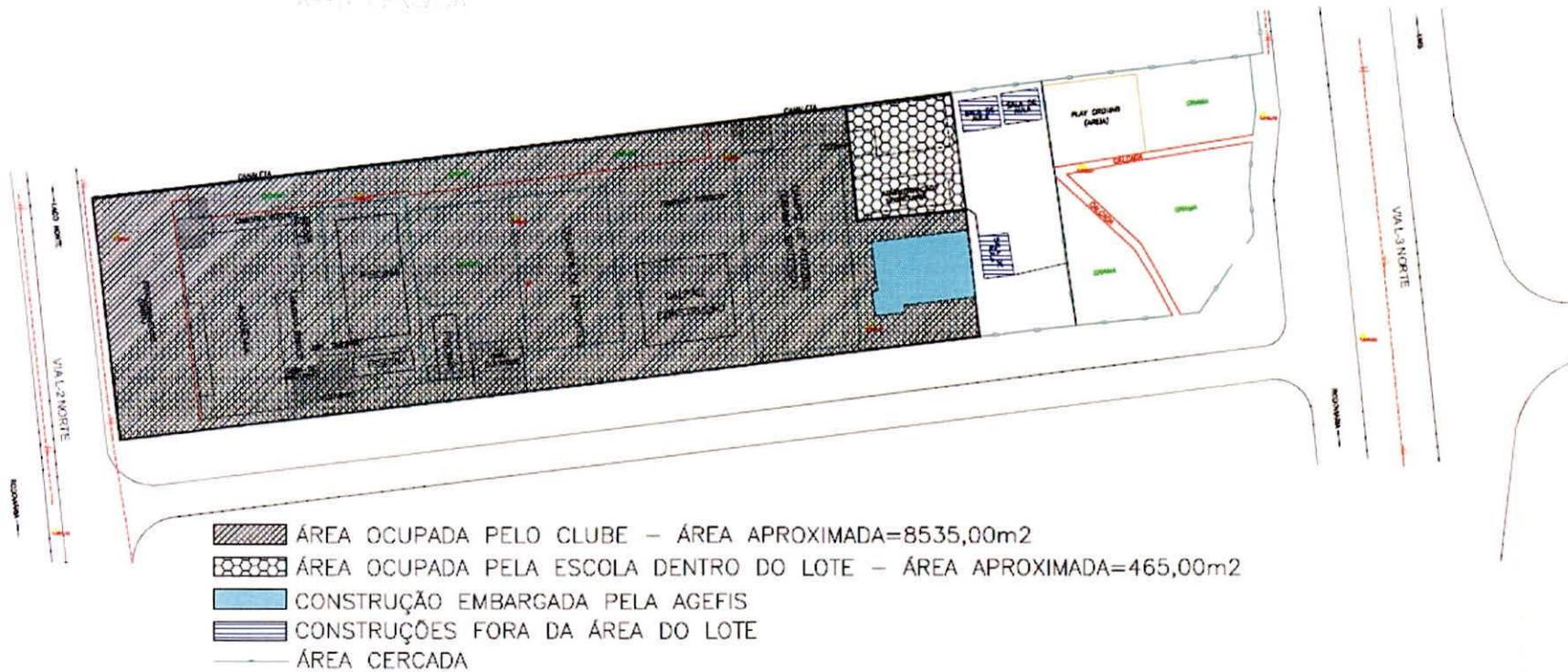


# OCUPAÇÃO EXISTENTE

MÓDULO – 50x180m = 9.000m<sup>2</sup>

CLUBE ocupa 8.394,00m<sup>2</sup>

ESCOLA ocupa 606,00m<sup>2</sup>



## INSTRUMENTOS DE CESSÃO/UTILIZAÇÃO DO MÓDULO C

### JÁ FIRMADOS

**1965** – Imóvel pertencente a NOVACAP.

**Termo de Convênio** assinado com o CLUBE (fl.170).

**1970** – Expira prazo de vigência do Termo de Convênio de 05 anos.

**Cessão de Uso** do DEFER ao Centro de Educação Física e Desporto Messiânico de Brasília, entidade mantenedora do CLUBE.

**1982** – Centro de Educação Física e Desporto Messiânico de Brasília assinou com a ESCOLA um **Contrato de Utilização de Área**, alugando um galpão.  
Inauguração da ESCOLA.

**1986** – CLUBE passa a ser gerido pelos seus usuários e obtém **Cessão de Uso** do Módulo C.  
ESCOLA recebe autorização do GDF para funcionar no local.

**1987** – CLUBE ajuizou ação de despejo contra a ESCOLA, não logrando êxito.

**Termo de Convênio** assinado com o CLUBE (fl.170).

**1990** – TERRACAP informa que o Módulo C passou a integrar patrimônio do GDF.

**1970** – Expira prazo de vigência do Termo de Convênio de 05 anos.

**1991** – CLUBE e ESCOLA firmam **Contrato Particular de Utilização de Área**. ESCOLA se compromete a pagar taxa de ocupação ao CLUBE junto com a parcela da conta de água e luz do imóvel.  
Cobrança de Taxa que, em 1994, foi declarada ilegítima por decisão judicial.

**1982** – Centro de Educação Física e Desporto Messiânico de Brasília assinou com a ESCOLA um

**Contrato de Utilização de Área**, alugando um galpão.

Inauguração da ESCOLA.

## **SITUAÇÃO FUNDIÁRIA**

Imóvel é bem de uso especial.

Em 1990 foi transferido do patrimônio da TERRACAP para o Distrito Federal.

Guarda, uso e administração transferida para a Administração do Plano Piloto.

Não há instrumento vigente de cessão/utilização pelo CLUBE ou pela ESCOLA.

Anuência com a cessão para promoção da regularização fundiária – Ofício nº 181/2012 – RA I

## **OBJETIVO DO PROCESSO nº 390.000.080/12**

Promover a regularização fundiária da ocupação existente e consolidada.

# **1ª VERSÃO DO PROJETO DE DESMEMBRAMENTO – URB 21/12**

OUT/2012 - Seguindo diretriz do PPCUB para o desmembramento de unidades imobiliárias no SGAN, onde o módulo mínimo admissível seria de 4.500m<sup>2</sup>, a DIPRE/SUPLAN/SEDHAB apresenta a minuta de URB 21/12, na qual o Módulo C seria desmembrado em duas parcelas iguais, de 4.500m<sup>2</sup> cada, ainda que isso não refletisse a ocupação existente que se pretende regularizar.

As ocupações de área pública foram consideradas em desacordo com a legislação de preservação do patrimônio e não admitidas. A minuta de MDE 21/12 registrava a obrigatoriedade de desobstrução. Para garantir a qualificação do espaço público, foi apresentada minuta de PSG 21/12 com calçadas acessíveis de 3m e faixa verde preservando as árvores de grande porte. Foram definidas vagas de estacionamento público, conforme demanda verificada em vistoria.

## AVALIAÇÃO PELO IPHAN/DF

Mediante Ofício nº 011, de 19/01/15, o IPHAN/DF se pronuncia a respeito da 1ª versão do projeto de desmembramento nos seguintes termos:

*“Em virtude da preservação de USOS, AFASTAMENTOS e PARÂMETROS CONSTRUTIVOS **não vemos óbice** ao desmembramento proposto. Ratificamos a premência da desobstrução da área pública pela ESCOLA”.*

## **AVALIAÇÃO PELO CONPLAN**

1ª versão do projeto de desmembramento aprovado pelo CONPLAN por meio da Decisão nº 05/2013.

CLUBE manifesta-se contrário por não ter sido previamente informado e consultado, e solicita revisão da Decisão nº 05/2013.

Decisão Judicial proferida na ação civil pública impetrada pela 3ª Promotoria de Justiça de Defesa da Ordem Urbanística do MPU (processo 2012.01.1.193724-4) suspendeu as atividades deliberativas do CONPLAN até a regularização da sua composição. Decisão ex tunc, retroativa a 12/2012.

A Decisão nº 05/2013 ficou prejudicada.

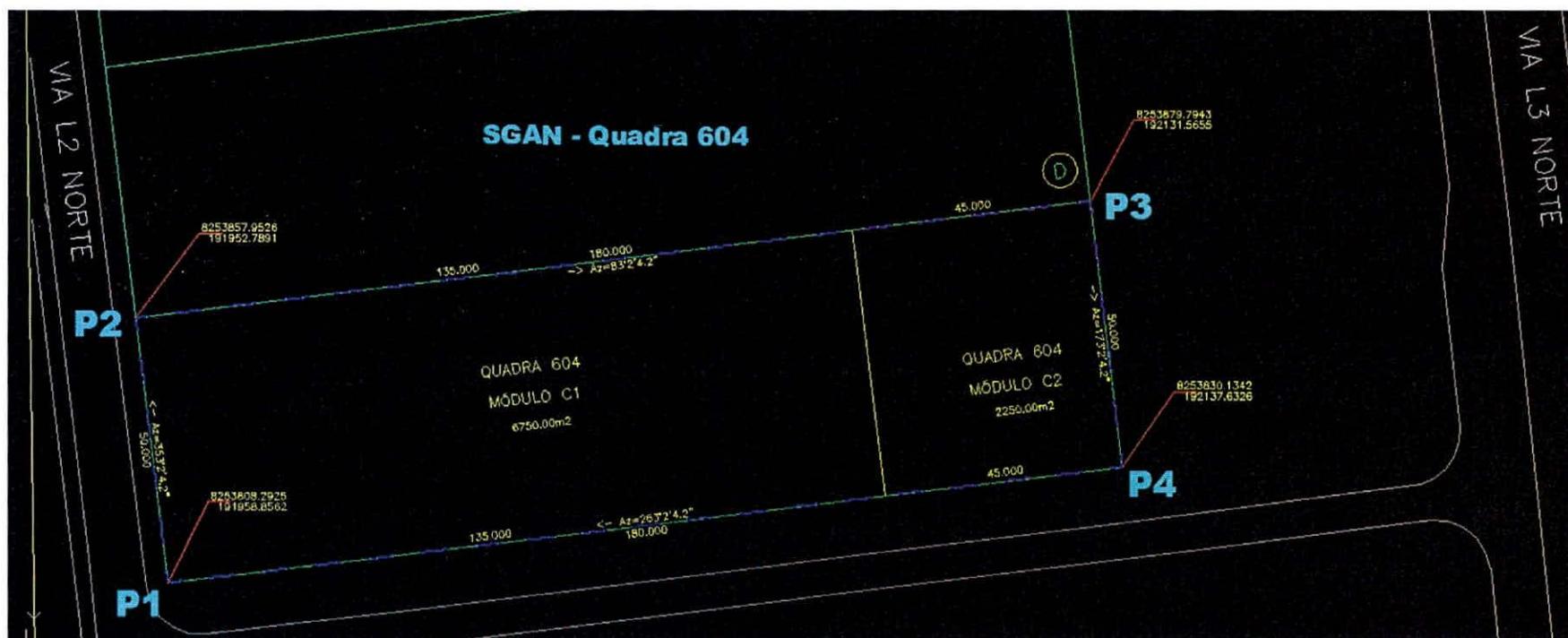
115ª Reunião Ordinária – 26/03/15

Informado que o processo 390.000.080/2012 retornará ao CONPLAN. Decidido realizar reuniões de mediação entre as partes interessadas em busca de uma proposta consensual.

## 2ª VERSÃO DO PROJETO DE DESMEMBRAMENTO – URB 21/12

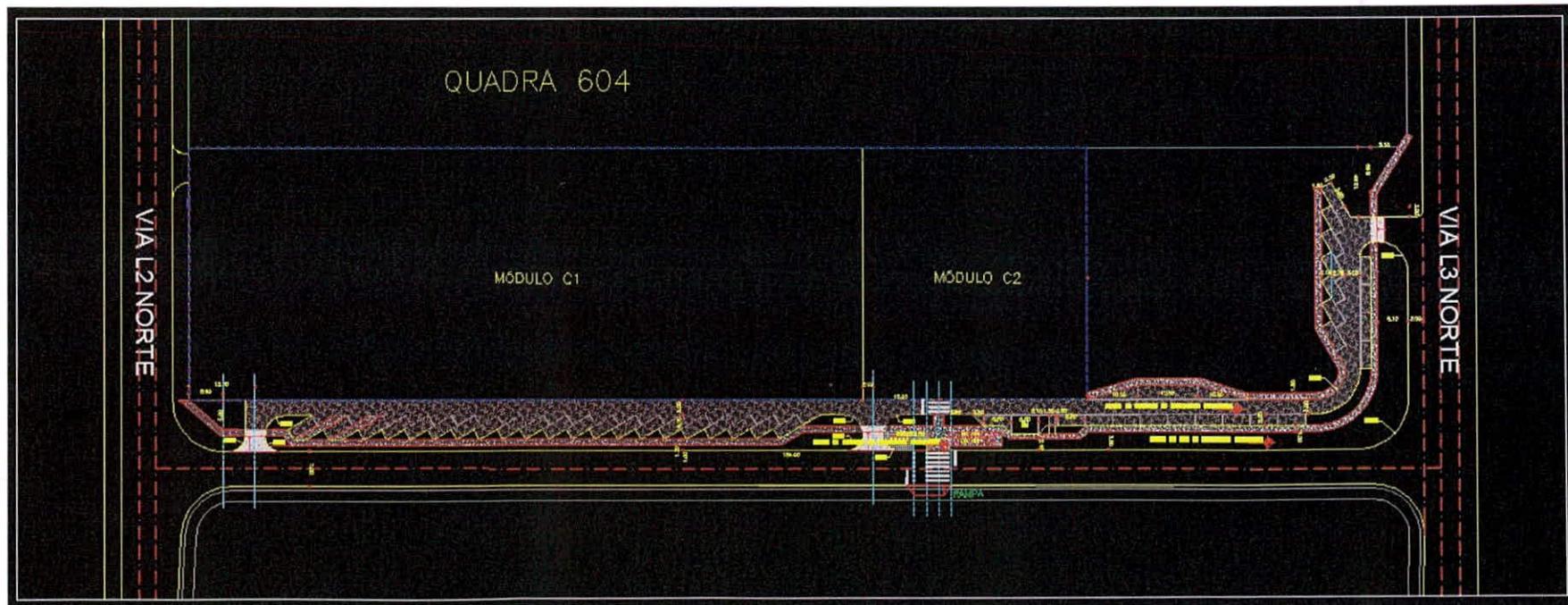
Após 04 reuniões de mediação, foi construída uma proposta de consenso entre as partes: desmembramento da unidade imobiliária em uma parte maior com  $\frac{3}{4}$  da área total, equivalente a 6.750m<sup>2</sup>, e uma menor com  $\frac{1}{4}$  da área total, equivalente a 2.250m<sup>2</sup>.

Parcelas estas que atendem às necessidades espaciais das duas entidades.



## 2ª VERSÃO DO PSG 21/12

A PSG 21/12 foi elaborada com a incorporação de sugestões advindas das duas partes envolvidas. Promove a desocupação da área pública junto à Via L3, organiza circulação de pedestres e veículos, define as vagas públicas de estacionamento, e mantém espécies arbóreas de grande porte.



# NORMAS DE EDIFICAÇÃO, USO E GABARITO

## NGB 01/86

O CLUBE, após as reuniões de mediação, solicita a seguinte alteração nos parâmetros urbanísticos a serem aplicados ao Módulo C1:

MÓDULO C1 135x50m = 6.750m <sup>2</sup>				
	Índice da NGB 01/86	Metragem conforme NGB 01/86	Metragem solicitada	Índice solicitado
<b>TmaxO</b>	40%	2.700m <sup>2</sup>	3.300m <sup>2</sup>	50%
<b>TmaxO + Pavimentação</b>	70%	4.725m <sup>2</sup>	5.400m <sup>2</sup>	80%
<b>Taxa Mínima de Área Verde</b>	30%	2.025m <sup>2</sup>	1.350m <sup>2</sup>	20%
<b>Número mínimo de vagas de estacionamento</b>	1 vaga (25m <sup>2</sup> ) / 100m <sup>2</sup> de área construída Se arborizado pode computar no cálculo de área verde	-	-	1 vaga (25m <sup>2</sup> ) / 150m <sup>2</sup> de área construída Se arborizado pode computar no cálculo de área verde

A justificativa apresentada é a perda patrimonial e de receita esperada com a redução da sua unidade imobiliária em 2.250m<sup>2</sup> (perdendo o ginásio de escalada e o campo de futebol society).

Com relação às alterações propostas para Taxa Máxima de ocupação, Taxa Máxima de ocupação somada com Área Pavimentada, e Taxa Mínima de Área Verde, a DIGEB/COPRESB/SUPLAN não viu óbice no atendimento ao pleito, considerando o contexto de regularização fundiária e edilícia de que se trata, e tendo em vista a extensa construção de uma proposta consensual e pactuada entre as partes interessadas.

# NORMAS DE EDIFICAÇÃO, USO E GABARITO

## NGB 01/86

Com relação à redução solicitada para o número mínimo de vagas de estacionamento, a DIGEB/COPRESB/SUPLAN se manifestou contrariamente, tendo em vista que a quantidade exigida pela NGB 01/86 já é bastante inferior àquela exigida pelo Decreto nº33.740, de 28 de junho de

NÚMERO MÍNIMO DE VAGAS DE ESTACIONAMENTO		
<b>NGB 01/86</b>	1 vaga (25m <sup>2</sup> ) / 100m <sup>2</sup> de área construída	68 vagas
<b>Decreto nº 33.740/2012</b> Centros e complexos desportivos: <b>1.500 ≤ a* &lt; 3.000</b> Considerando a original = 2.700m <sup>2</sup>	1 vaga (25m <sup>2</sup> ) / 50m <sup>2</sup> de área construída	136 vagas
<b>Decreto nº 33.740/2012</b> Centros e complexos desportivos: <b>a* ≥ 3.000</b> Considerando a solicitado = 3.300m <sup>2</sup>	1 vaga (25m <sup>2</sup> ) / 40m <sup>2</sup> de área construída	169 vagas
<b>Solicitado</b>	1 vaga (25m <sup>2</sup> ) / 150m <sup>2</sup> de área construída	45 vagas

Obs: considerando, para fins de cálculo, a Área construída máxima de 6.750m<sup>2</sup>.  
Sendo a\* = a área total de ocupação no lote.

## **NORMAS DE EDIFICAÇÃO, USO E GABARITO**

### **NGB 01/86**

Já com relação ao Módulo C2, o único parâmetro urbanístico que necessita de ajuste é o afastamento mínimo obrigatório, que conforme NGB 01/86 é de 20m quando frontal, e de 5m quando laterais e de fundo. Com as dimensões reduzidas do Módulo C2, não é possível exigir 20m de afastamento. Foi proposto o afastamento mínimo obrigatório frontal também de 5m.

Desta forma, o projeto propõe as seguintes notas para inserção na NGB 01/86:

*“Nota: para o Módulo C1 da Quadra 604 do Setor de Grandes Áreas Norte – SGAN, a Taxa Máxima de ocupação passa a ser de 50%, a Taxa Máxima de ocupação somada com Área Pavimentada passa a ser de 80%, e a Taxa Mínima de Área Verde passa a ser de 20%”.*

*“Nota: para o Módulo C2 da Quadra 604 do Setor de Grandes Áreas Norte – SGAN, o afastamento mínimo frontal obrigatório, na divisa do módulo voltada para a Via de Ligação L2/L3 Norte, passa a ser de 5,00 (cinco) metros”.*

## AVALIAÇÃO PELO IPHAN/DF

O processo 390.000.080/2012 foi novamente submetido à análise do IPHAN/DF, tendo em vista que, após a manifestação anterior daquele instituto (Ofício nº 011/15 – IPHAN/DF, de 19/01/15), houve alteração na forma de subdivisão do lote e propostas de alteração de parâmetros urbanísticos (Taxa Máxima de ocupação, Taxa Máxima de ocupação somada com Área Pavimentada, Taxa Mínima de Área Verde, e afastamentos mínimos exigidos).

Mediante Parecer Técnico nº 041, de 10/05/16, o IPHAN/DF se pronuncia a respeito da 2ª versão do projeto de desmembramento nos seguintes termos:

*“Ressalta a ausência da assinatura de representante do Clube Unidade de Vizinhança na Declaração de Anuência à*

*Mantém a posição já manifestada por meio do Ofício nº 011/2015, ou seja, não vê óbice na subdivisão do lote. Endossa, porém, as ressalvas constantes às fls. 300, quanto à redução solicitada para o número de vagas de estacionamento. Sugere que essas vagas sejam distribuídas de forma proporcional a área definida para cada uma das partes no desmembramento do lote.*

*Ratifica a necessidade de desobstrução da área pública ocupada irregularmente, questão que se espera que seja sanada, a partir da definição dos novos padrões urbanísticos para a área em questão”.*

**Aprovada a proposta de intervenção.**

## **AVALIAÇÃO PELO IPHAN/DF**

A colocação do IPHAN/DF já se encontra atendida, uma vez que, conforme a SGAN/S NGB 01/86, item 8 – ESTACIONAMENTO, o número de vagas é definido na proporção mínima de 01 vaga (25m<sup>2</sup>) por cada 100m<sup>2</sup> de área construída. Ou seja, não é uma quantidade fixa, nem guarda relação direta com a área do lote.

O IPHAN/DF ratificou ainda a necessidade de desobstrução da área pública ocupada irregularmente, questão que se espera que seja sanada, a partir da definição dos novos padrões urbanísticos para a área em questão. Essa colocação já encontra-se também atendida no corpo do texto da minuta de Memorial Descritivo – MDE 021/12.

O recolhimento da assinatura dos representantes do Clube na Declaração de Anuência ao projeto urbanístico (à folha 303) e na Ata da 4ª Reunião de Mediação (à folha 276), de fato, permanece em aberto. Solicitado formalmente ao CLUBE, mediante Carta nº 390.000.256, de 24/08/16, e concedendo prazo de 20 dias, que expirou em 13/09/16.

PROCESSOS: 390.000.080/2012

DECISÕES:

DECRETOS:

PUBLICAÇÃO:

REGISTRO Nº OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS, em

**PARTE A**

**I. APRESENTAÇÃO**

**I.1- Legislação relativa ao projeto**

**Federal**

- Decreto-Lei nº. 25, de 30/11/1937, que organiza a proteção do patrimônio histórico e artístico nacional;
- Portaria nº. 314, de 08/10/1992, que dispõe sobre a proteção do Conjunto Urbanístico de Brasília;
- Lei nº. 6.766, de 19/12/1979, com as alterações determinadas pela Lei nº 9.785, de 29/01/99, que dispõe sobre o parcelamento do solo urbano.

**Distrital**

- Lei Orgânica do Distrito Federal – Art. 3º, Inciso XI, que dispõe sobre a obrigatoriedade de zelar pelo conjunto urbanístico de Brasília, tombado sob a inscrição n.º 532 do Livro do Tombo Histórico, respeitadas as definições e critérios constantes do Decreto n.º 10.829, de 14 de outubro de 1987, e da Portaria n.º 314, de 8 de outubro de 1992, do então Instituto Brasileiro do Patrimônio Cultural – IBPC, hoje Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional – IPHAN;
- Lei Complementar nº. 803, de 25/04/09, que aprova a revisão do Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Distrito Federal, atualizada pela Lei Complementar nº. 854, de 15/12/12;
- Decreto nº 10.829, de 14/10/1987, que regulamenta o artigo no. 38 da Lei nº 3.751, de 13/04/60, que regulamenta a preservação da concepção urbanística de Brasília – Brasília Revisitada como anexo 01;
- Lei nº 2.105, de 8/10/1998, que aprova o Código de Edificações do Distrito Federal;

Secretaria de Estado de Gestão do Território e Habitação – SEGETH  
Subsecretaria de Áreas Temáticas – SUAT  
Diretoria de Preservação – DIPRE

**MEMORIAL DESCRITIVO**

**MDE 021/12**

PLANO PILOTO  
Setor de Grandes Áreas Norte - SGAN  
Quadra 604, Módulo C1 e Módulo C2

Folha: 1/8

PROJETO:

REVISÃO:

VISTO:

APROVO:

Data: Março/2016

Fernanda

DIPRE

DIPRE

SUAT

- Decreto nº 19.915, 17/12/1998, e suas alterações, que regulamentam o Código de Edificações do Distrito Federal;
- Decreto nº 19.045, de 20/02/98, que dispõe sobre os procedimentos para apresentação de projetos de urbanismo;
- Decreto nº 25.856, de 18/5/2005, que altera o Decreto nº 19.915/1998, que regulamenta a Lei nº 2.105/1998;
- Decreto nº 33.741 de 28/06/12, que regulamenta o artigo 20 da Lei Complementar nº 803, de 25/04/09, no que diz respeito às normas viárias, conceitos gerais e parâmetros para dimensionamento de sistema viário urbano para o planejamento, elaboração e modificação de projetos urbanísticos;
- Decreto nº 19.071, de 06/03/98, Aprova a Classificação de Usos e Atividades para o Distrito Federal.

## **I.2- Objetivo do projeto**

O objetivo deste projeto é a alteração do parcelamento do Setor de Grandes Áreas Norte – SGAN para promover a regularização urbanística das ocupações existentes. Isso se dará mediante desmembramento do Módulo “C” da Quadra 604, unidade imobiliária integrante do patrimônio da Administração Regional de Brasília, permitindo a criação de duas unidades imobiliárias distintas.

Não há alteração da característica de bem de uso especial do imóvel, nem tampouco desafetação de área pública.

## **I.3- Composição do projeto**

Este projeto é composto por este Memorial Descritivo MDE 21/2012, pela Planta de Urbanismo URB 21/2012 e pelo Projeto de Paisagismo PSG 21/2012 conforme discriminado abaixo:

### **MDE 21/2012:**

Parte A (Fl. 1 a 4)

Parte B (Fl. 5 a 8)

### **URB 21/2012:**

Folha 01/01 – SICAD 121-III-1-A – escala 1/1000

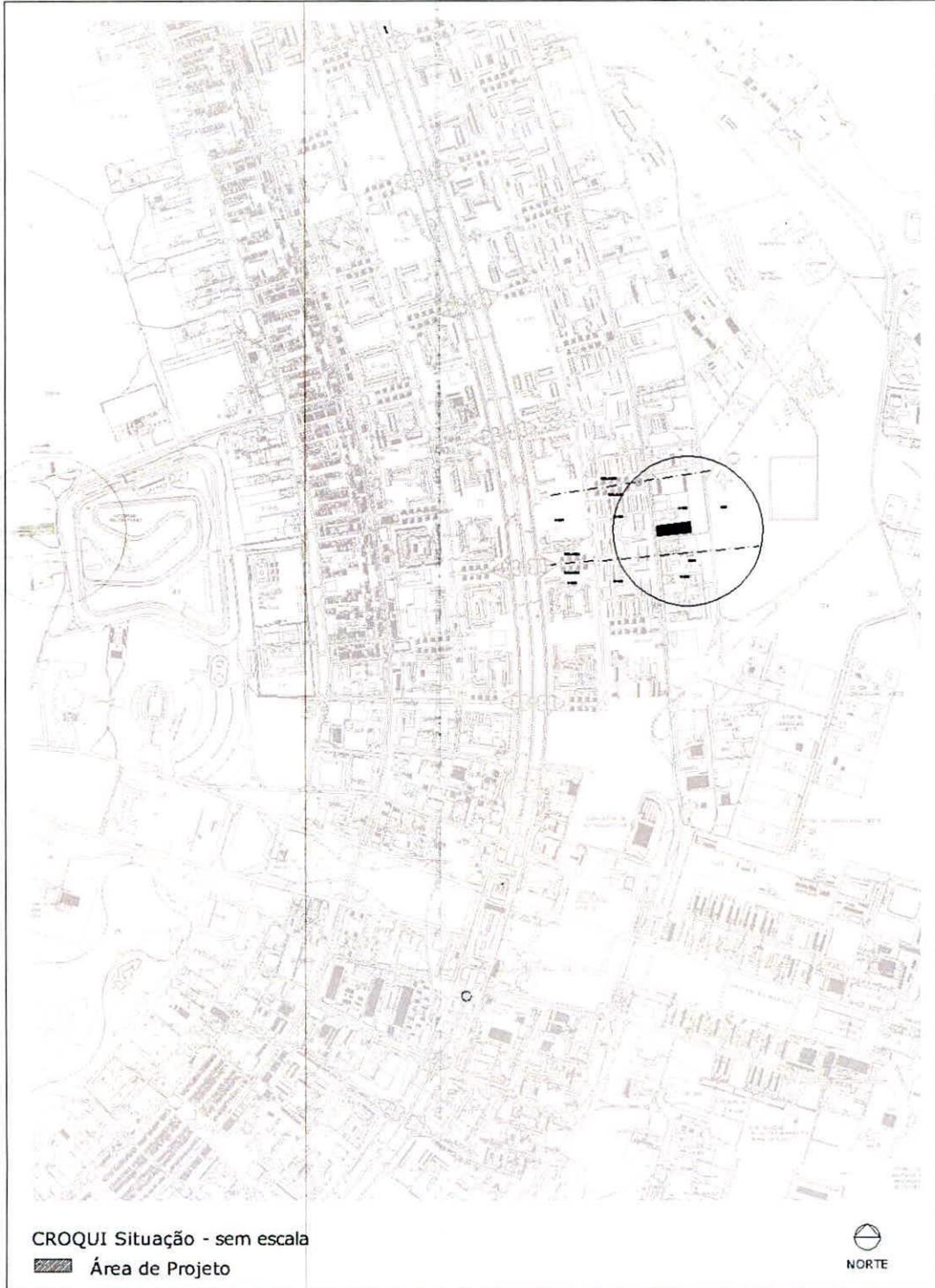
### **PSG 21/2012:**

Folha 01/01 – SICAD 121-III-1-A – escala 1/1000

## **I.4- Projetos alterados, anulados ou substituídos**

Este Projeto de Urbanismo URB/MDE 21/2012 altera a SGA PR 101/13 no que diz respeito às definições do Módulo “C” da Quadra 604 do Setor de Grandes Áreas Norte.

## II- CROQUI DE SITUAÇÃO





PROCESSOS: 390.000.080/2012

DECISÕES:

DECRETOS:

PUBLICAÇÃO:

REGISTRO N° OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS, em

## PARTE B

### I- CROQUI DE LOCAÇÃO



Secretaria de Estado de Gestão do Território e Habitação – SEGETH  
Subsecretaria de Áreas Temáticas – SUAT  
Diretoria de Preservação – DIPRE

## MEMORIAL DESCRITIVO

# MDE 021/12

PLANO PILOTO  
Setor de Grandes Áreas Norte - SGAN  
Quadra 604 Módulo C1 e Módulo C2

Folha: 5/8

PROJETO:

REVISÃO:

VISTO:

APROVO:

Data: Março/2016

Fernanda

DIPRE

DIPRE

SUAT

## **II. JUSTIFICATIVA E CONDICIONANTES DO PROJETO**

### **II.1 – Justificativa do Projeto**

O projeto urbanístico foi motivado por pedido inicial de uma das entidades ocupantes do Módulo. Posteriormente foi determinado pelo CONPLAN a instauração de reuniões de mediação entre as duas entidades interessadas para construção de projeto consensual.

O projeto urbanístico tem como objetivo definir os limites das áreas mínimas necessárias para o pleno funcionamento de cada uma das entidades, de forma a tornar claros os direitos e obrigações de cada uma delas perante a proprietária das unidades imobiliárias resultantes do desmembramento que é a Administração Regional do Plano Piloto, que anuiu no desmembramento de seu lote nos termos do Ofício nº 181/2012 – GAB/RAI, de 09/02/2012, à folha 23 do processo administrativo nº 390.000.080/2012.

### **II.2 – Situação Fundiária**

O Módulo C está localizado na Quadra 604 do Setor de Grandes Áreas Norte – SGAN, limitado ao norte com o Módulo “D”, ao Sul com via pública de ligação entre L2 norte e L3 Norte, a Oeste com a via L2 Norte e a Leste com área pública.

O Módulo C foi definido e registrado em cartório competente com base na planta denominada SGA Norte PR 101/13, em 29/07/1970, sendo suas dimensões 50 x 180 metros, e sua destinação definida como “Área do governo do Distrito Federal para Esporte”. Trata-se de bem de uso especial já integrado ao patrimônio da Administração Regional do Plano Piloto, conforme informa o Ofício nº 310.000.163/2012 – GAB/SEDHAB, de 30/01/2012, cópia às folhas 20 a 22 do processo administrativo nº 390.000.080/2012.

### **II.3- Interferência de Redes**

Considerando que o projeto de desmembramento do Módulo C não interfere com área pública foram dispensadas as consultas às concessionárias de serviços públicos.

## **III. PROPOSIÇÕES**

### **III.1- Projeto de Urbanismo/ Projeto de Paisagismo**

O projeto de urbanismo URB 21/2012 define duas unidades imobiliárias a partir do desmembramento do Módulo ‘C’ da Quadra 604 do Setor de Grandes Áreas Norte – SGAN. A maior das unidades criada com dimensões de 135 x 50 metros, totalizando 6.750 m<sup>2</sup> (seis mil, setecentos e cinquenta metros quadrados), e a menor das unidades criada com dimensões de 45 x 50 metros, totalizando 2.250 m<sup>2</sup> (dois mil, duzentos e cinquenta metros quadrados), conforme definiu o resultado das reuniões de mediação entre as partes.

O projeto não altera a área total desafetada, qual seja, 9.000 m<sup>2</sup> (nove mil metros quadrados) que integra o Módulo ‘C’ original.

O lote voltado para a via L2 Norte passa a ser denominado Módulo C1 e o lote voltado para a via L3 Norte passa a ser denominado Módulo C2 da Quadra 604 do Setor de Grandes Áreas Norte - SGAN.

O acesso e a frente do Módulo C1 permanecem conforme o já existente, voltados para a via L2 Norte. O PSG 021/12 define uma via secundária de acesso ao Módulo C2 e a vagas de estacionamento público criadas. Esta via secundária se desenvolve paralelamente à via L3 Norte e à via de ligação L2/L3. A frente do Módulo C2 é a divisa voltada para a via de ligação L2/L3.

Existe ocupação irregular de área pública, por uma das entidades ocupantes do Módulo C, para além da divisa de fundos da unidade imobiliária. Deve ser garantida sua completa desobstrução em respeito à preservação da escala bucólica do Conjunto Urbanístico de Brasília, nos termos da legislação de preservação do patrimônio histórico e cultural listada no item I.1 da Parte A deste Memorial Descritivo. A condição de desobstrução da área pública deverá ser inscrita no Termo de Cessão de Uso do Módulo C2, ou qualquer outro instrumento a ser adotado, a ser firmado entre a entidade ocupante e o GDF.

No PSG 021/12, o dimensionamento das áreas destinadas ao plantio de grama e calçadas foi feito visando garantir a permanência das árvores de grande porte existentes, sendo vedada sua derrubada ou dano no momento da implantação do projeto.

Este projeto de Urbanismo adota a Norma de Edificação, Uso e Gabarito NGB 01/86 em vigor para todo o Setor de Grandes Áreas acrescida da inserção das seguintes notas:

*“Nota: para o Módulo C1 da Quadra 604 do Setor de Grandes Áreas Norte – SGAN, a Taxa Máxima de ocupação passa a ser de 50%, a Taxa Máxima de ocupação somada com Área Pavimentada passa a ser de 80%, e a Taxa Mínima de Área Verde passa a ser de 20%”.*

*“Nota: para o Módulo C2 da Quadra 604 do Setor de Grandes Áreas Norte – SGAN, o afastamento mínimo frontal obrigatório, na divisa do módulo voltada para a Via de Ligação L2/L3 Norte, passa a ser de 5,00 (cinco) metros”.*

Tais notas foram consideradas necessárias, tendo em vista o contexto de regularização fundiária e edilícia de que se trata, e extensa construção de uma proposta consensual e pactuada entre as partes interessadas.

#### IV - EQUIPE TÉCNICA

Nome/ Função	Categoria Profissional	Registro no CAU
Coordenação		
Subsecretário – SUAT e Diretor Interino – DIPRE		
<b>Vicente Correia Lima Neto</b>	Arquiteto e Urbanista	163250-7
Projeto URB MDE PSG		
<b>Fernanda Figueiredo Guimarães</b>	Arquiteta e Urbanista	A33444-8

Secretaria de Estado de Gestão do Território e Habitação – SEGETH  
Subsecretaria das Áreas Temáticas – SUAT

## MEMORIAL DESCRITIVO – ALTERAÇÃO DE PROJETO

# MDE 021/12

PLANO PILOTO  
Setor de Grandes Áreas Norte - SGAN  
Quadra 604 Módulo C1 e Módulo C2

Folha: 8/8

PROJETO:

REVISÃO:

VISTO:

APROVO:

Data: