

Projeto de Regularização Fundiária do parcelamento Quintas Interlagos

Brasília, 31 de outubro de 2019



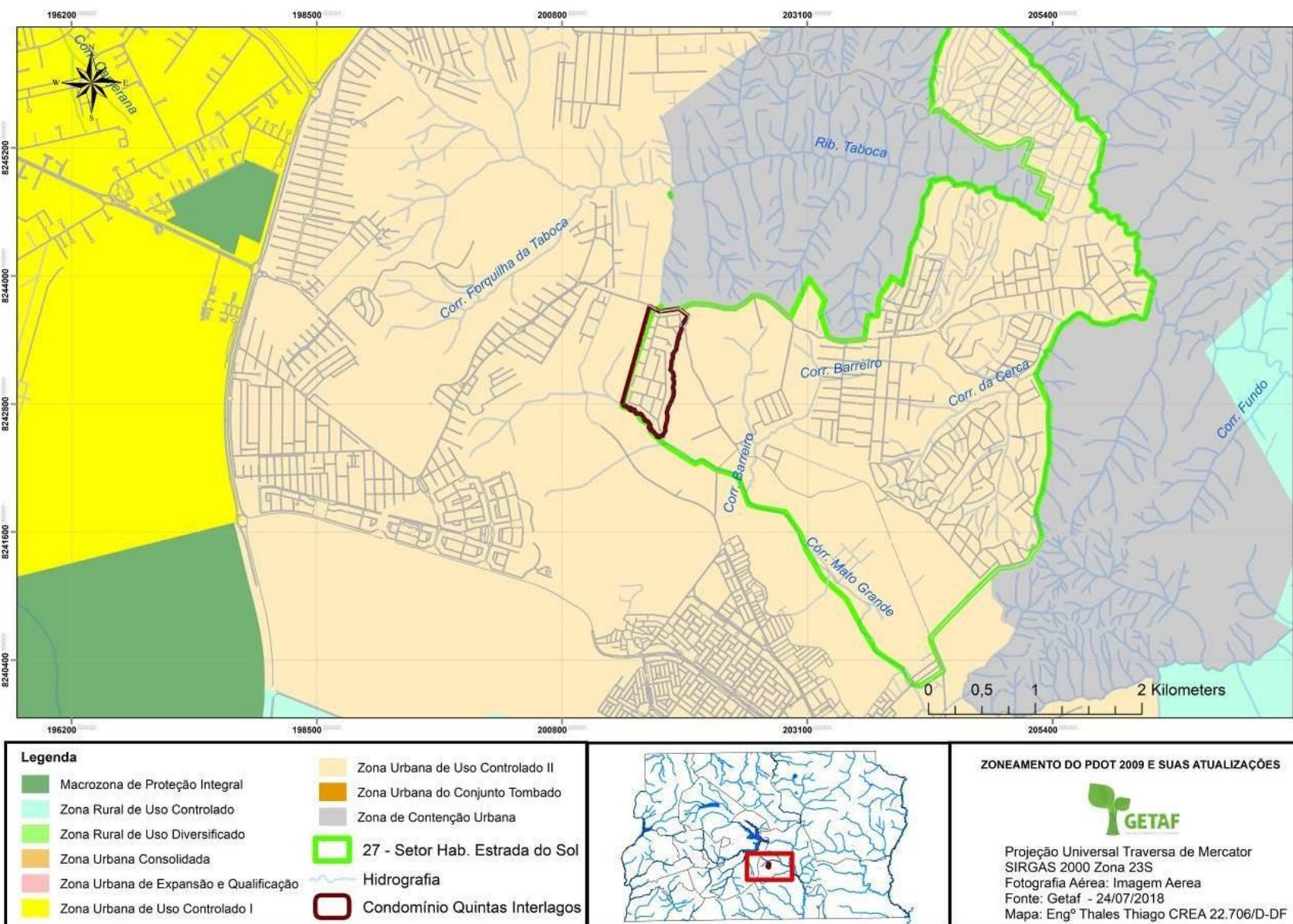
.:Parcelamento Quintas Interlagos

**Localizado: Setor Habitacional
Estrada do Sol.
RA XVII: Jardim Botânico.
Zona Urbana de Uso Controlado II
(PDOT 2009/2012)**

**.:Projeto de Urbanismo: MDE-RP 027/2009
e URB-RP 027/2009.**

**.: LOCALIZAÇÃO E ZONEAMENTO
PDOT2009/2012**

**Processo : 020.000.786/85
Interessado: Quintas Interlagos**

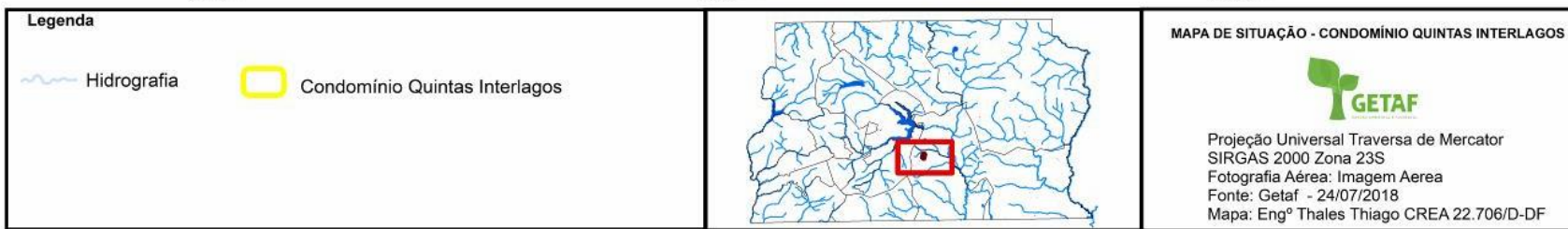




CONFRONTANTES:

- ✓ Norte a Avenida Estrada do Sol;
- ✓ Leste com o Córrego Areia Branca;
- ✓ Sul com o Córrego Mato Grande;
- ✓ Oeste com área de propriedade particular.

.:Área da poligonal
do projeto
40,3591 ha



.:Parcelamento Quintas Interlagos

**Localizado: Setor Habitacional
Estrada do Sol.
RA XVII: Jardim Botânico.**

**.:Projeto de Urbanismo: MDE-RP 027/2009
e URB-RP 027/2009.**

.: SITUAÇÃO

**Processo : 020.000.786/85
Interessado: Quintas Interlagos**

.:Parcelamento Quintas Interlagos

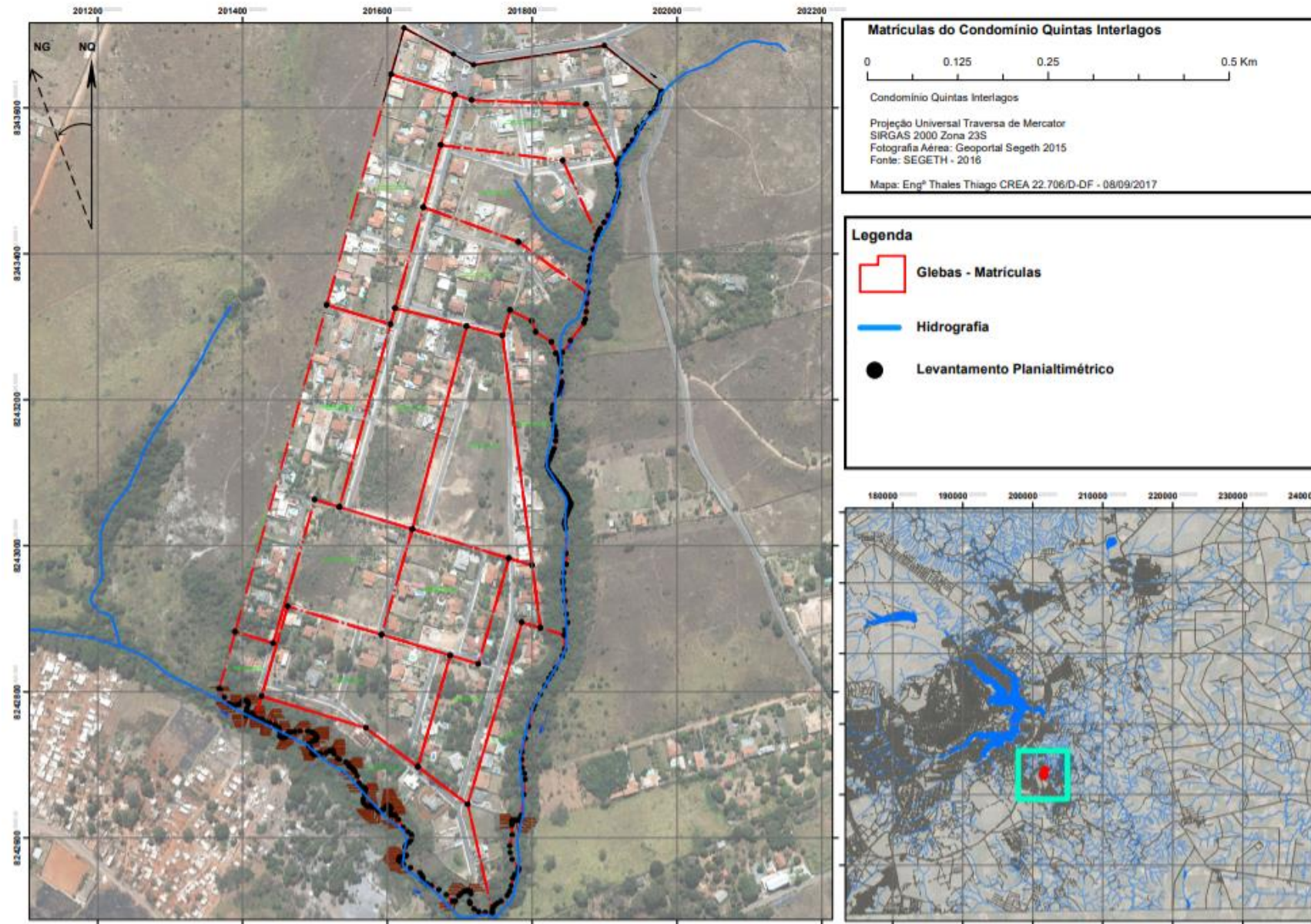
.:Despacho TERRACAP
nº0100/2004: **ÁREA PARTICULAR**

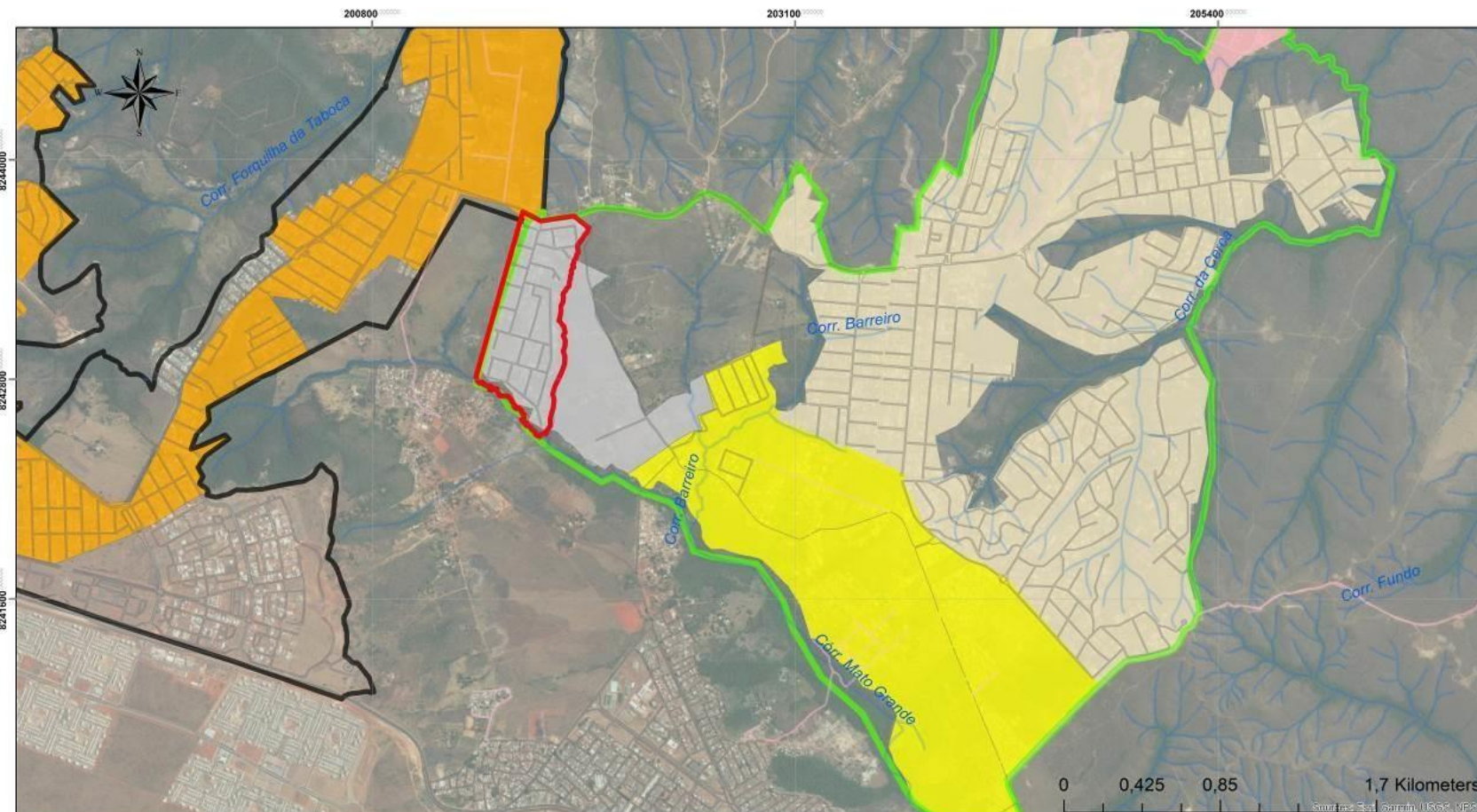
.: Matrícula original nº 12.910, registrada no Cartório do 2º Ofício de Registros de Imóveis do DF foi desmembrada em 15.

Módulo do Parcelamento	Matrículas Desmembradas
A	29158
B	29159
C	29160
D	29161
E	29162
F	29163
G	29164
H	29165
I	29166
J	29167
K	29168
L	29169
M	29170
N	29171
O	29172

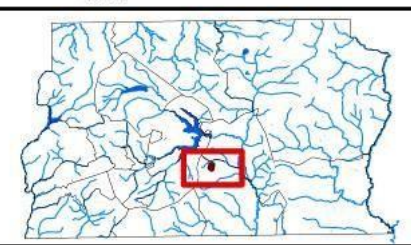
Tabela 1 - Matrículas

.: SITUAÇÃO FUNDIÁRIA
Processo : 020.000.786/85
Interessado: Quintas Interlagos





Legenda	
	ARINE - Estrada do Sol I
	ARINE - Estrada do Sol II
	ARINE - Estrada do Sol III
	ARINE - Jardim Botânico
	ARIS - Estrada do Sol
	26 - Setor Hab. Jardim Botânico
	27 - Setor Hab. Estrada do Sol
	Hidrografia
	Condomínio Quintas Interlagos



ÁREAS DE REGULARIZAÇÃO - PDOT 2009 E ATUALIZAÇÕES



Projeção Universal Transversa de Mercator
 SIRGAS 2000 Zona 23S
 Fotografia Aérea: Imagem Aérea
 Fonte: Getaf - 24/07/2018
 Mapa: Engº Thales Thiago CREA 22.706/D-DF

.:Parcelamento Quintas Interlagos

.: ARINE Estrada do Sol II
 (Área de Regularização de Interesse Específico)

.: CONDICIONANTES URBANÍSTICOS
 Processo : 020.000.786/85
 Interessado: Quintas Interlagos

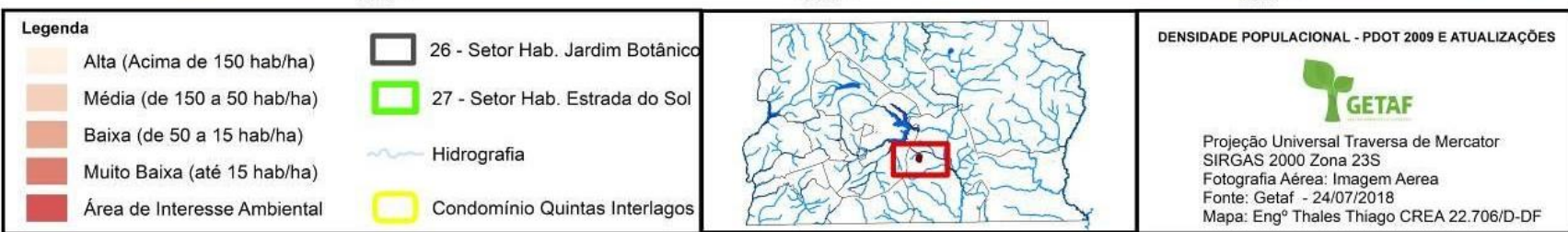
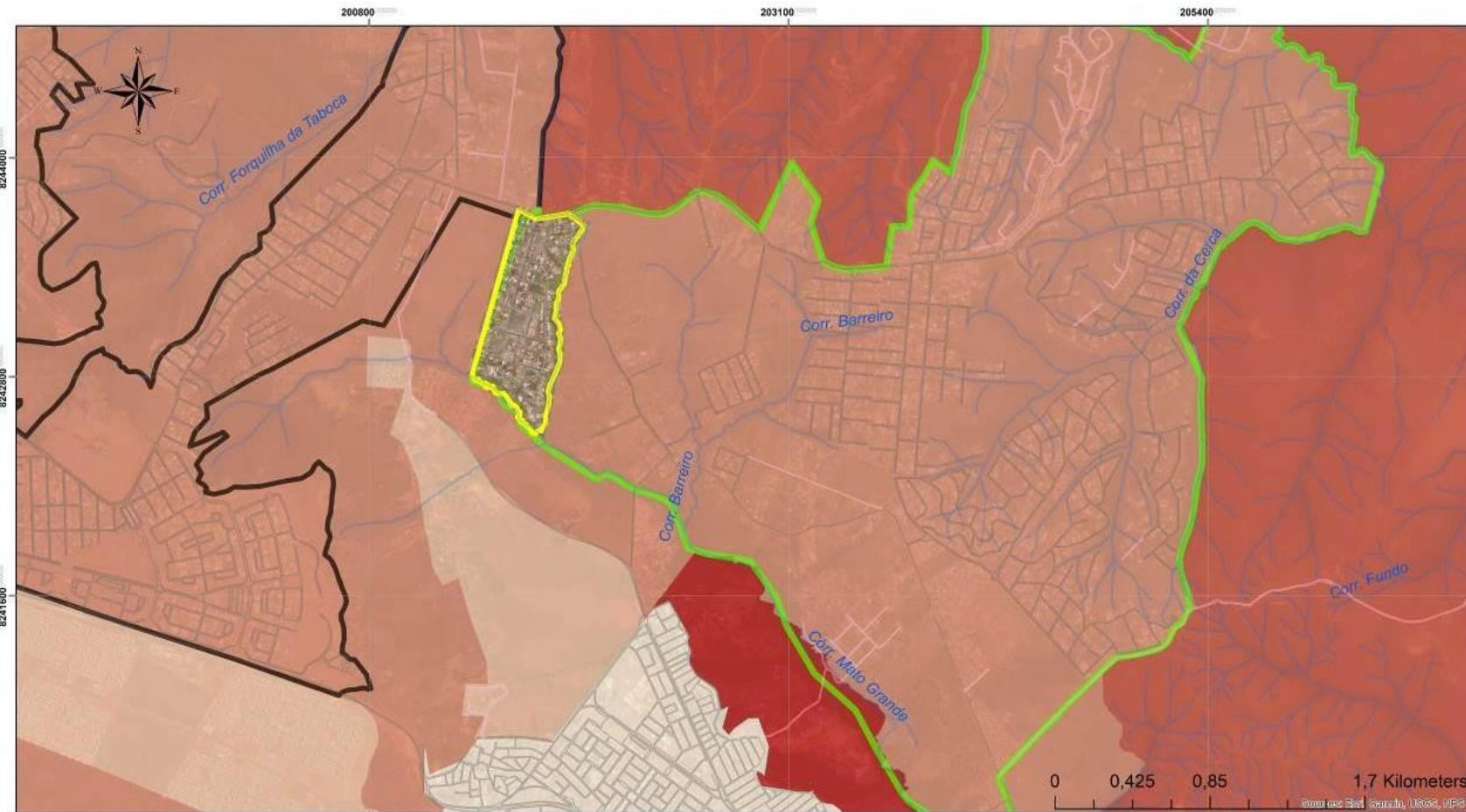
.:Parcelamento Quintas Interlagos

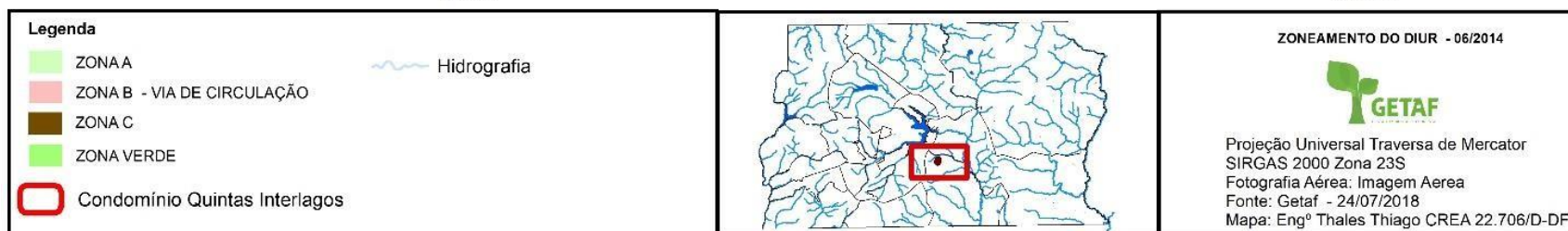
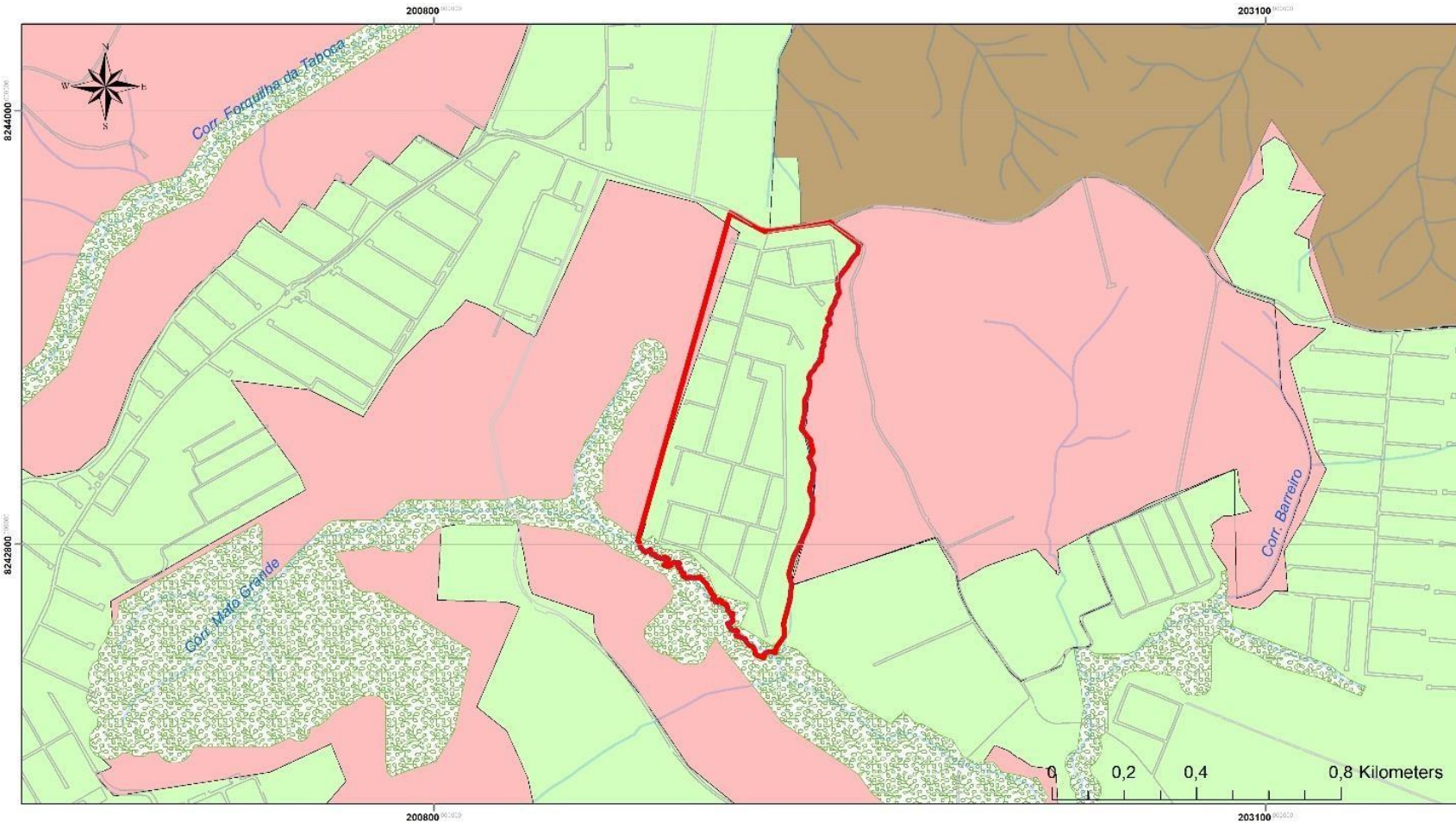
.: Baixa densidade (até 50 hab/ha)
(PDOT 2009/2012)

.: Cálculo máximo de densidade permitida em Lei
 $40,3591 \times 50 = 2.018$ habitantes
 $2.018 / 3.3$ (PDAD 2010) = 611 unidades habitacionais

.: Densidade do projeto
187 lotes $\times 3,3 = 617$ habitantes
 $617 / 40,3591 =$ 15,29 densidade populacional do projeto.

.: DENSIDADE POPULACIONAL
Processo : 020.000.786/85
Interessado: Quintas Interlagos





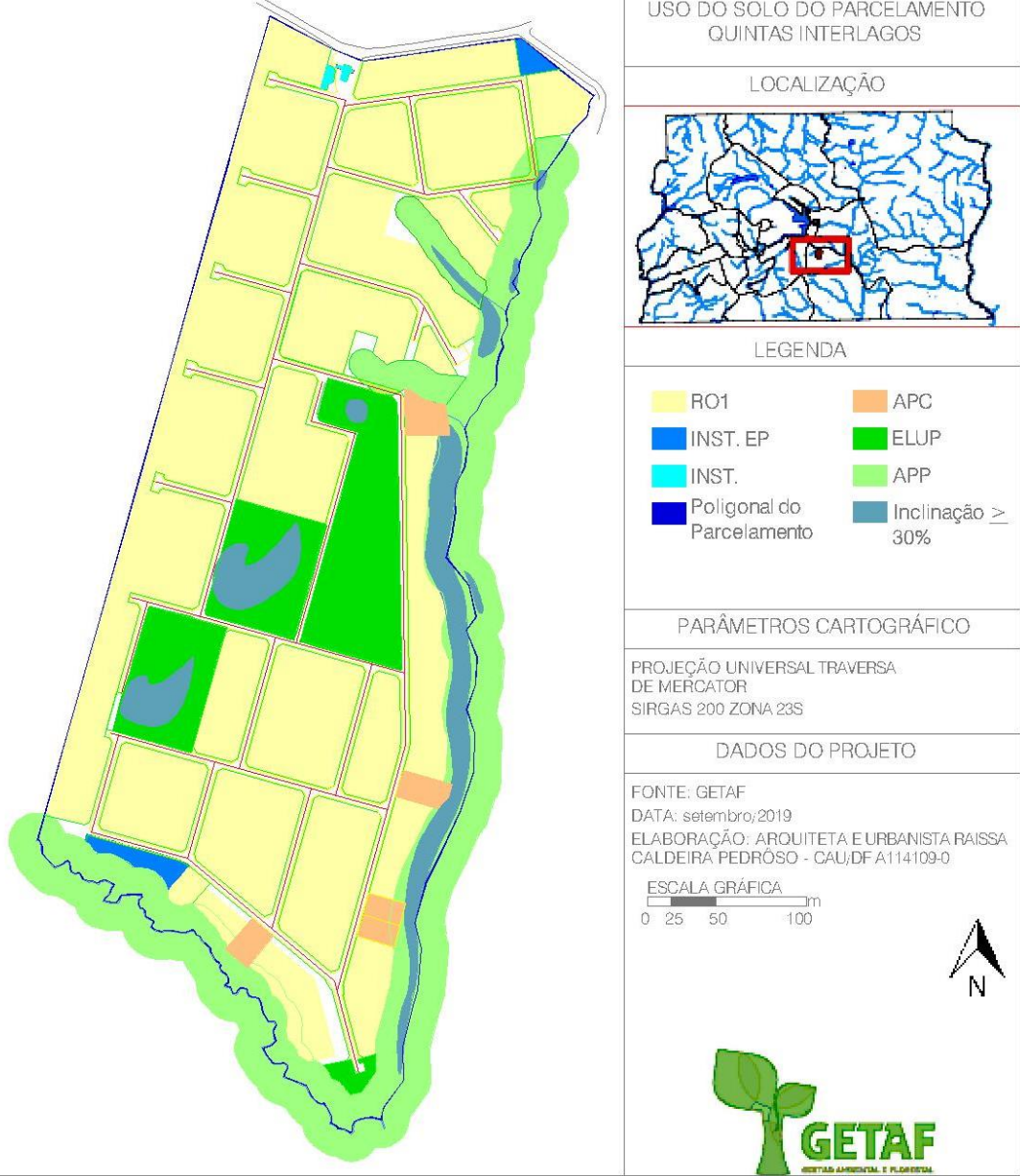
.:Parcelamento Quintas Interlagos

.: ARINE Estrada do Sol II
(Área de Regularização de Interesse Específico)

.: ZONA A – DIUR 01/2019 (Região do São Bartolomeu, Jardim Botânico e São Sebastião)

“...deve ser destinada preferencialmente para uso residencial. São admitidos os demais usos, desde que compatíveis com o uso residencial e de forma mais esparsa.”
(DIUR 01/2019.P29)

.: **CONDICIONANTES URBANÍSTICOS**
Processo : 020.000.786/85
Interessado: Quintas Interlagos



.:Parcelamento Quintas Interlagos

**Localizado: Setor Habitacional Estrada do Sol.
RA XVII: Jardim Botânico.**

- .: Projeto de urbanismo: MDE-RP 027/2009 e URB-RP 027/2009.
- .: De acordo com anexo IV do PDOT 2009/2012 - percentual mínimo de áreas públicas (EP e ELUP) nos casos de Regularização Fundiária = 10 % da área passível de ser parcelada.
- .: Área parcelável = 33,5642 ha x 10 % = Necessita de 3,3564 ha.

.: **Áreas públicas do projeto = 4,4416 ha.**

QUADRO DE EQUIPAMENTOS PÚBLICOS					
Equipamento	Área Poligonal (ha)	Área Parcelável (ha)	Área Equipamento (ha)	Percentual Exigido - PDOT (%)	Percentual Existente (%)
Inst EP	40,359179	33,564215	0,228660	10%	0,68
ELUP			4,212984		12,55
Total	40,359179	33,564215	4,441644	10%	13,23

.: **ÁREAS PÚBLICAS**
Processo : 020.000.786/85
Interessado: Quintas Interlagos



USO DO SOLO DO PARCELAMENTO
QUINTAS INTERLAGOS

LOCALIZAÇÃO

LEGENDA

PARÂMETROS CARTOGRÁFICO

DADOS DO PROJETO

PROJEÇÃO UNIVERSAL TRAVERSA
DE MERCATOR
SIRGAS 200 ZONA 23S

FONTE: GETAF
DATA: setembro/2019
ELABORAÇÃO: ARQUITETA E URBANISTA RAISSA
CALDEIRA PEDRÔSO - CAU/DF A114109-0

ESCALA GRÁFICA
0 25 50 100 m

GETAF
GESTÃO AMBIENTAL E FLORESTAS

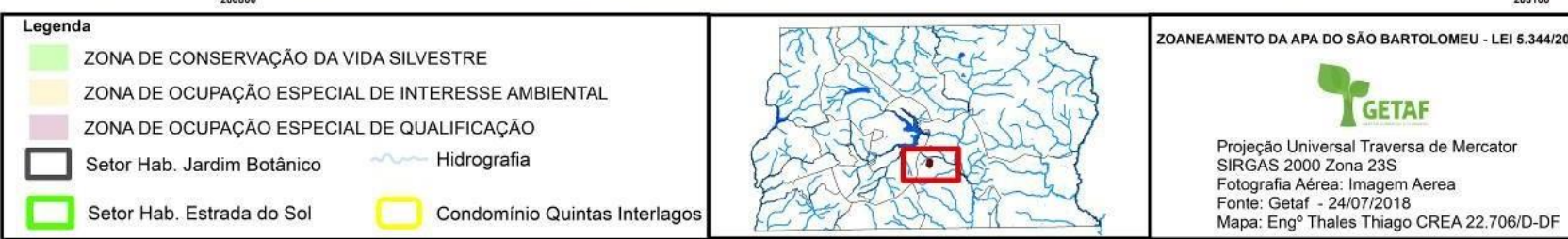
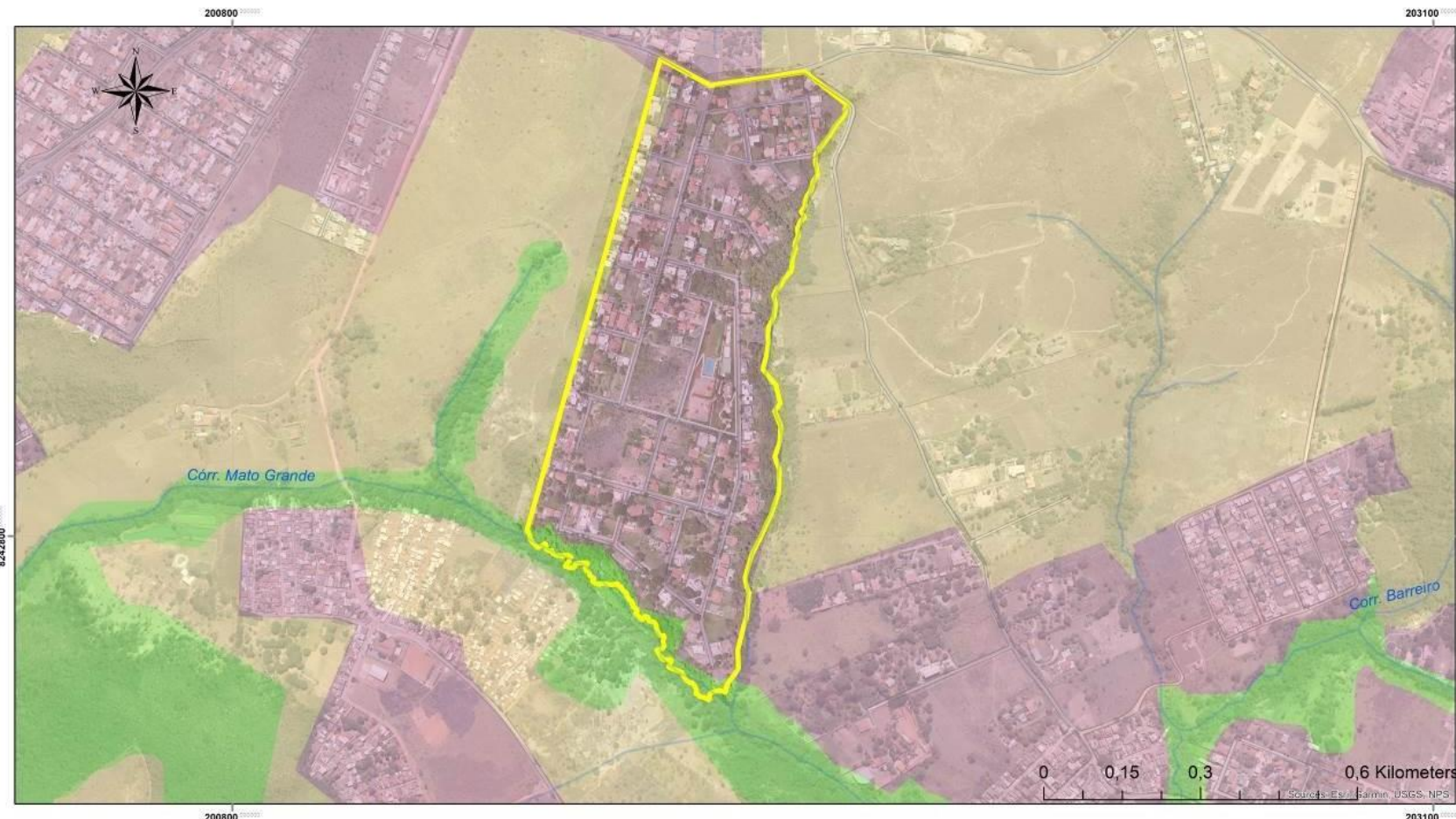
.:Parcelamento Quintas Interlagos

ZONA	USO E OCUPAÇÃO DO SOLO - UOS (ART 5º - LUOS)	DIRETRIZES ESPECÍFICAS
ZONA A	RO 1	• Destinar prioritariamente ao uso residencial.
	RO 2	• Implementar Estratégia de Regularização Fundiária Urbana do PDOT. • Implementar Estratégia de Oferta de áreas habitacionais do PDOT, referente ao Setor Nacional, Setor Crixá e áreas livres no interior do Setor Habitacional São Bartolomeu. • Aplicar parâmetros específicos de tamanho de lote nas ZEIS do Nacional, Crixá e ARIS Estrada do Sol e núcleo urbano de São Sebastião. • Adotar medidas de proteção do solo, de modo a impedir processos erosivos e assoreamento de nascentes e cursos d'água. • Remeter ao órgão ambiental para análise e posicionamento uso industrial, quando previsto, devendo ser observado as disposições da Lei nº 5.344/2014, para a APA da Bacia do Rio São Bartolomeu.
	RE 2	
	CSIIR 1	
	CSIIR 1 NO	
	CSIIR 2	
	CSIIR 2 NO	
	CSII 1	
	CSII 2	
	CSII 3*	
	INST	
	INST EP	

* Permitido somente nos lotes voltados a DF-001 e DF-473.
** Nos lotes voltados para as vias de atividades devem ocorrer, preferencialmente, as categorias de UOS CSII 2, CSIIR 2 e CSIIR 2 NO.

Parâmetros de uso e ocupação do solo/ Jardim Botânico/ Parcelamento Quintas Interlagos															
CÓDIGO	UOS	FAIXA ÁREA (m²)	CFA B	CFA M	TX OCUP(%)	TXPERM(%)	ALT MAX	AFR	AFU	AF LAT	AF OBS	MARQUISE	GALERIA	COTA SOLEIRA	SUBSOLO
2702	RO1	> 450	0,8	1,2	85	15	9,50	-	-	-	-	-	-	ponto médio da testada frontal	permitido-tipo 1
2703	RO1	≤450	1	1,2	85	15	9,50	-	-	-	-	-	-	ponto médio da testada frontal	permitido-tipo 1
2728	Inst	-	1	1	85	15	9,50	-	-	-	-	-	-	ponto médio da testada frontal	permitido-tipo 1

.: PARÂMETROS DE USOS DAS UNIDADES IMOBILIÁRIAS
Processo : 020.000.786/85
Interessado: Quintas Interlagos



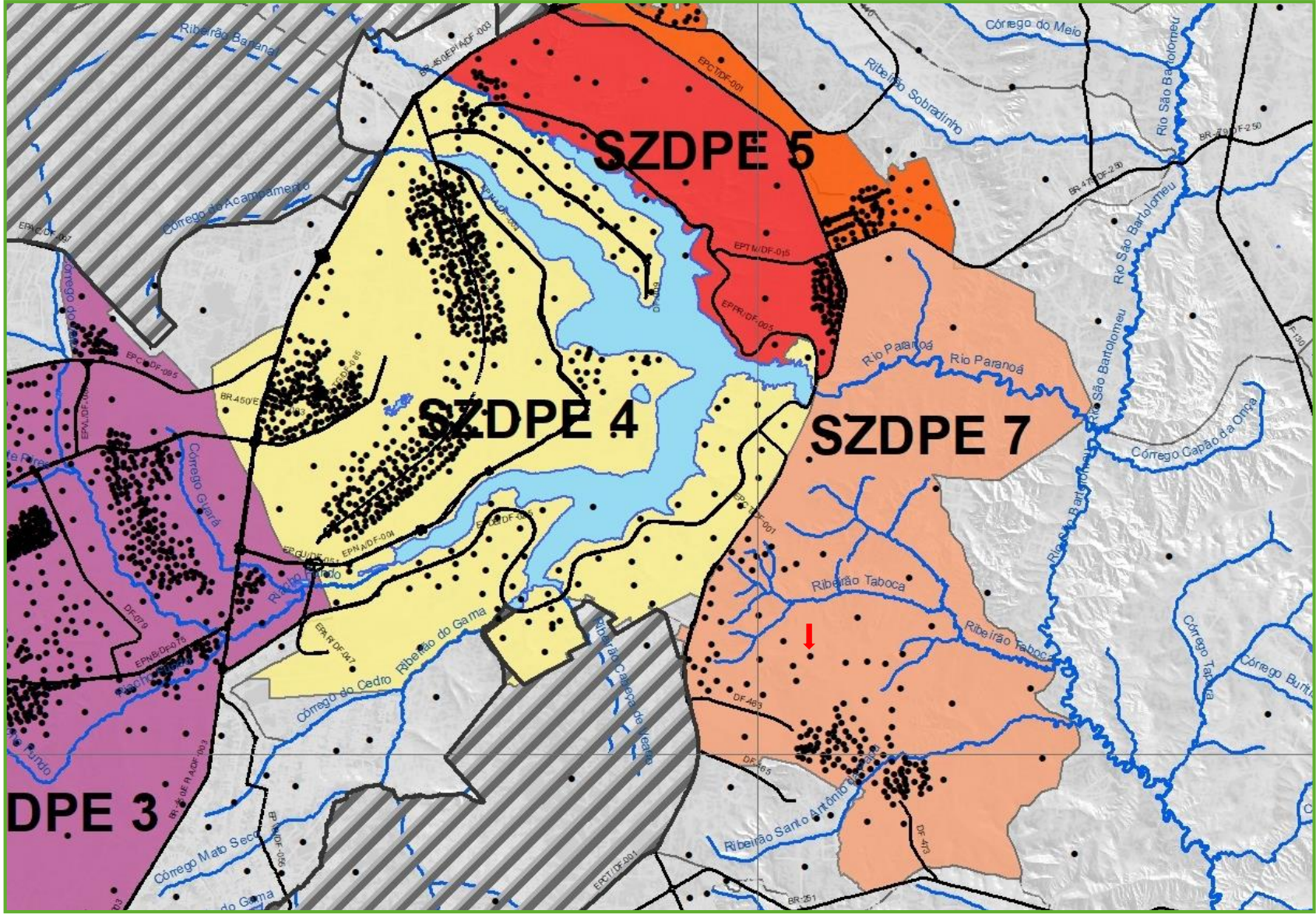
.:Parcelamento Quintas Interlagos

.: ZOEQ – APA do Rio São Bartolomeu
(Lei nº 5.344/2014)

“I - é permitido o uso predominantemente habitacional de baixa e média densidade demográfica, com comércio, prestação de serviços, atividades institucionais e equipamentos públicos e comunitários inerentes à ocupação urbana;”
(art.15 Lei nº 5.344/2014)

.: Licença de Instalação nº11/2018 -
IBRAM/PRESI emitida em 21/12/2018.

.: CONDICIONANTES AMBIENTAIS
Processo : 020.000.786/85
Interessado: Quintas Interlagos



.: SZDPE 7 –Subzona de Dinamização Produtiva com Equidade 7 (Lei nº 6.269/2019)

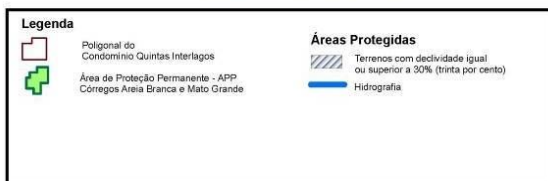
↓ - Quintas Interlagos

“destinada à qualificação urbana e ao aporte de infraestrutura, asseguradas, prioritariamente, as atividades N1, N2 e N3 e a garantia da gestão do alto risco de erosão e de assoreamento do Rio São Bartolomeu.”
(art.13)

Art. 30. diretrizes :

- I – o incentivo à implantação de atividades N1 e N3;
- II – o fortalecimento do monitoramento, controle e fiscalização dos parcelamentos irregulares do solo nas áreas de nascentes do Rio São Bartolomeu e de seus tributários, especialmente no entorno do núcleo urbano de São Sebastião, com vistas à garantia do potencial futuro de abastecimento público, de acordo com a Política Integrada de Controle e Fiscalização no Distrito Federal;
- III – a compatibilização no estabelecimento e regularização de empreendimentos nesta Subzona dos níveis de permeabilidade do solo com os riscos ecológicos indicados no Mapa 4 do Anexo Único, harmonizando-os com os elementos da paisagem na qual se inserem;
- IV – a implantação do Sistema de Áreas Verdes Permeáveis Intraurbanas, com uso preferencial de espécies nativas do Cerrado, conforme o disposto no art. 49, VI;
- V – a proteção e recuperação dos córregos e tributários do Rio São Bartolomeu;
- VI – o aporte de infraestrutura de saneamento ambiental compatível com os riscos ecológicos, os padrões e intensidade de ocupação humana e a capacidade de suporte ambiental dos recursos hídricos.

.:Parcelamento Quintas Interlagos



Córrego	Faixa Marginal de Proteção (metros)
Areia Branca	30
Mato Grande	30



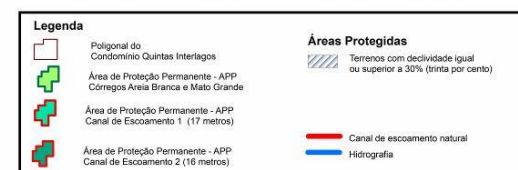
MAPA DE ÁREAS PROTEGIDAS

Condomínio Quintas Interlagos

Projeção Universal Traversa de Mercator
SIRGAS 2000 Zona 23S
Fotografia Aérea: Imagem Aérea
Fonte: Getaf - 10/02/2018
Mapa: Engº Thales Thiago CREA 22.706/D-DF

Delimitação de APP de Fluxo Intermitente Áreas Protegidas

Faixa de proteção dos canais naturais de escoamento



Canal Natural de Escoamento Superficial	Faixa Marginal de Proteção (metros)
Canal 1	15
Canal 2	16



MAPA DE ÁREAS PROTEGIDAS

Condomínio Quintas Interlagos

Projeção Universal Traversa de Mercator
SIRGAS 2000 Zona 23S
Fotografia Aérea: Imagem Aérea
Fonte: Getaf - 10/02/2018
Mapa: Engº Thales Thiago CREA 22.706/D-DF

.: ASPECTOS AMBIENTAIS RESTRITIVOS À OCUPAÇÃO

“Foi elaborado um Relatório Ambiental para a definição das faixas marginais de proteção dos canais naturais de escoamento de água pluvial e demais espaços legalmente protegidos”.

Processo : 020.000.786/85
Interessado: Quintas Interlagos



∴ O estudo apontou a existência de 10 lotes com interferência em APP.

∴ Cinco, sem edificação, terão seus limites reduzidos.

∴ Cinco, com edificação, estão condicionados a estudo ambiental específico, à luz do Código Florestal Brasileiro, para fins de regularização fundiária.

∴ Sem prejuízo ao Projeto de Regularização Fundiária do Parcelamento Quintas Interlagos.

∴Parcelamento Quintas Interlagos

- **Localizado: Setor Habitacional Estrada do Sol.**
- **RA XVII: Jardim Botânico.**
- **ZUUC II – PDOT 2009/2012**
- **ZOEQ – APA São Bartolomeu/2014.**
- **L.I.Corretiva nº 11/2018.**
- **SZDPE 7 – ZEE/2019.**

∴ CONCLUSÃO ACERCA DA VIABILIDADE AMBIENTAL

Processo : 020.000.786/85
Interessado: Quintas Interlagos

DESPACHO n.º 422, 17 de maio de 2018

Outorga prévia ao Condomínio Rural Quintas Interlagos com a finalidade de lançamento de águas pluviais em 7 (sete) pontos de descarga no córrego Mato Grande e seu tributário Areia Branca, na bacia hidrográfica do rio São Bartolomeu.

O SUPERINTENDENTE DE RECURSOS HÍDRICOS SUBSTITUTO DA AGÊNCIA REGULADORA DE ÁGUAS, ENERGIA E SANEAMENTO DO DISTRITO FEDERAL – ADASA, no uso de suas atribuições regimentais e com base na competência que lhe foi delegada pela Diretoria Colegiada, nos termos do Art. 31 da Resolução ADASA nº 16, de 17 de setembro de 2014, c/c Portaria nº 119, de 30 de maio de 2016; e com base no art. 12 da Lei nº 2.725, de 13 de junho de 2001, e inciso VII do art. 23 da Lei nº 4.285, de 26 de dezembro de 2008, e tendo em vista o que consta no Processo nº 00197-00002191/2017-31, resolve:



.:Parcelamento Quintas Interlagos

.: DRENAGEM PLUVIAL

.: DA INFRAESTRUTURA URBANA

Processo : 020.000.786/85
Interessado: Quintas Interlagos



FOLHA DE DESPACHO

Folha Nº	
PROCESSO Nº	
Código do SISPROT	406 361
Matrícula	
Rubrica	

A DU

Após entrega dia 04/05/2018, pelo projetista das correções solicitadas por esta Assessoria, referente a análise do projeto de drenagem pluvial do Condomínio Quintas Interlagos, localizado no Jardim Botânico, informamos que:

- a) As considerações feitas anteriormente por esta Assessoria foram atendidas;
- b) Os parâmetros de projeto adotados no presente estudo do sistema de drenagem existente, consistem nos mesmos utilizados à época da elaboração do projeto de drenagem do Condomínio em questão, que foi em 2005, uma vez que se trata de avaliação e readequação do sistema de drenagem existente, cujas obras já se encontram implantadas;
- c) O condomínio optou pelo uso de UQA – Unidade de Qualidade de Água, a qual foi dimensionada por planilha fornecida pela Tigre, sendo de responsabilidade do projetista a entrada de dados;

.:Parcelamento Quintas Interlagos

.: ABASTECIMENTO DE ÁGUA

.: DA INFRAESTRUTURA URBANA

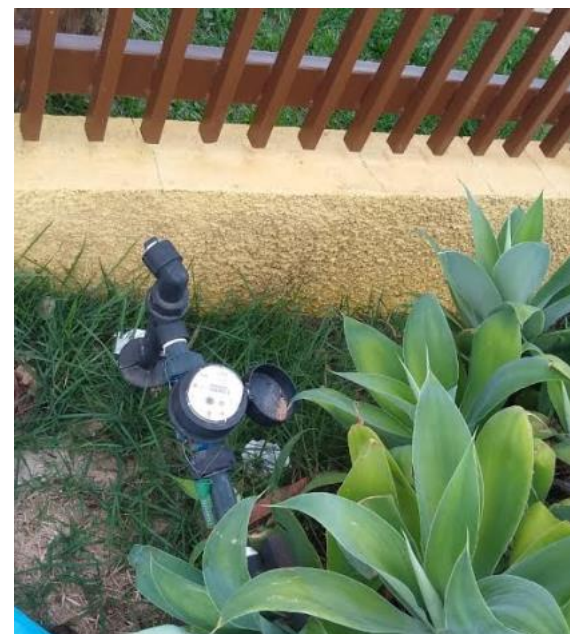
Processo : 020.000.786/85
Interessado: Quintas Interlagos

caesb COMPANHIA DE SANEAMENTO AMBIENTAL DO DISTRITO FEDERAL
Av. Sibipluna - Lts. 13/21 - Águas Claras-DF - CEP 71928-720
INSCRIÇÃO NO CF/DF: 07.324.667/001-67
CNPJ: 00.082.024/0001-37

COND Q INTERLAGOS CJ H LT 03
S. SEBASTIAO 19/06/19 10:43:39
1303 1395 13 1690037 1 F RV1ACE400067

NÚMERO	HIDRÔMETRO	DATA INSTALAÇÃO	CATEGORIA	IMÓVEL UNIDADE DE CONSUMO	DATA PRÓXIMA LEITURA
Y11X026078		14/05/2011	RESIDENCIAL	1	19/07/2019

MÊS/ANO: 06/2019
VENCIMENTO: 10/07/2019
INSCRIÇÃO: 647260-1



.:Parcelamento Quintas Interlagos

.: ENERGIA ELÉTRICA

.: DA INFRAESTRUTURA URBANA

Processo : 020.000.786/85
Interessado: Quintas Interlagos

CEP DISTRIBUIÇÃO			
SIA - ÁREA DE SERVIÇOS PÚBLICOS LOTE C - CEP 71.215-902 BRASÍLIA - DF - NPU: 07.522.669/0001-92 CF/DF 07.468.935/001-97 REGIME ESPECIAL - ATO DECLARATÓRIO Nº 021/2006 NUESP / GEESP / DITRI / SUREC / SEF / NF / FATURA DE ENERGIA ELÉTRICA / SERVIÇOS SÉRIE U Nº 022858386			
QT INTERLAGOS LT H3 LAGO SUL - DF CEP: 71.680-375			
CONTA MÊS	VENCIMENTO	TOT.kWh FATUR.	TOTAL A
OUT/2019	23/10/2019	204	16
DATAS		DADOS DA UNIDADE CONSUM	

NOVACAP

.: Despacho SEI-GDF 00390-00001670/2018-16 (6728428) NOVACAP/PRES/DU, informa que **não existe interferências de rede pública de águas pluviais no Parcelamento Quintas Interlagos.**

.: **Projeto de drenagem** específico para o local foi elaborado pela Empresa Getaf F **está aprovado** por meio do despacho da NOVACAP (8061394) SEI- GDF 00391-00016760/2017-01 .

CEB

.: Carta de Viabilidade nº 011/2018-GCAC/DC, informa que a CEB-D poderá fornecer energia elétrica ao empreendimento, desde que atendidas às condições de fornecimento, as quais serão definidas por meio de estudo técnico que será elaborado após a formalização do pedido por parte do interessado.

CAESB

.: Termo de Viabilidade de Atendimento EPR – 19/007 informa que “a região do parcelamento atualmente **é abastecida por sistema de abastecimento de água operado pela CAESB.**

.: Não há sistema de esgotamento sanitário implantado ou projetado para atendimento do empreendimento. Deste modo, **o condomínio adota solução independente por meio de sistema individual** com fossas sépticas e sumidouros.

SLU

.: SEI-GDF 00390-00001670/2018-16 (6634524) SLU/PRESI, informa que realiza atualmente nas proximidades do Condomínio Quintas Interlagos, localizado no Setor Habitacional Estrada do Sol - Região Administrativa de Jardim Botânico – RA XXVII, coleta comum dos resíduos domiciliares e comerciais e **apresenta capacidade de atender a presente demanda.**

.:Parcelamento Quintas Interlagos

**.: CONSULTA ÀS CONCESSIONÁRIAS
DE SERVIÇOS PÚBLICOS**

**Processo : 020.000.786/85
Interessado: Quintas Interlagos**

ÁREAS CONSIDERADAS	ÁREA (m²)	PERCENTUAL (%)
I. Área Total da Poligonal de Projeto	403.591,79	100%
II. Área não Passível de Parcelamento	67.949,64	16,83%
a. Área de Proteção Permanente		
III. Área Passível de Parcelamento: (I - II)	335.642,15	83,17%

DESTINAÇÃO	LOTES (un.)	ÁREA (m²)	PERCENTUAL(%)
Área Passível de Parcelamento		335.642,15	100%
1. Unidades Imobiliárias			
b. RO 1	187	229.451,68	68,36%
c. Inst	2	400,20	0,11%
d. Inst EP	2	2.286,60	0,68%
Subtotal	191		
2. Espaço Livre de Uso Público - ELUP			
a. Praças			
b. Espaços Livres de Uso Público - ELUP	-	42.129,84	12.55%
3. Sistema de Circulação	-	55.734,93	16,62%
4. Área de Parcelamento Condicionado- APC	-	5.638,90	1,68%
Total	191	335.642,15	100%

1. Inst EP - Institucional Equipamento Público, onde são desenvolvidas atividades inerentes às políticas públicas setoriais, constituindo lote de propriedade do poder público que abrigue, de forma simultânea ou não, equipamentos urbanos ou comunitários.

(*) Em atendimento à exigência do item 3.2.1 da DIUR -01/2019.

(**) Em atendimento às exigências do 1º. parágrafo do artigo 4º. Da Lei no. 6.766, 19 de dezembro de 1979. (***) Em atendimento ao Anexo II – Tabela 2A – 10% - PDOT 2009/2012

.:Parcelamento Quintas Interlagos



.: QUADRO SÍNTESE DO PROJETO DE URBANISMO

Processo : 020.000.786/85

Interessado: Quintas Interlagos

Obrigada!

Ana Carolina Iemini - A30738-6

Tatiana Yeganiantz - A104377-3

Raissa Caldeira - A114109-0