

1 **Conselho de Planejamento Territorial e Urbano do Distrito Federal**
2 **CONPLAN**

3
4 **Processo nº:** 111.001.612/2011

5 **Interessado:** Mitra Arquidiocesana de Brasília

6 **Assunto:** Projeto de Parcelamento Urbano – Setor de Grandes Áreas Sul – SGAS, Quadra
7 906, Módulos 11, 12 e 13 – Brasília - RA I

8 **Relatora:** Vera Ramos - Instituto Histórico e Geográfico do Distrito Federal IHG-DF
9

10
11 **RELATO**

12 **I. INFORMAÇÕES INICIAIS**
13

14 O processo administra vo nº 111.001.612/2011 foi instaurado pela TERRACAP e
15 trata da alteração do parcelamento urbano dos Módulos 11, 12 e 13 do Setor de Grandes
16 Áreas Sul – SGAS, Quadra 906, em atenção à solicitação da Mitra Arquidiocesana de
17 Brasília. A Mitra é donatária do Módulo 11, recebido em 1958 da Companhia
18 Urbanizadora da Nova Capital - NOVACAP. Os Módulos 12 e 13 foram adquiridos
19 diretamente da NOVACAP, em 1966 e 1967, respec vamente, pela Associação Brasileira
20 de Educadores Lassalistas e pela Sociedade Caritativa e Literária São Francisco de Assis.

21 Encontram-se instalados no local, a Igreja Nossa Senhora de Fátima, o Colégio La
22 Salle e o Colégio Nossa Senhora de Fátima.

23 Os referidos módulos são limitados a noroeste pelo Parque da Cidade, a nordeste
24 pelo Módulo 10, a sudeste pela Via W5 Sul e a sudoeste pela Quadra 907 do SGAS.
25

26
27 **II. LEGISLAÇÃO DE PROTEÇÃO E LEGISLAÇÃO DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO**
28

29 A área objeto do processo ora apreciado está inserida no Conjunto Urbanístico de
30 Brasília, protegido em três níveis de poder: pelo tombamento federal, pelo tombamento
31 distrital e pelo título de Patrimônio Cultural da Humanidade concedido pela UNESCO. Está
32 protegido por legislações federais e distritais, de caráter geral e específico, com destaque
33 para a Constituição Federal, a Lei Orgânica do Distrito Federal, o Decreto nº 10.829, de 14
34 de outubro de 1987, e a Portaria nº 314/ IPHAN, de 08 de outubro de 1992.

35 De acordo com o Plano Diretor de Ordenamento Territorial – PDOT, o Setor de
36 Grandes Áreas Sul integra a Zona Urbana do Conjunto Tombado – ZUCT.

37 No que concerne à legislação de parcelamento e de uso e ocupação do solo, o
38 projeto do SGAS está consubstanciado na planta - PR SGA Sul 108/6, à fl. 66, registrada
39 em cartório, e na Norma de Edificação, Uso e Gabarito - NGB 01/86, às fl. 55 a 60. A

40 norma urbanística inicial, que vigorou até 1986, constava do artigo 119 do Código de
41 Edificações de Brasília – Decreto N 596, de 08 de março de 1967.

42 A planta - PR SGA Sul 108/6 estabelece dimensões iguais para os Módulos 11, 12 e
43 13, isto é, 50,00 m (cinquenta metros) de largura por 300,00 m (trezentos metros) de
44 comprimento, totalizando 15.000,00 m² (quinze mil metros quadrados) de área.(Croqui 1)

45

46

47

48

49

50

51

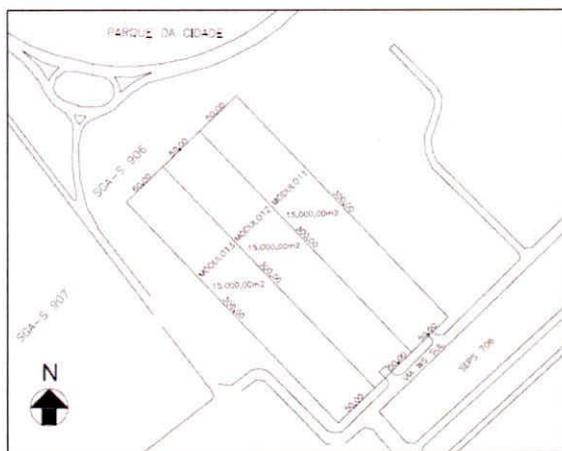
52

53

54

55

56



Croqui 1

57

58

59 III – HISTÓRICO:

60

61 Conforme relatado às iniciais, o repasse dos módulos em tela se deu em
62 momentos distintos. A escritura do Módulo 11 foi registrada com as dimensões padrão do
63 setor: 50,00 m (cinquenta metros) de largura por 300,00 m (trezentos metros) de
64 comprimento. Porém, as escrituras dos demais módulos foram registradas com
65 dimensões diferentes, sendo o Módulo 12 com 75 m (setenta e cinco metros) de largura
66 por 200 m (duzentos metros) de comprimento e o Módulo 13 com 100 m (cem metros)
67 de largura por 150 m (cento e cinquenta metros) de comprimento. Assim, houve
68 sobreposição dos limites dos módulos, configurando desconformidade com a planta de
69 parcelamento do setor SGA Sul - PR 108/6.

70 Observe-se que todos os módulos foram registrados com 15.000 m² (quinze mil
71 metros quadrados) de área e a unidade imobiliária constituída pelos três módulos
72 manteve sua área total de 45.000 m².

73 Segundo informações do processo às folhas 04 e 143, tais divergências obstam o
74 registro imobiliário definitivo das respectivas escrituras públicas perante o Cartório de
75 Registro de Imóveis, o que vem trazendo prejuízos às instituições ali instaladas e
76 inviabilizando a regularização das edificações nos termos estabelecidos pelo Código de
77 Edificações do Distrito Federal.

78

79

80

81 **IV – PROJETO DE URBANISMO PROPOSTO - MDE/URB 33/11**

82

83 Conforme consta do Memorial Descrito – MDE 33/11, a alteração proposta para
84 o parcelamento dos Módulos 11, 12 e 13 do Setor de Grandes Áreas Sul - SGAS 906 visa
85 compatibilizar a planta originalmente registrada em cartório com as escrituras emitidas e
86 com a ocupação efetivamente existente nos três módulos, sem alteração da área total.

87 Além do MDE 33/11 – Partes A e B, o Projeto de Parcelamento URB 33/11 é
88 composto de Planta Geral (Folha 01/04) e Plantas Parciais (Folhas 02/04, 03/04 e 04/04),
89 acostados às fls. 134 a 152 do processo em análise. Foi elaborado com base em
90 levantamento topográfico georreferenciado dos três módulos, para verificar se a
91 ocupação atual estaria de acordo com os limites estabelecidos pela planta original, SGA
92 Sul - PR 108/6.

93 Para a definição dos novos limites de cada módulo, foram consideradas as
94 edificações existentes e sua utilização por cada instituição. Dessa forma, a área do
95 Módulo 11 foi mantida e os Módulos 12 e 13 tiveram suas áreas alteradas, conforme
96 segue:

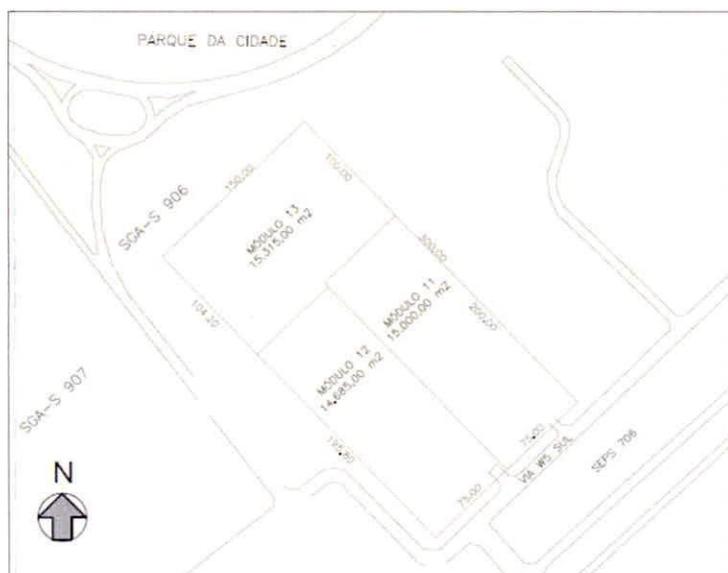
97 Módulo 11 (Mitra Arquidiocesana de Brasília) – 200 x75 m = 15.000 m²

98 Módulo 12 (Colégio La Salle) - 195,80 x75 m = 14.685 m²

99 Módulo 13 (Escola Nossa Senhora de Fátima) - 104.20 x 150m = 15.315 m²

100 Dessa forma, a unidade imobiliária constituída por esses três módulos teve sua
101 área total de 45.000 m² mantida. (Croqui 2)

102



Croqui 2

103

104

105

106

107

108 É importante ressaltar que o levantamento topográfico revelou ocupação de área
109 pública com alambrado na parte frontal dos Módulos 11 e 12, voltada para a Via W5 Sul,
110 bem como a existência de diversas edificações construídas nos afastamentos mínimos
111 obrigatórios no interior dos três módulos e uma edificação construída na divisa do
112 Módulo 11, incidindo sobre o Módulo 10.

113 Nesse sentido, o MDE 33/11 enfatiza que não ampara a ocupação de área pública
114 frontal, nem as edificações que extrapolam os limites dos módulos ou que incidam sobre
115 os afastamentos mínimos obrigatórios. E, ainda, que as edificações existentes não
116 licenciadas devem ser regularizadas nos termos da norma vigente NGB 01/86, em
117 especial quanto aos afastamentos obrigatórios, salvo aquelas já licenciadas pela Carta de
118 Habite-se nº 341/85, de 20/06/1985.

119 Registre-se também que o novo projeto de parcelamento dos Módulos 11, 12 e
120 13, bem como suas conseqüências urbanísticas e edilícias em relação ao cumprimento
121 das legislações vigentes, foram expressamente endossados pelas instituições ocupantes,
122 conforme documentação às fls.125 a 130 do processo.

123 Considerando tratar-se de área inserida na poligonal do Conjunto Urbanístico de
124 Brasília, foi solicitada a manifestação do órgão federal de proteção do patrimônio
125 cultural. Por meio do Ofício nº 619/2015, o IPHAN/DF informou que a presente
126 intervenção não condiz com os critérios de preservação definidos para o Conjunto
127 Urbanístico de Brasília, mas salientou que, uma vez aprovado o projeto, as edificações
128 deverão adequar-se à norma vigente, bem como desocupar a área pública, sob pena de
129 nulidade da anuência concedida.

130

131

132

V. CONCLUSÃO E VOTO

133 Considerando que as divergências entre a planta originalmente registrada em
134 cartório, as escrituras emitidas e a ocupação efetiva dos Módulos 11, 12 e 13 da Quadra
135 906 do SGA Sul, ocupados pela Mitra Arquidiocesana de Brasília, Associação Brasileira de
136 Educadores Lassalistas e Sociedade Caritativa e Literária São Francisco de Assis, obstam o
137 registro imobiliário definitivo das escrituras públicas perante o Cartório de Registro de
138 Imóveis e vêm trazendo prejuízos às referidas instituições.

139 Considerando que o Projeto de Urbanismo MDE/URB 33/11 foi elaborado para
140 solucionar tal situação e que esse não ampara as irregularidades verificadas na ocupação
141 dos citados módulos.

142 Considerando que a intervenção proposta pelo projeto em tela obteve anuência
143 do IPHAN e que essa anuência está condicionada à adequação das edificações à norma
144 vigente.

145 Considerando que as instituições ocupantes concordam com o Projeto MDE/URB
146 33/11 e estão cientes de que as irregularidades verificadas devem ser sanadas à luz da
147 legislação em vigor.

148

149 **VOTO FAVORAVELMENTE** à aprovação do Projeto de Urbanismo MDE/URB
150 **33/11**, que trata da alteração do parcelamento dos Módulos 11, 12 e 13 do Setor de
151 **Grandes Áreas Sul - SGAS 906**, com a **RECOMENDAÇÃO EXPRESSA** de que as
152 **irregularidades apontadas sejam sanadas** à luz da **NGB 01/86**, nos termos do MDE
153 **33/11** e do Ofício nº 619/2015 do IPHAN.

154

155 É o voto.

156

157 Brasília, 14 de dezembro de 2015.

158

159

160

161

162



Vera Ramos

Conselheira Titular

Instituto Histórico e Geográfico do Distrito Federal