



Governo do Distrito Federal
Secretaria de Estado de Obras e Infraestrutura do Distrito Federal

Gabinete

Relatório Nº 2/2023 – SODF/GAB

Brasília, 18 de setembro de 2023.

Assunto: Aprovação do projeto de alteração da Quadra 01 Conjunto 11 Lote 25 do Setor Habitacional Vicente Pires Trecho III – URB 341/2022

Conselheira: Janaína de Oliveira Chagas

Interessado: Companhia Imobiliária de Brasília – TERRACAP

Processo SEI nº 00111-00005420/2022-94

RELATO

1. O processo em referência trata da aprovação do projeto de alteração da Quadra 01 Conjunto 11 Lote 25 do Setor Habitacional Vicente Pires Trecho III, consubstanciado na URB 341/2022, que altera o Projeto Urbanístico do Trecho III, consolidado na URB-RP 066/2013, MDE-RP 066/2013, registrado em cartório conforme matrícula 171.990. A alteração decorre devido à decisão judicial proferida através do processo judicial nº 0709086-93.2021.8.07.0018 na qual a Terracap foi intimada a promover a alteração de metragem do lote inserido no Trecho III do Setor Habitacional Vicente Pires, localizado na Região Administrativa do Vicente Pires – RA XXX.

2. O pedido de aprovação do projeto de alteração foi analisado pela Secretaria de Estado de Desenvolvimento Urbano e Habitação do Distrito Federal – SEDUH, por meio da Coordenação de Parcelamentos do Governo – COPAG, da Unidade de Novos Parcelamentos – UPAR vinculada a Subsecretaria de Parcelamentos e Regularização Fundiária – SUPAR, que verificou estarem atendidos todos os parâmetros técnicos e requisitos legais, razões pelas quais submeteu o processo à apreciação deste Conselho.

1. HISTÓRICO

3. O Processo nº 00111-00005420/2022-94 foi autuado em 13/07/2022, para fins de aprovação do projeto de alteração da Quadra 01 Conjunto 11 Lote 25 do Setor Habitacional Vicente Pires Trecho III.

4. O projeto do Trecho III foi aprovado por meio do Decreto nº 38.273, de 14 de junho de 2017 com registro cartorial concluído em 6 de setembro de 2017. O projeto urbanístico registrado está consolidado na URB-RP 066/13, MDE-RP 066/13 e NGB-RP 066/13.

5. O Trecho III do Setor Habitacional Vicente Pires está localizado na Região Administrativa do Vicente Pires – RA XXX com área total de poligonal de 484,78 ha. Está delimitado ao norte com terras de propriedade da União e particularmente com o córrego Samambaia, ao sul pela EPTG / Estrada Parque Taguatinga (DF-085) e a oeste pelo chamado Complexo de Cultura e Lazer (Taguaparque) e a leste pela Gleba 02 do Setor Habitacional Vicente Pires.

6. No final de 2017, a TERRACAP iniciou a convocação dos ocupantes do Trecho 3 do Setor Habitacional Vicente Pires para realizar a comercialização dos lotes residenciais por meio de venda direta.

7. Após a aprovação e registro do projeto urbanístico do Trecho III do Vicente Pires, alguns ocupantes protocolaram requerimentos junto à Terracap apontando divergências da ocupação efetiva em relação ao projeto registrado. Seguidas de análises quanto ao levantamento aerofotogramétrico de 2016, em alguns casos vistorias realizadas in loco e deferimento da Diretoria Técnica da Terracap, as solicitações que foram consideradas pertinentes foram formalizadas e estão sendo consideradas em projeto urbanístico de alteração visando adequar o projeto aprovado a realidade das ocupações. No entanto, devido à sentença judicial que intima a Terracap a promover a alteração do lote 25 e ao prazo estabelecido para esta alteração, foi desenvolvida a URB 341/2022 e seu respectivo MDE 341/2022 para atender esta demanda específica.

8. A primeira versão do projeto de alteração da Quadra 01 Conjunto 11 Lote 25 do Setor Habitacional Vicente Pires Trecho III foi enviada à Secretaria de Estado de Desenvolvimento Urbano e Habitação (Seduh) em 22 de julho de 2022, por meio do Ofício Nº 572/2022 - TERRACAP/PRESI/DICOM/ADCOM (id. 91692515).

9. Em 03 de agosto de 2022, foram emitidas as Diretrizes de Requalificação Urbana – DIREQ 18/2022 (id. 92521401), por meio do Despacho - SEDUH/SEGESP/COGEST/DILEST (id. 92521506), para subsidiar o projeto de alteração.

10. O projeto foi revisado e a Terracap encaminhou uma nova versão do projeto de alteração em 23 de janeiro de 2023, por meio do Ofício Nº 45/2023 - TERRACAP/PRESI/DICOM/ADCOM (id. 104314950).

11. Por meio do Parecer Técnico n.º 274/2023 - SEDUH/SELIC/SUPAR/UPAR/COPAG (id. 108201305), a Seduh informa que o projeto de alteração de parcelamento está apto a ser submetido à apreciação deste Conselho de Planejamento Territorial e Urbano – CONPLAN.

2. PROJETO DE URBANISMO

12. O projeto de alteração da Quadra 01 Conjunto 11 Lote 25 do Setor Habitacional Vicente Pires Trecho III, está consubstanciado nos seguintes documentos:

- Projeto Urbanístico – URB 341/22 (id. 104239279, 104239631);
- Memorial Descritivo – MDE 341/22 (id. 117898552);
- Quadro Demonstrativo de Unidades Imobiliárias, MDE 341/2022 – ANEXO I (id. 117898079);
- Arquivos *shapefile* (id. 104239859, 104240124, 104240565 e 104240747).

13. O projeto de alteração é composto por uma poligonal, cuja área totaliza 1.669,00m² (0,17ha).

14. A alteração proposta se dá no nível do lote, sendo uma redução de metragem, afetação de área pública e transformação da área restante em Espaço Livre de Uso Público (ELUP), não se estendendo a infraestrutura implantada do Setor Habitacional. A diferença de área resultante (458,43 m²) passará a integrar a área pública.

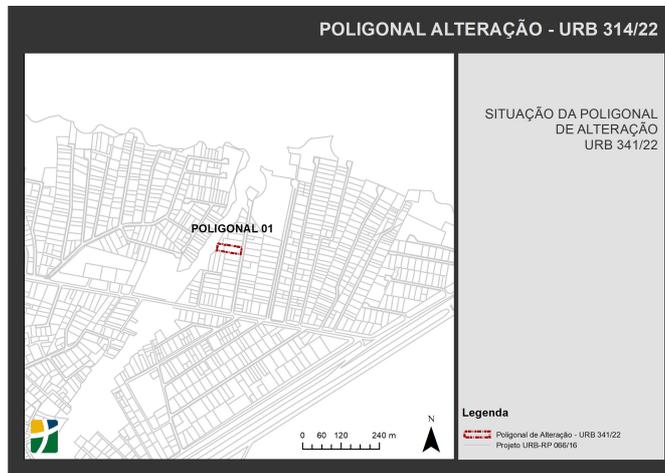


Figura 1: Croqui de localização da poligonal de alteração de projeto – URB 341/22. Fonte: MDE 341/22.



Figura 2: Croqui afetação de área pública – Qd. 01 Conj 11 Lt 25. Fonte: MDE 341/22.

15. Neste projeto, consideraram-se os aspectos e condicionantes urbanísticos estabelecidos no Plano Diretor de Ordenamento Territorial – PDOT/2009, Lei Complementar nº 803, de 2009 e suas alterações, e nas Diretrizes de Requalificação Urbana – DIREQ 18/2022.

16. Os parâmetros urbanísticos utilizados são os mesmos estabelecidos para o parcelamento do solo registrado em cartório constantes do MDE-RP 066/13.

2.1 Zoneamento e Uso do Solo

17. Quanto o Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Distrito Federal, aprovado pela Lei Complementar nº 803/2009 e suas alterações, a área de projeto está inserido em Zona Urbana de Expansão e Qualificação, conforme mapa a seguir:

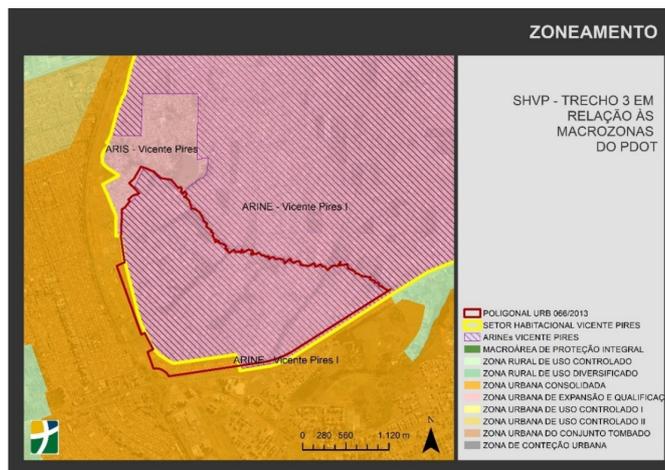


Figura 3: Mapa de zoneamento, conforme PDOT/2009. Fonte: MDE 341/22

18. De acordo com os Arts. 74 e 75 do PDOT:

“Art. 74 - A Zona Urbana de Expansão e Qualificação é composta por áreas propensas à ocupação urbana, predominantemente habitacional, e que possuem relação direta com áreas já implantadas, (...), sendo também integrada por assentamentos informais que necessitam de intervenções visando a sua qualificação.

Art. 75 – Esta Zona deve ser planejada e ordenada para o desenvolvimento equilibrado das funções sociais da cidade e da propriedade urbana, de acordo com as seguintes diretrizes:

- I – estruturar e articular a malha urbana de forma a integrar e conectar as localidades existentes;
- II – aplicar o conjunto de instrumentos de política urbana adequado para qualificação, ocupação e regularização do solo;
- III – qualificar as áreas ocupadas para reversão dos danos ambientais e recuperação das áreas degradadas;
- IV – constituir áreas para atender às demandas habitacionais;
- V – (Inciso revogado pela Lei Complementar nº 854, de 2012.)
- VI – (Inciso revogado pela Lei Complementar nº 854, de 2012.)
- VII – planejar previamente a infraestrutura de saneamento ambiental para a ocupação, considerando-se a capacidade de suporte socioambiental da bacia hidrográfica de contribuição do lago Paranoá.”

19. Conforme o Anexo II, Tabela 2B, do PDOT, integram o Setor Habitacional Vicente Pires duas Áreas de Regularização de Interesse Específico e uma Área de Regularização de Interesse Social. O Trecho III do Setor Habitacional Vicente Pires é caracterizado, no referido Mapa do Anexo II, como Área de Regularização de Interesse Específico – ARINE Vicente Pires I (ARINE 3.E-1).

20. Quanto ao zoneamento definido pela DIUR 02/2015, e reiterado na DIREQ 18/2022, a área objeto de alteração está inserida na Zona Residencial 1, que corresponde à sobreposição da Zona Urbana de Expansão e Qualificação do PDOT/2009 com a Zona Urbana, que compõe o zoneamento ambiental da APA do Planalto Central.

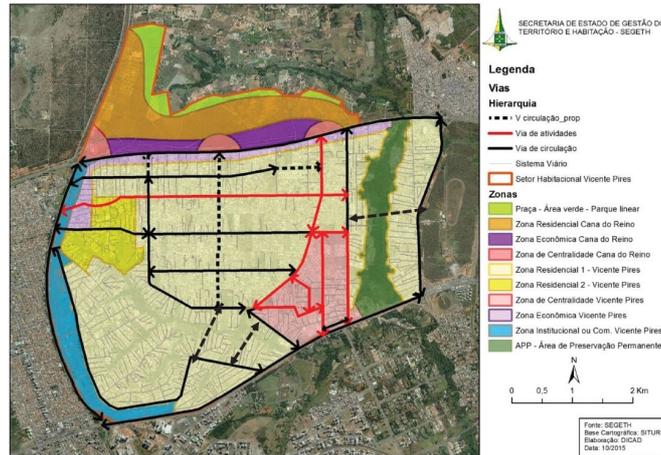


Figura 4: Mapa de zoneamento de usos. Fonte: DIREQ 18/2022

21. Em relação à Zona Residencial 1, a DIUR 02/2015 estabelece que: “[...] a destinação da área deve ser mantida, preferencialmente, para uso residencial unifamiliar. São admitidos usos compatíveis com a escala residencial, como equipamentos públicos, comércio de bens e serviços de baixo nível de incomodidade”.

22. Por se tratar de alteração de projeto registrado e incorporado aos anexos da Lei de Uso e Ocupação do Solo do Distrito Federal – LUOS, a presente proposta segue os critérios de uso e ocupação do solo conforme apresentado no Anexo III – Quadro 26A da Lei Complementar nº 1.007, de 28 de abril de 2022.

23. O lote destacado para alteração está classificado na categoria de UOS RO – Residencial Obrigatório, onde o uso residencial é obrigatório, sendo facultado o uso não residencial simultâneo. Está inserido na subcategoria RO 1 onde é obrigatório o uso residencial, na categoria habitação unifamiliar, sendo facultado, simultaneamente, o uso não residencial com atividade econômica realizada no âmbito doméstico, não sendo autorizado o acesso independente.

24. O mapa de uso do solo apresentado a seguir consolida a proposta de alteração de parcelamento do solo tratado no processo:

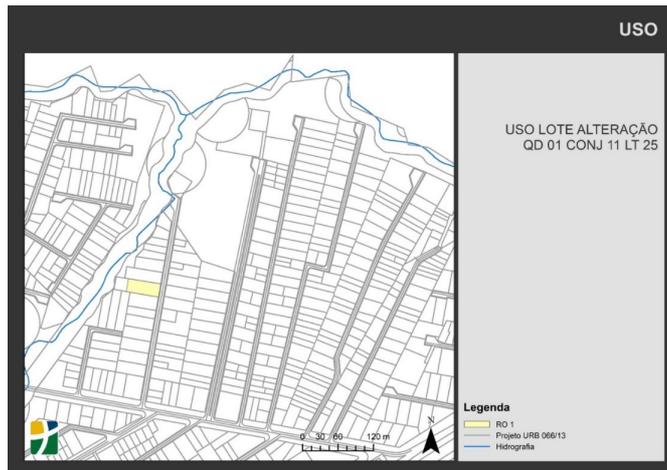


Figura 5: Mapa de uso e ocupação do solo. Fonte: MDE 341/22

25. A seguir, estão caracterizadas, no Quadro Síntese de Unidades Imobiliárias e Áreas Públicas, as áreas ocupadas e seus respectivos percentuais em relação à poligonal do parcelamento.

Tabela 1: Quadro Síntese de Unidades Imobiliárias e Áreas Públicas. Fonte: MDE 341/22

ÁREAS CONSIDERADAS	ÁREA (m ²)	PERCENTUAL (%)
I. Área Total da Poligonal de Alteração de Projeto - SHVP Trecho 3	1.669,00	100,00
II. Área Passível de Parcelamento:	1.669,00	100,00

DESTINAÇÃO	LOTES (un.)	ÁREA (m ²)	PERCENTUAL (%)
Área Passível de Parcelamento (*)		1.669,00	
1. Unidades Imobiliárias (**)			
a. RO 1	1	1.210,57	72,53
2. Área Pública Afetada			
a. ELUP		458,43	27,47
Total	1	1.669,00	100,00

(*) Apoligonal de alteração do projeto indica a unidade a ser alterada acrescida da Área Pública afetada, sendo a área total da poligonal igual a Área Passível de Parcelamento

(**) A unidade imobiliária listada na tabela é referente apenas a área objeto deste projeto urbanístico, sendo que as demais unidades que compõem o projeto urbanístico do Setor Habitacional Vicente Pires, Trecho 3 constam no MDE-RP 066/13.

2.2 Parâmetros de uso e ocupação do solo

26. Por se tratar de alteração de projeto registrado ao qual foi incorporado aos anexos da Lei de Uso e Ocupação do Solo do Distrito Federal – LUOS, o presente projeto, composto por um único lote, segue os critérios de uso e ocupação do solo conforme apresentado no Anexo I – Tabelas de Usos e Anexo III - Quadro 26A - Parâmetros de Ocupação do Solo / Vicente Pires, constantes na Lei Complementar nº 1.007/2022 que altera a Lei Complementar nº 941/2019 - Lei de Uso e Ocupação do Solo do Distrito Federal – LUOS:

Tabela 2: Parâmetros de Uso e Ocupação do solo. Fonte: NGB-124/22

Anexo III - Quadro 26A - Parâmetros de Uso e Ocupação do Solo / Vicente Pires														
CÓDIGO	UOS	INICIO_FAIXA	FIM_FAIXA	FAIXA_ÁREA (m2)	CFA B	CFA M	TX OCUP(%)	_PAV	TX PERM(%)	ALT MAX	AFR	AFU	AF LAT	AF OBS
3003	RO 1 ⁽¹⁾	1000	2900	1000<a≤2900	2,00	2,00	70	2	20	10,50	2,00	-	1,50	-
LEGENDA:														
a	ÁREA						ALT MAX			ALTURA MÁXIMA				
-	NÃO EXIGIDO						AFR			AFASTAMENTO MÍNIMO DE FRENTE				
CFA B	COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO BÁSICO						AFU			AFASTAMENTO MÍNIMO DE FUNDO				
CFA M	COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO MÁXIMO						AF LAT			AFASTAMENTO MÍNIMO LATERAL				
TX OCUP	TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA						AF OBS			OBSERVAÇÃO DO AFASTAMENTO				
TX PERM	TAXA DE PERMEABILIDADE MÍNIMA						COTA SOLEIRA			COTA DE SOLEIRA (ver definição no art.16)				
NOTAS / VICENTE PIRES:														
(1) Consultar norma original do lote sobre interferências com o sistema de drenagem.														
NOTAS GERAIS:														
- Nos casos onde a marquise não é exigida sua construção em área pública deve respeitar ao disposto art. 24														
- Ver definição de subsolo permitido-tipo 1 e subsolo permitido-tipo 2 no art. 22														
- Além dos afastamentos mínimos obrigatórios definidos neste quadro de parâmetros, devem ser obedecidos os afastamentos estabelecidos nos arts. 19 e 20.														
- Para exigências de vagas respeitar os arts. 25 ao 32.														
- Nas UOS CSInd 1, 2 e 3, as edificações de uso industrial poderão ultrapassar a altura máxima estabelecida, desde que atendido ao disposto no art. 15.														

3. ASPECTOS GERAIS

27. Conforme informado anteriormente, o presente processo de alteração restringe-se aos limites do lote, portanto não implicando em análises amplas ou no âmbito global do Setor Habitacional Vicente Pires. Entretanto, para fins de contextualização e embasamento geral, foram trazidos ao relato, de forma resumida, alguns aspectos relacionados ao Trecho III do Setor Habitacional Vicente Pires.

3.1 Densidade

28. O artigo 39 do PDOT/2009 (alterado pelo PDOT/2012) define a densidade demográfica ou populacional como o valor resultante da divisão entre o número de habitantes e a área total das porções territoriais, e é indicada no Anexo III, Mapa 5, daquela Lei Complementar.

29. A área do projeto de regularização de parcelamento do Trecho III está inserida na mancha definida como a Densidade Demográfica Média cujos valores de referência estão entre 50 (cinquenta) e 150 (cento e cinquenta) habitantes por hectare.

30. A alteração apresentada pelo MDE 341/2022 não interfere na quantidade de domicílios anteriormente calculada para o Trecho III do Setor Habitacional Vicente Pires, os cálculos de densidade apresentados no MDE-RP 066/13 permanecem válidos e sua densidade inalterada.

3.2 Licenciamento e Condicionantes Ambientais

31. O Setor Habitacional Vicente Pires Trecho III encontra-se inserido na Área de Proteção Ambiental - APA do Planalto Central, criada a partir do Decreto s/nº de 29 de abril de 2009. A sua finalidade é a de proteger os mananciais, regular o uso dos recursos hídricos e o parcelamento do solo, garantindo o uso

racional dos recursos naturais e protegendo o patrimônio ambiental e cultural da região. Destaca-se que a poligonal do parcelamento está inserida na Zona Urbana, que compõe a APA do Planalto Central.

32. O licenciamento está consubstanciado por meio do Parecer Técnico nº 250/2021 do IBRAM/DF, no âmbito do processo de licenciamento ambiental nº 00391-00006042/2019-80, que viabilizou a emissão do Licença de Instalação – LI nº 21/2021, cujo prazo validade é de 4 (quatro) anos e sua aplicação atende ao parcelamento urbano do SHVP Trecho III.

33. Ademais, as condicionantes ambientais referentes ao projeto urbanístico de regularização do Setor Habitacional Vicente Pires – Trecho III encontram-se descritas no MDE-RP 066/13 que aprova o projeto, e serão mantidas para esta alteração.

3.3 Sistema viário proposto

34. Nesta proposta de alteração da Quadra 01 Conjunto 11 Lote 25 do Setor Habitacional Vicente Pires Trecho III, consubstanciado na URB 341/2022, não ocorreram modificações no sistema viário proposto no Projeto Urbanístico do Trecho III, consolidado na URB-RP 066/2013 e no MDE-RP 066/2013.

3.4 Consultas aos órgãos e concessionárias de serviços públicos

35. Consultas às Concessionárias de Serviços Público foram realizadas para aprovação do projeto do Setor Habitacional Vicente Pires Trecho III e estão contidas em seu MDE-RP 066/13. Como não houve alterações que justificassem a necessidade de atualização dessas consultas para o atual projeto de alteração, não foram acrescentadas novas consultas.

3.5 Situação Fundiária

36. O Trecho III localiza-se no remanescente do Imóvel Vicente Pires, em terras desapropriadas, transferidas e incorporadas ao patrimônio da Agência de Desenvolvimento do Distrito Federal – Terracap, conforme matrícula nº 171.990 do 3º Cartório de Registro de Imóveis do Distrito Federal.

37. O lote objeto deste projeto de alteração foi registrado em 06 de setembro de 2017, no Cartório do 3º Ofício de Registros de Imóveis do Distrito Federal, no Livro 2, Folha 3 sob o registro de matrícula nº 171.990. Todavia, em 04 de agosto de 2022, atendo a requerimento subscrito pela Terracap sobre decisão judicial proferida através do processo judicial nº 0709086-93.2021.8.07.0018, o cartório retifica a abertura desta matrícula e a altera para o nº 352.128.

4. EQUIPE TÉCNICA

38. O projeto de parcelamento foi desenvolvido pela equipe técnica composta por Júlio César de Azevedo Reis, CREA 86.280/D-MG, engenheiro agrimensor; Giuliano Magalhães Penatti, CAU A26719-8, arquiteto e urbanista; Karoline Cunha Blanco, CAU A68823-1, arquiteta e urbanista e Yan Chermonte Alves Santana, Matrícula M3018-9, assessor.

VOTO

39. Diante do exposto, voto pela aprovação do projeto de alteração da Quadra 01 Conjunto 11 Lote 25 do Setor Habitacional Vicente Pires Trecho III – URB 341/2022, nos exatos termos constantes no relatório acima, tendo em vista a verificação pela autoridade competente de que estão atendidas as diretrizes e parâmetros estabelecidos no PDOT/2009 (alterado pelo PDOT/2012) e demais parâmetros técnicos e requisitos legais relativos ao parcelamento do solo, submetendo-se à deliberação deste Conselho.

Atenciosamente,



Documento assinado eletronicamente por **JANAÍNA DE OLIVEIRA CHAGAS - Matr.0273637-3**, **Secretário(a) Executivo(a) de Estado de Obras e Infraestrutura do Distrito Federal**, em 20/09/2023, às 09:44, conforme art. 6º do Decreto nº 36.756, de 16 de setembro de 2015, publicado no Diário Oficial do Distrito Federal nº 180, quinta-feira, 17 de setembro de 2015.



A autenticidade do documento pode ser conferida no site:
http://sei.df.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0
verificador= **122562202** código CRC= **DE355C60**.

"Brasília - Patrimônio Cultural da Humanidade"
Setor de Áreas Públicas, lote B, Bloco A-15 - Bairro Zona Industrial (Guará) - CEP 71215-000 - DF
Telefone(s): 3306-5001
Sítio - so.df.gov.br