

GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

CONSELHO DE PLANEJAMENTO TERRITORIAL E URBANO DO DISTRITO FEDERAL - CONPLAN

PROCESSOS: 00390-00003950/2019-40

INTERESSADO: RAFAEL BORSOI LEAL

ASSUNTO: Projeto de ajuste de locação e alteração no formato do Lote 5, situado no Conjunto 13 do SHIS QL 12, Lago Sul – RA XVI, em razão de interferência com rede de esgoto, conforme informado pela Companhia de Saneamento Ambiental do Distrito Federal – CAESB.

1 **Senhores Conselheiros do CONPLAN,**

2 O projeto URB-MDE 010/2020 ([35129847](#) e [35129970](#)) trata de ajuste de locação e alteração
3 no formato do Lote 5, situado no Conjunto 13 do SHIS QL 12, Lago Sul – RA XVI, em razão de
4 interferência com rede de esgoto.

5 O ajuste foi solicitado pelo proprietário, a fim de que o lote fique posicionado fora da
6 interferência de rede de esgotos, bem como solicita que seja ajustado o respectivo formato.

7 A proposta encontra respaldo na Lei nº 4.164, de 26 de junho de 2008, alterada pela Lei nº
8 6.134, de 16 de abril de 2018, que dispõe sobre a adequação de projetos de parcelamento nos
9 casos que especifica, entre eles quando houver interferências de redes de infraestrutura
10 implantadas cujo remanejamento não se apresentar exequível. Entende-se que o parecer a
11 respeito da impossibilidade de remanejamento, referido na citada lei, está contido no
12 documento emitido pela CAESB, conforme referenciado no item VII do MDE 010/2020 -
13 Consulta às Concessionárias.

14 Assim, seguem relatório, parecer e voto.

15 **RELATÓRIO**

16 O projeto de urbanismo URB 161/90, que define o lote em questão, foi aprovado pelo Decreto
17 nº 13.256, de 14/06/1991, publicado no Diário Oficial do Distrito Federal — DODF de
18 17/06/1991. Sua localização é definida pelo endereço Setor de Habitações Individuais Sul —
19 SHIS, QL 12, Conjunto 13 (antiga QL 04/11).

20 No registro da Matrícula nº 5699, havido em 27/07/1976 ([23987608](#)), constou a metragem
21 original do lote como sendo de 40m x 40m e área de 1.600m². Porém, conforme Av. 4 - 5699,
22 de 18/11/1991, da referida Matrícula, verifica-se que a área sofreu um "*deslocamento com*
23 *acréscimo de área*", passando a ter 48m x 42m, com área total de 2.016m² (provavelmente
24 em decorrência da aprovação da URB 161/90).

GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

CONSELHO DE PLANEJAMENTO TERRITORIAL E URBANO DO DISTRITO FEDERAL - CONPLAN



25

26

Figura 1: Croqui de Localização

27 No referido lote existia uma edificação que foi demolida com a devida autorização, conforme
28 consta do Relatório de Ação Fiscal da AGEFIS – Z 735655, de 04/02/2019, (doc. [23987908](#) do
29 processo [00390-00003950/2019-40](#)), que atesta a demolição havida, com o objetivo de
30 execução de nova edificação no local, de acordo com projeto arquitetônico a ser submetido à
31 aprovação.

32 O lote possui divisa com três cercas residenciais, referentes aos lotes próximos, e uma com o
33 Parque Península Sul (QL 12). Na área verde, entre o Lote 06 e o Lote 05, existe uma guarita e
34 uma passagem que dá acesso ao Parque e junto a ela há um *container* onde são abrigados
35 soldados, que fazem a ronda em torno das residências oficiais da Marinha do Brasil, existentes
36 na localidade.

37 O ajuste no lote foi solicitado pelo proprietário, por meio dos
38 Requerimentos [23986988](#) e [32727917](#), com estudo técnico ([23988810](#)) indicando nova
39 localização para o lote ([32728098](#)), a fim de que este fique posicionado fora da interferência
40 de rede de esgotos, bem como solicita que seja ajustado o respectivo formato, conforme os
41 lotes vizinhos que possuem formas e dimensões variadas, o que possibilitará um melhor
42 aproveitamento da topografia do terreno e da iluminação e ventilação natural no projeto de
43 arquitetura, bem como permitirá guardar afastamento de um dos postes de iluminação
44 pública muito próximo ao lote e da guarita e abrigo onde fica a guarda de vigilância instalada
45 pela Marinha do Brasil.

46 O mérito da proposta foi avaliado pela Diretoria das Unidades de Planejamento Territorial
47 Central Adjacente I e II da SEDUH, que, no Despacho SEDUH/COGEST/

GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

CONSELHO DE PLANEJAMENTO TERRITORIAL E URBANO DO DISTRITO FEDERAL - CONPLAN

48 DICAD [27289301](#) (Processo [00390-00003950/2019-40](#)), se posiciona favorável ao pleito,
49 tendo em vista que a solicitação não causa prejuízo ao parcelamento existente e mantém as
50 características do lote. Destaca que o deslocamento pretendido deve considerar os limites do
51 Parque Ecológico Península Sul e da Subzona de Conservação da Vida Silvestre – ZCVS,
52 disposta pelo Decreto nº 33.537, de 14/02/2012, que trata do zoneamento ambiental da Área
53 de Proteção Ambiental – APA do Lago Paranoá.

54 A DICAD/COGEST ressalta que a adequação das coordenadas topográficas ou das cotas de
55 amarração de lotes deve ser realizada pelo órgão responsável pelo planejamento territorial e
56 urbano do Distrito Federal, conforme previsto no artigo 4º da Lei nº 4.164/2008.

57 Foram realizadas consultas às concessionárias de serviços públicos quanto a interferências
58 com redes existentes ou projetadas e faixas de servidão destas redes.

59 O Laudo Técnico nº 650 - CEB, de 27/02/2019, Processo nº [00390-00003950/2019-40](#), informa
60 que não há interferências na área do lote, verificando-se pelo Cadastro Técnico apresentado
61 apenas a existência de poste bem próximo ao lote.

62 A NOVACAP, em resposta à consulta realizada no escopo do Processo SEI [00112-](#)
63 [00004578/2019-13](#), atualizada pelo doc. [35072066](#), informa que não existe interferência de
64 redes pluviais implantadas e/ou projetadas na área demarcada e solicitada em consulta.

65 A Carta nº 88/2019 — ESET/ESSE/DE, de 20/02/2019 ([23988605](#)), emitida pela Companhia de
66 Saneamento Ambiental do Distrito Federal — CAESB, informa sobre interferências com rede
67 de esgotos, conforme cadastro anexo. A CAESB, pelo documento apontado, não demonstra a
68 intenção de remanejar, por sua conta, a rede de esgotos existente sob o lote, alegando que
69 se trata de uma rede condominial executada dentro do lote e que não existem objeções para
70 obra, mas apresenta uma série de restrições, condicionantes e precauções a serem acatadas,
71 que trazem transtornos para a edificação pretendida.

72 Dessa forma, a construção de subsolo, permitida anteriormente pela NGB 161/90 e
73 atualmente pela LUOS, fica comprometida na parte onde passa a rede de esgotos, incluída
74 também a faixa de servidão exigida pela CAESB, além de todos os percalços a serem
75 enfrentados na obra, com perigo de rompimento da rede e problemas subsequentes de
76 ordem patrimonial e de incômodos aos moradores dos lotes servidos pela referida rede.

77 Conforme alega o proprietário, o remanejamento da rede em questão certamente trará
78 despesas de vulto e transtornos para a vizinhança, citando-se, a título de exemplo, fato
79 ocorrido anteriormente no local, por ocasião da demolição da casa anterior que havia sobre o
80 lote, em que ocorreu o rompimento da rede de esgotos, o que ocasionou o transbordamento
81 das caixas de esgoto das residências vizinhas, com todo o conseqüente incômodo aos
82 terceiros.

83 Com essas considerações e legislação apontadas, o lote foi relocado de forma a não haver
84 interferência com as redes e suas faixas de servidão, tampouco com os limites do Parque
85 Ecológico Península Sul e a Subzona de Conservação da Vida Silvestre, disposta pelo Decreto
86 nº 33.537, de 14/02/2012.

GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

CONSELHO DE PLANEJAMENTO TERRITORIAL E URBANO DO DISTRITO FEDERAL - CONPLAN



87
88

Figura 2: Novo formato e posicionamento do lote (em vermelho)

89 O projeto não altera a área do lote, nem suas confrontações. Os usos e demais parâmetros
90 urbanísticos ficam mantidos conforme a norma vigente - Lei de Uso e Ocupação do Solo –
91 LUOS (LC nº 948/2019).

92 **EQUIPE TÉCNICA**

Nome/Forma e participação	Categoria Profissional	Órgão de classe
Supervisão: Vicente Correia Lima Neto Subsecretário de Políticas e Planejamento Urbano	Arquiteto e Urbanista	CAU/DF: A163250-7
Coordenação: Anamaria de Aragão Costa Martins Coordenadora de Projetos - COPROJ	Arquiteta e Urbanista	CAU/DF: A23937-2
Revisão: Eliane Pereira Victor Ribeiro Monteiro Diretora DISOLO/COPROJ/SUPLAN	Arquiteta e Urbanista	CAU/DF: A23568-7
Projeto: Hadália Katarini de Oliveira e Sousa	Arquiteta e Urbanista	CAU/DF: A119127-6

93 Cumpridos os procedimentos de elaboração do projeto, este foi encaminhado para apreciação
94 pelo Conselho de Planejamento Territorial e Urbano do Distrito Federal – CONPLAN e demais
95 ritos de aprovação.

96 É o relatório.

GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

CONSELHO DE PLANEJAMENTO TERRITORIAL E URBANO DO DISTRITO FEDERAL - CONPLAN

97 **PARECER**

98 Considerando que:

99 - Este Conselho de Planejamento Territorial e Urbano do Distrito Federal – CONPLAN,
100 como integrante do Sistema de Gestão Urbana do Distrito Federal, zela pelo interesse público
101 e o tem como norteador de suas decisões;

102 - A solicitação não causa prejuízo ao parcelamento existente e mantém as
103 características do lote, conforme avaliado pela Diretoria das Unidades de Planejamento
104 Territorial Central Adjacente I e II da SEDUH;

105 - A proposta encontra respaldo na Lei nº 4.164, de 26 de junho de 2008, alterada pela
106 Lei nº 6.134, de 16 de abril de 2018, que dispõe sobre a adequação de projetos de
107 parcelamento nos casos que especifica;

108 - O lote foi relocado de forma a não haver interferência com as redes e suas faixas de
109 servidão, tampouco com os limites do Parque Ecológico Península Sul e a Subzona de
110 Conservação da Vida Silvestre, disposta pelo Decreto nº 33.537, de 14/02/2012.

111 **VOTO**

112

113 VOTO favoravelmente pela aprovação do Projeto Urbanístico URB-MDE 010/2020, de
114 ajuste de locação do Lote 5, Conjunto 13, SHIS QL 12, Lago Sul – RA XVI, nos moldes propostos
115 nos autos, desde que: atendidas as manifestações técnicas apresentadas pelos integrantes
116 deste Colegiado; respeitados os dispositivos previstos na legislação em vigor, em especial a
117 Lei Orgânica e o Plano Diretor de Ordenamento Territorial e Urbano do Distrito Federal; e
118 observadas as normas supervenientes.

119

120

Brasília, 06 de fevereiro de 2020

121

122

123

OVIDIO MAIA FILHO

124

Conselheiro representante Fecomércio

