



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL
Secretaria de Estado Gestão do Território e Habitação
Conselho de Planejamento Urbano do Distrito Federal

PROCESSO : 429.004.984/2015

INTERESSADO: CODHAB

ASSUNTO: Alteração do Projeto Urbanístico do Setor Central do Gama

RELATOR: Sigefredo Nogueira de Vasconcelos

INTRODUÇÃO

O Processo nº 429.004.984/2015, de interesse da Companhia de Desenvolvimento Habitacional do Distrito Federal – CODHAB versa sobre alteração do projeto urbanístico situado no Setor Central do Gama, consubstanciado na URB 122/93, que cria as 13 quadras, com um total de 49 projeções, a serem destinadas a habitação coletiva, voltada a demanda habitacional de interesse social, de acordo com o respectivo Memorial Descritivo MDE 122/93.

A proposta de alteração do parcelamento em tela tem amparo na Lei nº 4.164, de 26 de junho de 2008, que autoriza a adequação de coordenadas ou cotas de amarração de lotes ou projeções de projetos de parcelamento elaborados pelo Poder Público e registrados em cartório. Essas adequações de projeto são admitidas nos casos em que ocorre interferência com infraestrutura urbana implantada ou prevista, e com sistema viário implantado, conforme disposições da norma:

Art. 1º As coordenadas ou cotas de amarração de lotes ou projeções registrados em cartório oriundos de projetos de parcelamento elaborados pelo Poder Público poderão ser adequadas, por ato próprio do Poder Executivo, nos seguintes casos: '

I - quando houver interferência com redes de infraestrutura implantadas cujo remanejamento não se apresentar exequível

II - quando a implantação ou o remanejamento de vias de circulação prejudicar ou inviabilizar a locação ou o acesso a lotes ou projeções;

III - quando a implantação de parques e unidades de conservação incidir sobre lotes ou projeções criados e registrados em cartório.

§ 1º O disposto neste artigo fica condicionado à anuência do proprietário do lote ou projeção objeto da adequação.

§ 2º A impossibilidade de remanejamento de redes de que trata o inciso I deverá ser registrada em parecer do órgão responsável pela rede de infraestrutura.



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL
Secretaria de Estado Gestão do Território e Habitação
Conselho de Planejamento Urbano do Distrito Federal

O presente processo foi encaminhado a apreciação deste Conselho de Planejamento Urbano – CONPLAN em atendimento a referida norma que estabelece em seu artigo 5º:

Art. 5º A correção das coordenadas topográficas constantes do projeto de parcelamento deverá ser apreciada pelo Conselho de Planejamento Territorial e Urbano do Distrito Federal - CONPLAN e aprovada por decreto governamental. Parágrafo único. A correção das coordenadas ou cotas de amarração será averbada no competente cartório de registro de imóveis.

RELATO

As projeções das quadras do Setor Central do Gama foram objeto do Edital de Chamamento nº 12/2014, aberto pela CODHAB, no âmbito do Programa Morar Bem, com o objetivo de selecionar empresa para projeto e construção de 2.400 unidades habitacionais de interesse social:

1.2.1: "selecionar empresas do ramo da construção civil, com comprovada Capacidade Técnica para realizar:

- A elaboração e aprovação dos Projetos das UNIDADES HABITACIONAIS, a saber:
 - Projeto de Arquitetura; Projeto de Cálculo Estrutural; Projeto de Fundações; Projeto de Instalações Elétricas; Projeto de Instalações Hidrosanitárias; Projeto de Instalações Telefônicas e Antena para TV; Projeto de Gás Canalizado; Projeto de Prevenção a Incêndios;
- A execução das respectivas OBRAS para construção das Unidades Habitacionais e dos equipamentos comunitários;

O Consórcio PATRITECH Projeto Gama DF Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda sagrou-se vencedor do certame, dando início ao processo de aprovação de projetos de arquitetura e demarcação das projeções localizadas no Setor Central do Gama.

Por ocasião da demarcação das projeções pela Companhia Imobiliária do Distrito Federal – TERRACAP, medida solicitada pela CODHAB com o intuito de dar prosseguimento ao contrato firmado para a construção das unidades habitacionais na área, foram detectadas interferências com rede de infraestrutura urbana.





GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL
Secretaria de Estado Gestão do Território e Habitação
Conselho de Planejamento Urbano do Distrito Federal

O projeto que criou as projeções datada de 1993, à época não se trabalhava com recursos informatizados, nas projeções para habitação coletiva, assim como os conjuntos de habitação unifamiliar e demais lotes não tinham cotas de cantos georreferenciadas. As amarrações previstas no projeto são geométricas, obtidas a partir de eixos de vias ou de outros lotes, processo que gera imprecisões entre o desenho e sua implantação no plano real. No caso das projeções previstas para habitação coletiva em questão, essa situação se tornou ainda mais ampla, uma vez que a implantação das edificações não ocorreu à época e ao longo do tempo, com essas áreas permanecendo vazias, ocorreu instalação de infraestrutura urbana sem considerar as projeções planejadas.

As interferências foram confirmadas por meio de consultas e correspondentes respostas das concessionárias de serviços públicos (anexas aos autos). Entretanto, essas interferências com redes de infraestrutura urbana implantadas no Setor Central do Gama não se limitam às áreas das projeções, mas ocorrem também com relação às áreas passíveis de ocupação com o subsolo a ser implantado para garagem, cuja concessão é admitida nos termos da Lei nº 755/2008.

A ocupação de subsolo, no caso em tela, visa atender a exigência de no mínimo uma vaga de estacionamento por unidade habitacional, parâmetro estabelecido pelo Plano Diretor Local do Gama, Lei Complementar nº 728/2006 (Art. 77). Observa-se, ainda, que por se tratar de habitação de interesse social, a construção de mais de um nível de subsolo para garagem não se apresenta economicamente viável, conforme esclarece a CODHAB na Nota Técnica nº 32/2015-DIPRO/CODHAB, fls. 620 a 624, ao afirmar que o projeto das edificações, conforme contratado, foi concebido *“em um único nível de subsolo, uma vez que se trata de projetos de interesse social, com um custo bem inferior ao de mercado, o que torna inviável, para o equilíbrio financeiro do contrato, a execução de mais de um subsolo”*.

Diante da necessária ocupação de subsolo, verificou-se que os deslocamentos das projeções também são propostos em função de interferências com rede de infraestrutura urbana.



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL
Secretaria de Estado Gestão do Território e Habitação
Conselho de Planejamento Urbano do Distrito Federal

Ressalta-se, quanto ao remanejamento de rede de infraestrutura urbana, que as concessionárias de serviços públicos se manifestaram sobre a sua inviabilidade ou atestam que as respectivas obras deverão ser custeadas pelo interessado. A seguir são apresentadas as manifestações da CAESB e NOCACAP:

NOVACAP:

“Tendo em vista o contido no Ofício nº 100.002.796/2015-PRESI/CODHAB/DF, encaminhado através do Ofício nº 625.000.243/2015-GIURB/SEGETH, informamos que remanejamentos no sistema de drenagem já implantado e que atualmente interferem com avanços de subsolo e limite das projeções, criadas pela URB 122/93, no Setor Central do Gama, não é viável por entendermos que poderá haver impacto no sistema em funcionamento e sua interrupção ocasionaria prejuízo e transtornos aos moradores da região”.

Portanto é interessante serem revistos os posicionamentos das projeções e avanços de subsolos, a fim de eliminar e/ou minimizar estas interferências. “Observamos ainda que em caso dos reposicionamentos acima citados alguns ajustes no sistema drenagem existentes poderão ser necessários.”

CAESB:

“Em resposta ao Ofício nº 625.000.244/2015 - GIURB/SEGETH que solicita uma manifestação sobre a necessidade de remanejamento das tubulações de abastecimento de água e coleta de esgotos para permitir a implantação de diversas projeções criadas pelo Projeto de Urbanismo - URB 122/93, no Setor Central do Gama, informamos”:

- Como já foi relatado, nas cartas-consulta específicas de cada quadra (cartas de número 249 a 260/2015-DE/CAESB), o posicionamento de algumas projeções (e respectivos avanços de subsolo) torna necessário o remanejamento de tubulações de abastecimento de água e coletores tronco de esgotos. No entanto, para as tubulações adutoras e coletores de maior porte, esse remanejamento não se mostra viável, por envolver a paralização do abastecimento de água de uma grande parcela da população do Gama e por envolver a interrupção de vias de fluxo intenso de veículos.

- Dessa forma, para essas tubulações de maior porte, recomendamos o reposicionamento dessas projeções habitacionais como forma de reduzir o impacto no contexto urbano do centro do Gama, além de reduzir os custos vultosos do remanejamento de tubulações de elevado diâmetro. Alertamos que o novo posicionamento dessas projeções deve observar os critérios de afastamento mínimo e as faixas de domínio necessárias a essas tubulações, para garantir sua manutenção segura, [...]

- Com relação às redes de menor diâmetro, que atendem exclusivamente a componentes internos à área definida pelo Projeto



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL
Secretaria de Estado Gestão do Território e Habitação
Conselho de Planejamento Urbano do Distrito Federal

de Urbanismo – URB 122/93, estas poderão ser substituídas por novas instalações, compatíveis com o reposicionamento das projeções. “Os custos de implantação desses novos ramais deverão ser de responsabilidade do empreendedor, que deverá implantar essas pequenas tubulações de forma concomitante com as obras civis.”

Por sua vez, a CODHAB informa que os custos de remanejamento de rede de infraestrutura para implantação do empreendimento não poderão ser arcados pela Companhia, ou por tornarem inviáveis financeiramente o empreendimento voltado à provisão de habitação de interesse social, ou por não ter previsão contábil para tais despesas, conforme textos a seguir transcritos:

*3.4 Em reuniões realizadas nessa companhia com membros da GIURB, CAP, COURB, CODHAB e o Consórcio Patriotech, verificou-se que a questão do remanejamento de redes tornava-se inviável financeiramente, visto que **qualquer retirada de interferências teria de ser aportado pela CODHAB. Desta forma optou-se pelo deslocamento das projeções**, sendo necessária a revisão da URB 122/93 para minimizar as interferências de rede e adequar a locação à situação existente. (Nota Técnica nº 32/2015-DIPRO/CODHAB)*

Levando em consideração a possibilidade de remanejamento, verifica-se que esta questão é inviável financeiramente, visto que qualquer valor teria de ser aportado pela CODHAB. Segundo o artigo 44 da Lei Complementar 101/2000:

“É vedada a aplicação da receita de capital derivada da alienação de bens e direitos que integram o patrimônio público para o financiamento de despesa corrente, salvo se destinada por lei aos regimes de previdência social, geral e próprio dos servidores públicos”.

Considerando que a despesa de capital é aquela que resulta no acréscimo do patrimônio do órgão ou entidade que a realiza, aumentando, dessa forma, sua riqueza patrimonial, e que os recursos das Fontes '207/407 deve-se à alienação de imóveis pertencentes a esta CODHAB, entendemos que apesar de tratar-se de despesa de capital do ponto de vista orçamentário, contabilmente não haverá incorporação dos ativos, ou seja, acréscimo patrimonial para a construção de próprios, aquisição de imóveis e materiais permanentes, amortização de dívidas, ou



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL
Secretaria de Estado Gestão do Território e Habitação
Conselho de Planejamento Urbano do Distrito Federal

seja, bens incorporáveis ao ativo da Companhia. (Ofício Nº 100.002.796/2015-PRESI/CODHAB/DF)”

As interferências de infraestrutura urbana detectadas em projeções e com o subsolo, diante da situação exposta, demandaram a alteração do projeto URB 122/93, para a correta locação das edificações a serem construídas no âmbito do Programa Morar Bem.

Em face das questões apresentadas, a alteração de projeto objeto dos autos, que se refere às projeções de quadras do Setor Central do Gama abrange os seguintes casos:

1. Interferência direta de redes de infraestrutura com as projeções;
2. Interferência de faixas de servidão de redes de infraestrutura com as projeções;
3. Interferência de redes de infraestrutura com subsolo a ser concedido;
4. Interferência do subsolo a ser concedido com sistema viário já implantado;
5. Ajustes do posicionamento de projeções em decorrência do deslocamento de outras projeções.

Observa-se que o novo posicionamento das projeções (croquis anexos aos autos) considerou obrigatoriamente a relação espacial entre as projeções, a fim de propiciar uma organização adequada das quadras e do seu sistema viário interno.

A urgência na elaboração e aprovação do novo projeto de urbanismo foi solicitada pela CODHAB, em face do andamento do contrato com o consórcio PATRITECH para construção das edificações para habitação de interesse social. O novo projeto de urbanismo foi elaborado por técnicos da Diretoria da Unidade de Planejamento Territorial Sul – DISUL, da Subsecretaria de Unidades de Planejamento Territorial – SUTER, com o apoio técnico da Subsecretaria de Áreas Temáticas – SUAT.

A alteração de projeto de parcelamento em questão tem amparo na Lei nº 4.164, de 26 de junho de 2008, que autoriza a adequação de coordenadas ou cotas



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL
Secretaria de Estado Gestão do Território e Habitação
Conselho de Planejamento Urbano do Distrito Federal

de amarração de lotes ou projeções de projetos de parcelamento elaborados pelo Poder Público, registrados em cartório.

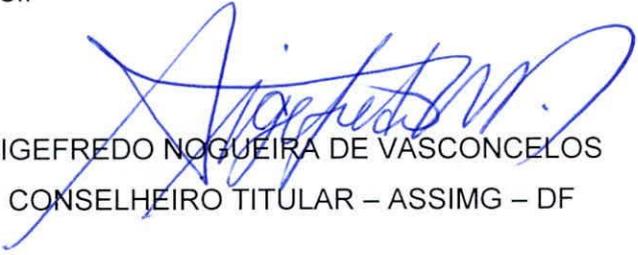
Ressalta-se que no projeto de alteração da URB 122/93 proposto são mantidos os parâmetros urbanísticos de uso e ocupação do solo das projeções definidos no Plano Diretor Local do Gama – PDL. As alterações são apenas da localização das projeções, mantendo-se os perímetros das quadras inalterados e o partido original do Setor Central do Gama.

VOTO

O presente relato nos remete a vislumbrar a real necessidade de atendimento das recomendações da CAESB e NOVACAP, ao sugerir a permanência da adutora, da rede elétrica, da rede de comunicação e das redes pluviais, observando também a Lei 4.164/08, art.1º, inciso I, § 3º e art. 4º parágrafo único.

A adequação, remanejamento, a não alteração do projeto e das condições do Edital de chamamento, apreciada a análise jurídica e as legislações pertinentes é totalmente viável.

Voto favorável.


SIGEFREDO NOGUEIRA DE VASCONCELOS
CONSELHEIRO TITULAR – ASSIMG – DF