



RA VIII – NÚCLEO BANDEIRANTE

ALTERAÇÃO DO LOTE 11 SPMS

CONPLAN

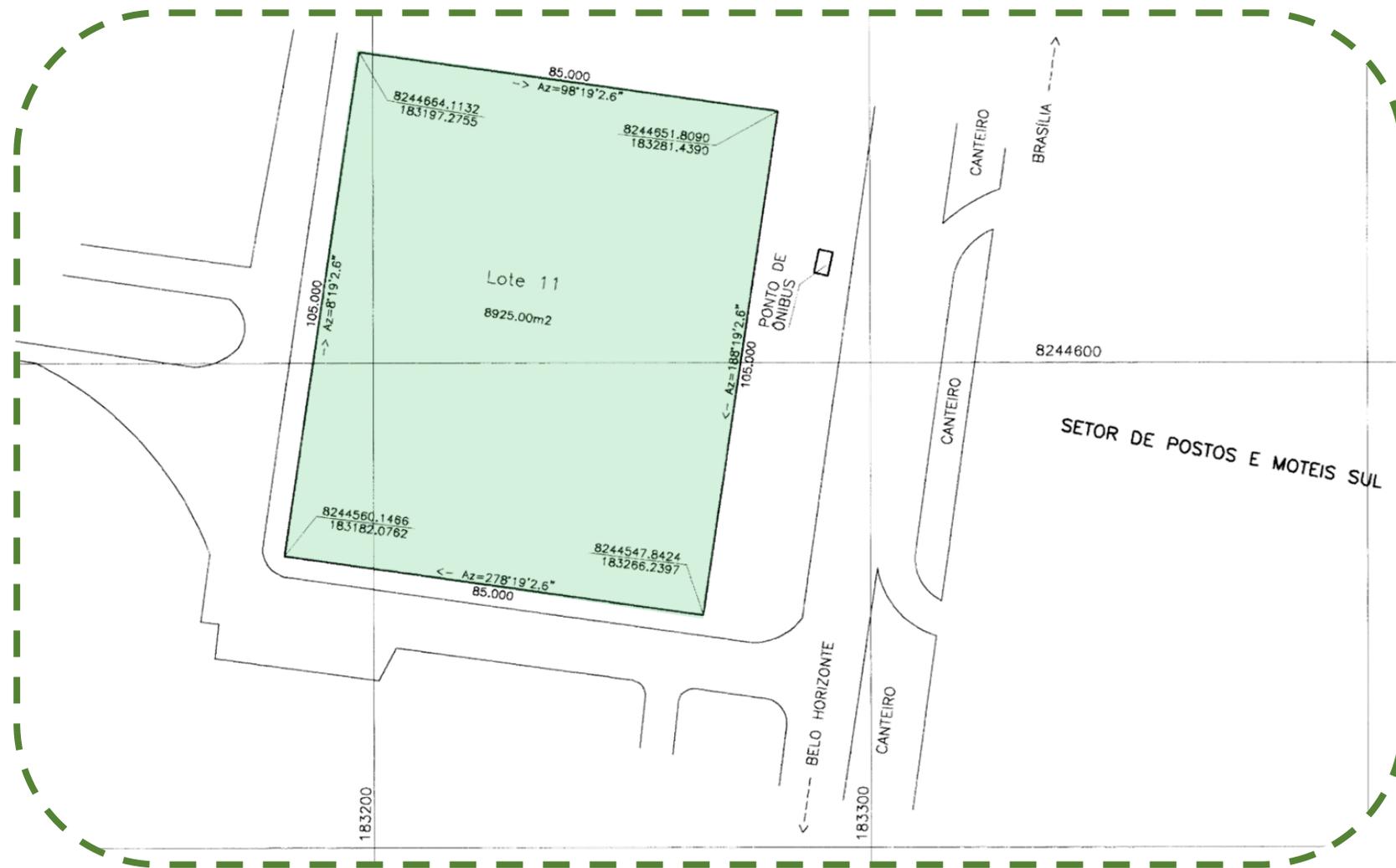
JULHO 2020

HISTÓRICO - URB 142/98

LOTE 11 – SPMS

O Lote 11 foi criado pela URB-142/98 e registrado em 28 de setembro de 1998.

Foi objeto de licitação, publicado no Edital nº 12/98 da TERRACAP.



URB 142/98 de criação do Lote 11

LOCALIZAÇÃO

LOTE 11 – SPMS

Lote 11 - SPMS

Setor de Postos e Motéis Sul

RA VIII - Núcleo Bandeirante



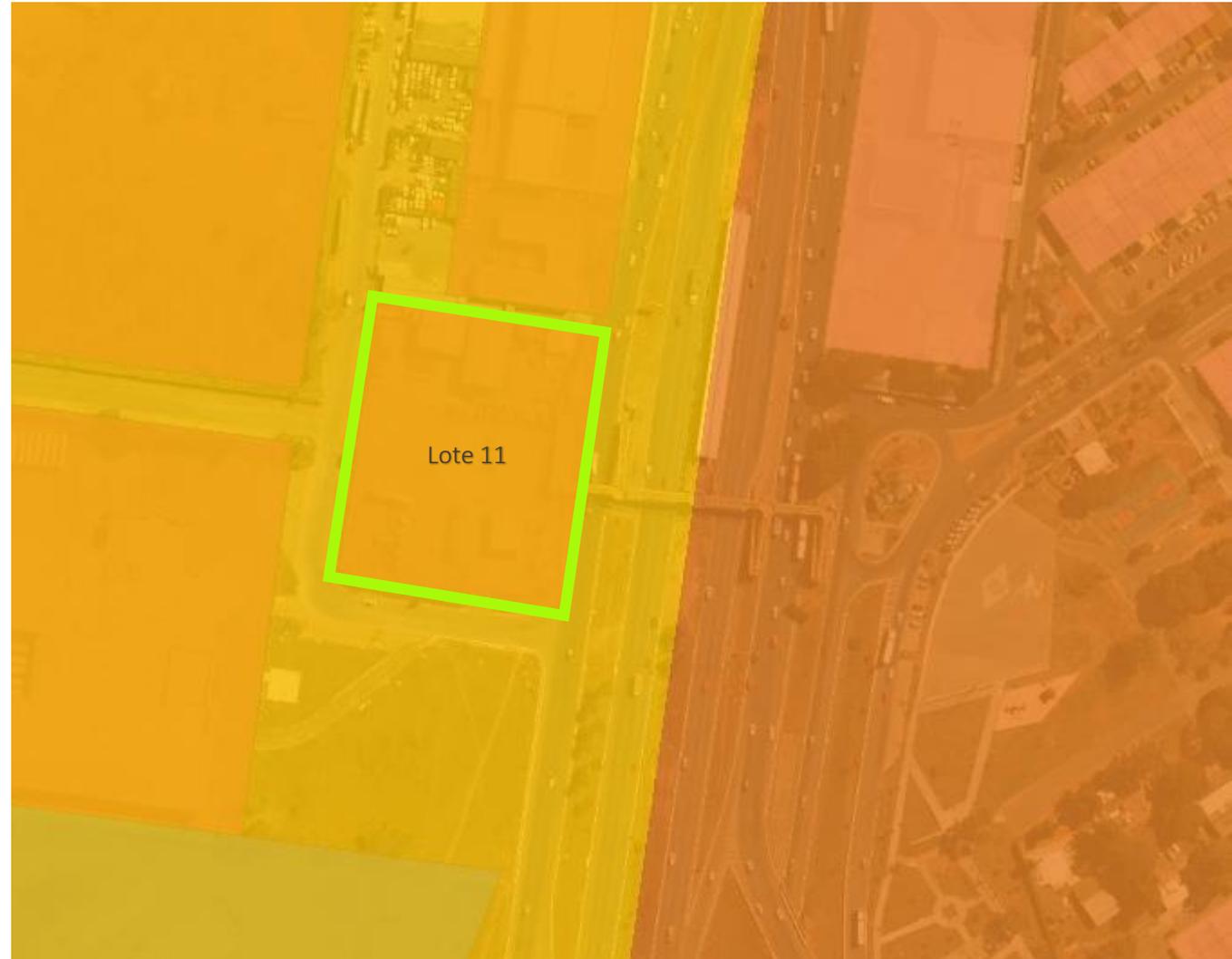
- Eliminar interferência de passarela de pedestres do DER-DF, instalada após a venda do imóvel;
- Ajuste do lote com redução de área;
- Atender decisão judicial, autos nº 0052653-65.2014.8.07.0018, entre a TERRACAP, o Distrito Federal e o adquirente da unidade imobiliária.



- Zona Urbana de Uso Consolidada – ZUC;
- Média densidade, 50 a 150 hab/ha

-  ZUC – Zona Urbana de Uso Consolidada
-  ZUCT - Zona Urbana do Conjunto Tombado

Mapa de Zoneamento - PDOT



CSII 3, onde são permitidos o uso Comercial, Prestação de Serviços, Institucional e Industrial, aceitos simultaneamente ou não, e é proibido o uso residencial.



CSII 3
 Inst EP

Mapa da LUOS para o Lote 11

UOS	FAIXA ÁREA (m ²)	CFA B	CFA M	TX. OCUP (%)	PERM (%)	ALT. MÁX. (h)	AFR	AFU	AF LAT	AF OBS	MARQUISE	GALERIA	COTA SOLEIRA	SUBSOLO
CSII 3	5.000 < a ≤ 8.500	0,60	1,00	50	30	8,50	-	-	-	-	Proibida	-	Ponto médio da edificação	Permitido-tipo 2

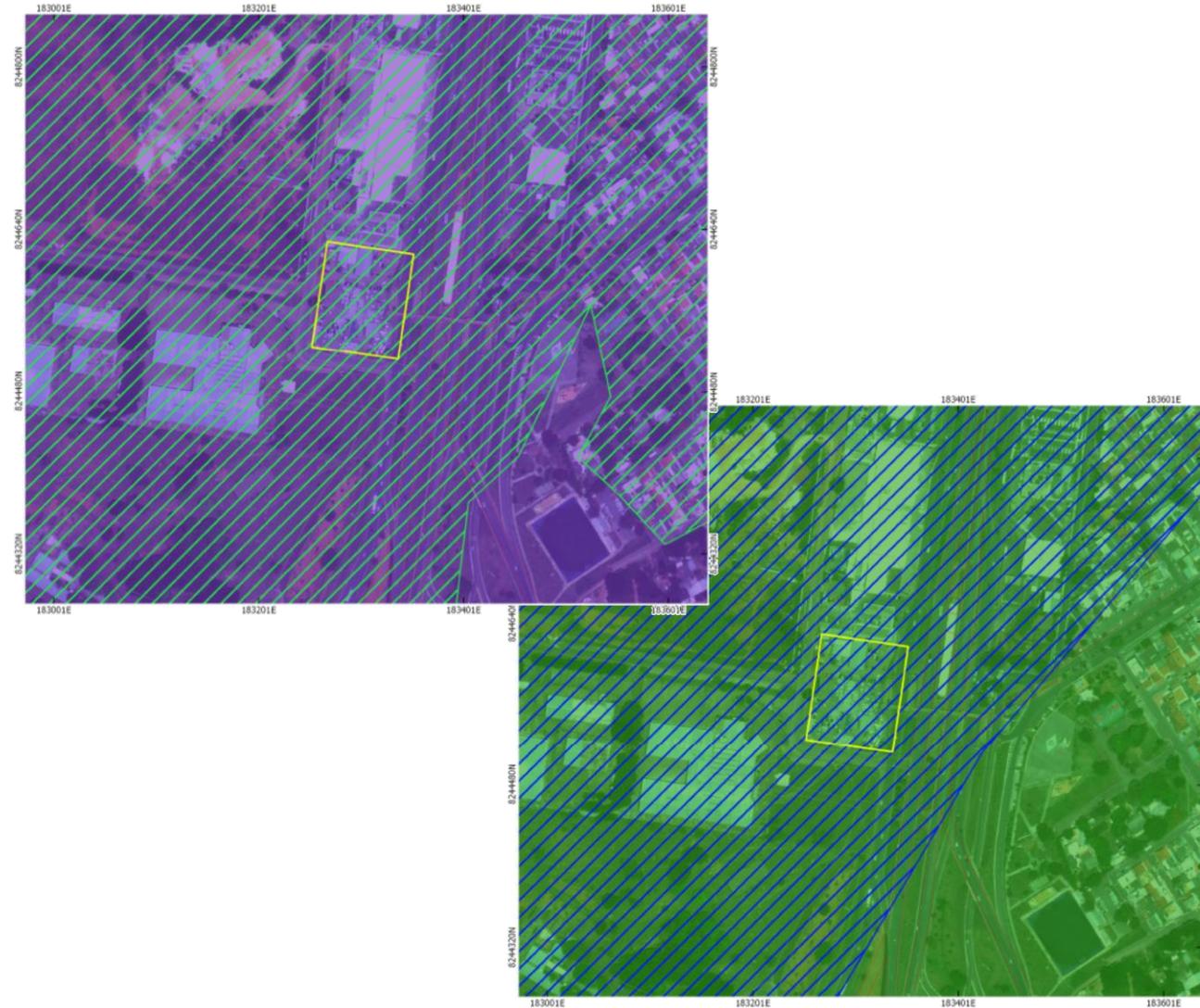
CONDICIONANTES AMBIENTAIS

LOTE 11 – SPMS

Não há interferência da área delimitada com as áreas de relevante interesse ambiental.

Quanto ao Zoneamento Ecológico Econômico – ZEE-DF, a área em questão apresenta:

-  Risco de perda de cerrado nativo – Baixo 2
-  Risco de contaminação de Subsolos – Alto 4
-  Risco de perda dos solos por erosão – Médio 3
-  Risco de perda de recarga do aquífero – Médio 3
-  Lote 11



A área em questão está inserida na: **Zona Ecológico-Econômica de Dinamização Produtiva com Equidade - ZEEDPE** e na **Subzona de Dinamização Produtiva com Equidade 3 - SZDPE 3**.

Subzona de Dinamização Produtiva com Equidade 3 - SZDPE 3: destinada à promoção da integridade ecológica do Lago Paranoá e de seus córregos tributários, com a garantia de quantidade e qualidade das águas do Lago Paranoá para usos múltiplos, por meio do controle da impermeabilização do solo e da proteção de nascentes, mediante o aporte de infraestrutura de saneamento ambiental.



-  APA Gama Cabeça de Veado
-  ZEEDPE
-  Lote 11
-  SZDPE- 3

SITUAÇÃO DE REGISTRO

LOTE 11 – SPMS

O Lote 11 do SPMS está registrado com a matrícula nº 21.151 no 4º Ofício de Registro de Imóveis do Distrito Federal.

Matrícula de Registro do Lote 11

4º OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS DO DISTRITO FEDERAL

LIVRO 2 – REGISTRO GERAL

MATRÍCULA 21.151 FICHA 01

MATRÍCULA - REGISTROS E AVERBAÇÕES - ANOTAÇÕES

MATRÍCULA n° 21151.

IMÓVEL: Lote n° 11, do Setor de Postos e Motéis Sul - SPMS, do Núcleo Bandeirante-DF, medindo 105,000m pela frente e fundos e 85,000m pelas laterais direita e esquerda, ou seja, a área de 8.925,00m², limitando-se pela frente e lateral esquerda com via pública, pelos fundos com área pública e pela lateral direita com o lote n° 01. Proprietária: COMPANHIA IMOBILIÁRIA DE BRASÍLIA - TERRACAP, com sede nesta Capital, CGC n° 00359877/0001-73. Registro anterior: R-12, da matrícula n° 1875, deste Livro. Dou fé. Brasília, 28 de setembro de 1998. - *Julma de S. Sabano*
Substituta

PROTOCOLO: 765723

CERTIFICO, não constar dos livros de registros deste Serviço de Registro Imobiliário, nenhum ônus, hipoteca ou quaisquer registros relativos à existência de ações reais e pessoais reipersecutórias, sobre o referido imóvel até às 15:05 horas da presente data. **Certifico ainda que a presente certidão foi lavrada por meio reprográfico, conforme autoriza o art. 19, §1º, da Lei nº 6.015/73.**

O referido é verdade e DOU FÉ.
Guará - DF, 23 de abril de 2019.
Francisco Aristides Pereira
Escrevente Auxiliar

A aceitação desta certidão é condicionada à verificação da sua autenticidade na internet, no endereço: <https://www.registrodeimoveisdf.com.br/validar-certidao>, utilizando-se o código abaixo:

CÓDIGO DE AUTENTICIDADE : TJDFT20190310033584ZGGK
Emolumentos : R\$ 19,65
Validade da certidão: 30 dias (art.1º, IV, Dec.nº93.240/86)
Selo Digital: TJDFT20190310033584ZGGK
Para confirmar o selo acima acesse: WWW.TJDFT.JUS.BR
*A consulta ao selo no site do TJDFT não substitui a consulta de autenticidade acima referida



De acordo com o registro, o Lote 11 mede 105m pela frente e fundos e 85m pelas laterais direita e esquerda, com área total de 8.925m², limitando-se pela frente e lateral esquerda com via pública, pelos fundos com área pública e pela lateral direita com o Lote 01.



Lote 11 com a passarela de pedestres

NOVACAP

Informou através do Ofício SEI-GDF Nº 368/2019 -TERRACAP/PRESI/DITEC/ ADTEC sobre a **inexistência de rede de águas pluviais implantadas ou projetadas na poligonal demarcada do projeto.**

CONCESSIONÁRIAS

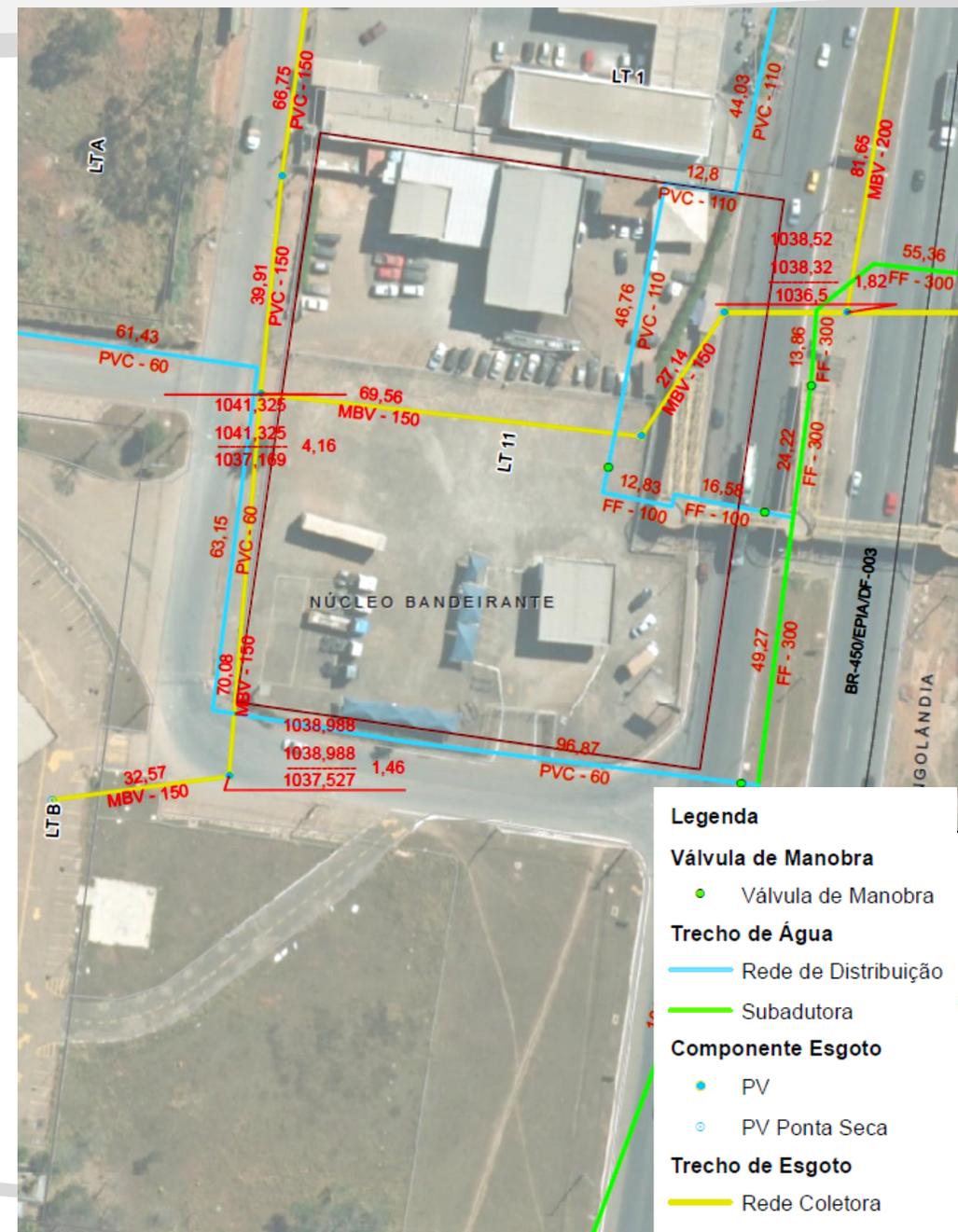
LOTE 11 – SPMS

CAESB

A CAESB encaminhou a Carta Consulta de Interferência nº 65/2020 (Doc. SEI/GDF 37429671) informando a **existência de interferências com redes de água e esgoto existentes** que poderão ser remanejadas.

O MDE-142/98 e o Edital nº 12/98 já informavam que existiam interferências de redes de água e de esgoto, deixando cientes os interessados e o adquirente, assim como a responsabilidade pelas expensas dos possíveis remanejamentos.

Em função da interferência com as redes de água e de esgoto foi criada uma faixa de servidão na unidade imobiliária. Caso não haja o remanejamento das redes, as edificações a serem construídas deverão respeitar a faixa de servidão. O procedimento para alteração das redes se dará junto à concessionária e com total responsabilidade e expensas por parte do interessado.



DER

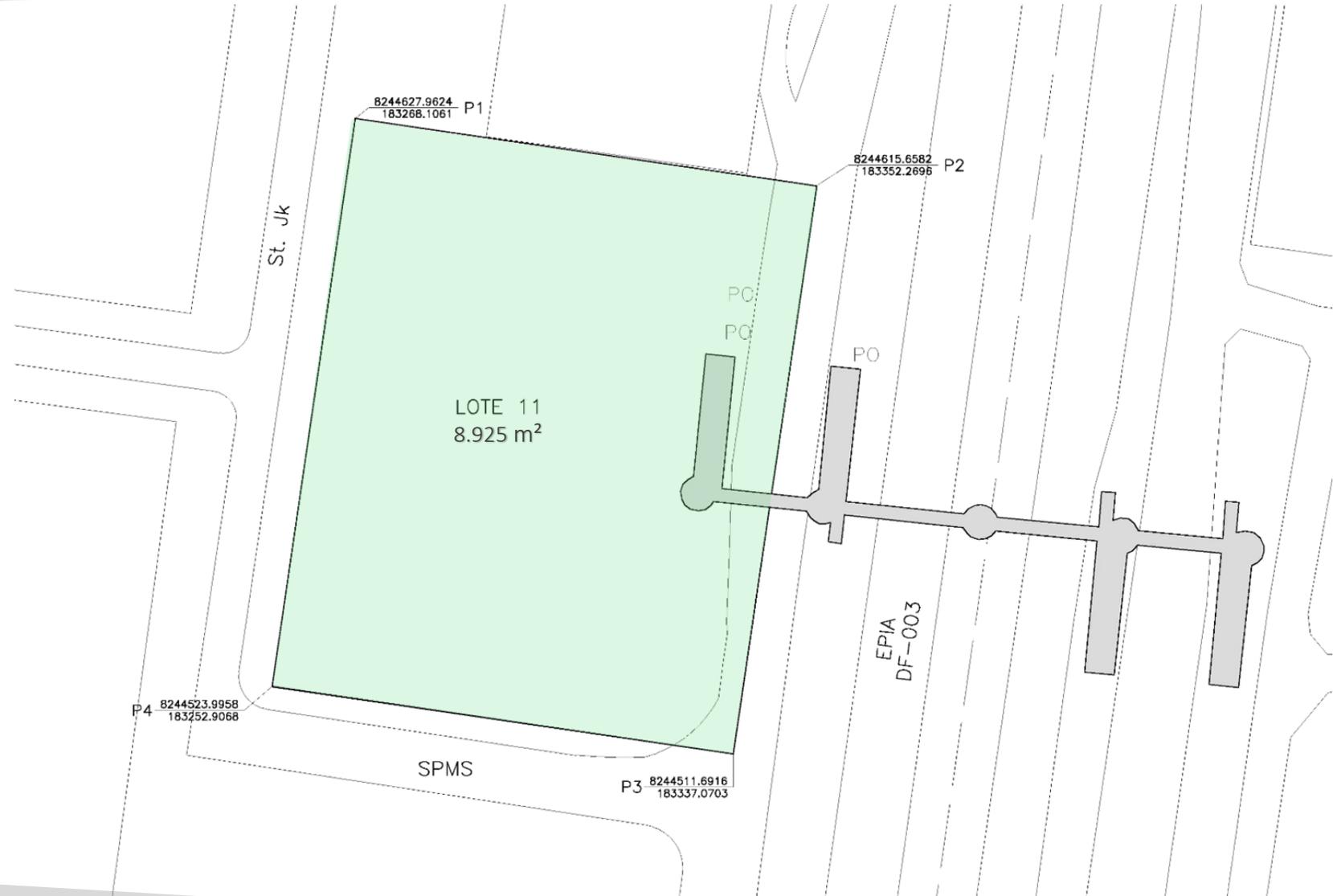
À época da elaboração do MDE 142/98, que originou o Lote 11, o DER havia sido favorável à criação do lote, informando que apesar do Lote 11 ter sua borda situada a 40m do eixo do canteiro central, ferindo a legislação, os lotes vizinhos existentes no local tiveram seus limites fixados anteriormente ao Decreto nº 9543/86, que define a faixa de domínio da Rodovia DF-003 em 130m, sendo 65m para cada lado do eixo do canteiro central. Dessa forma, a locação proposta equivale àquelas já consagradas para os lotes vizinhos, o que é previsto no Artigo 5º do referido Decreto.

Em nova consulta realizada para o desenvolvimento do projeto de alteração o DER, por meio do Ofício nº 75/2020 - SEI/GDF 34781593 - sugeriu que a alteração do lote seja realizada de modo a interferir o mínimo possível com a faixa de domínio da rodovia.

Deste modo, a alteração proposta continua atendendo às exigências do DER/DF quanto à faixa de domínio de 40,00m no trecho, e a faixa *non aedificandi* de 15,00m passará a incidir fora dos limites do imóvel.

INTERFERÊNCIA - DER

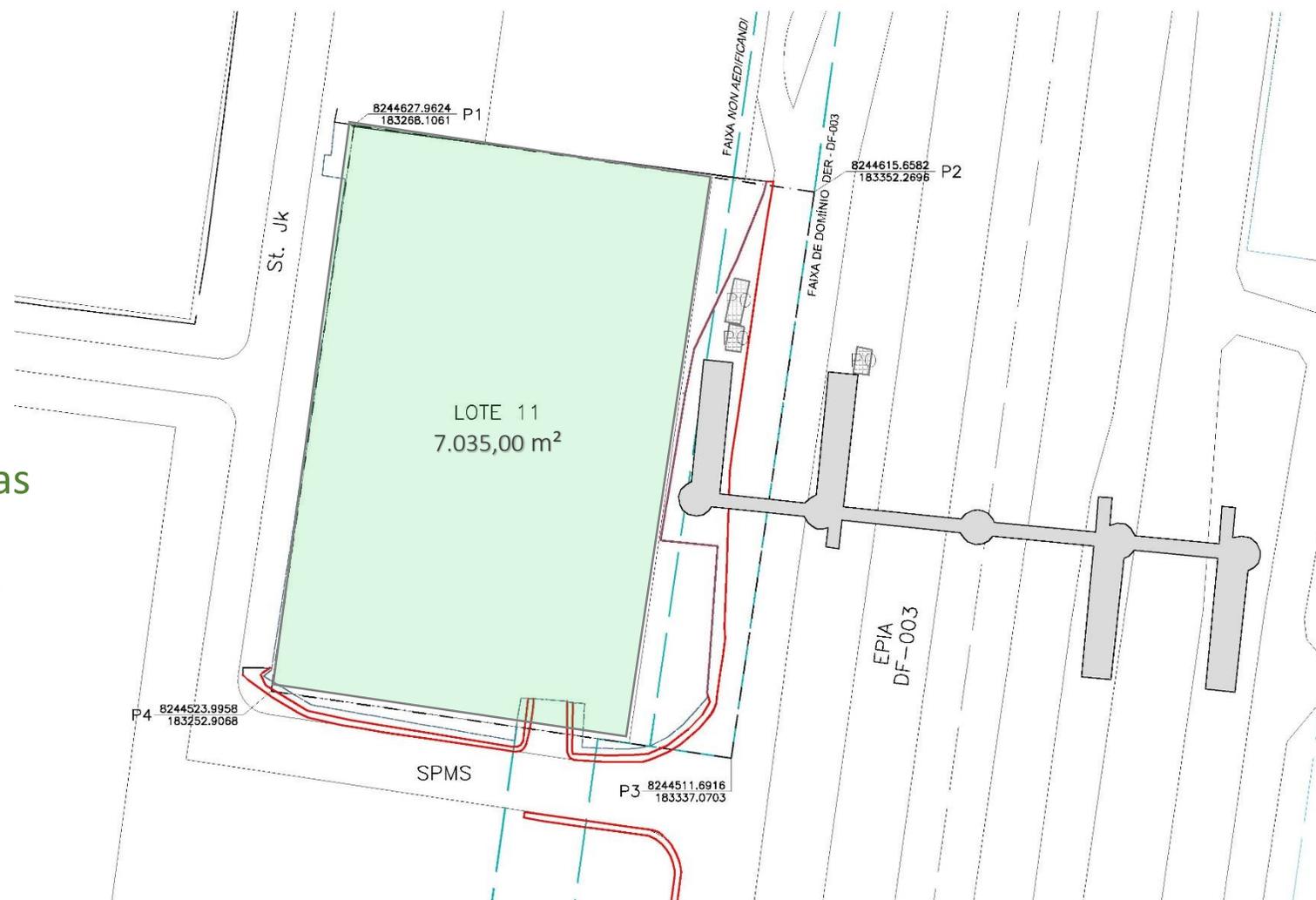
LOTE 11 – SPMS



SOLUÇÃO DE INTERFERÊNCIA

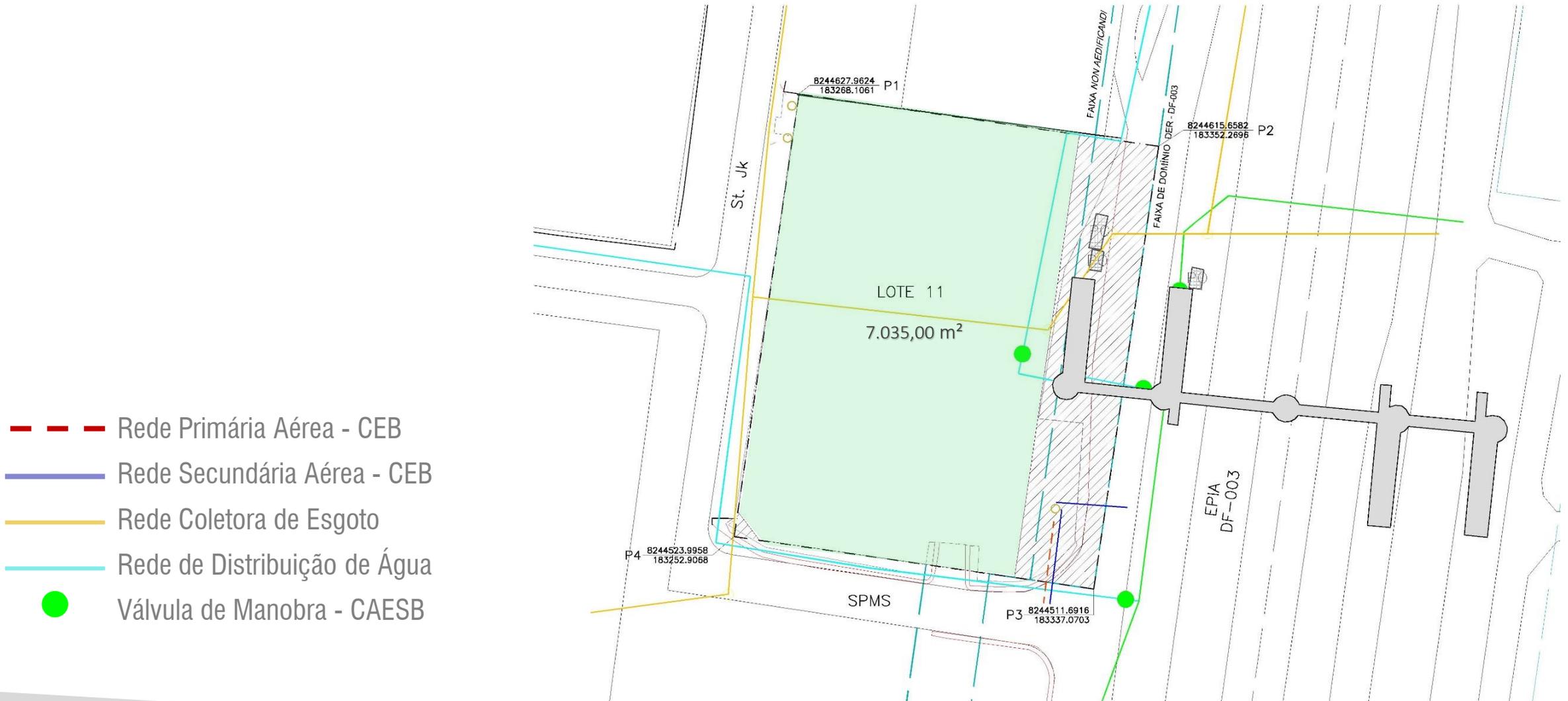
LOTE 11 – SPMS

- Recuo frontal do lote em função da passarela de pedestres, com a redução da metragem original em 1890,00m²
- Eliminação das interferências com o sistema viário implantado e com a faixa *non aedificandi* da Faixa de Domínio do DER – DF 003.



INTERFERÊNCIAS - CONCESSIONÁRIAS

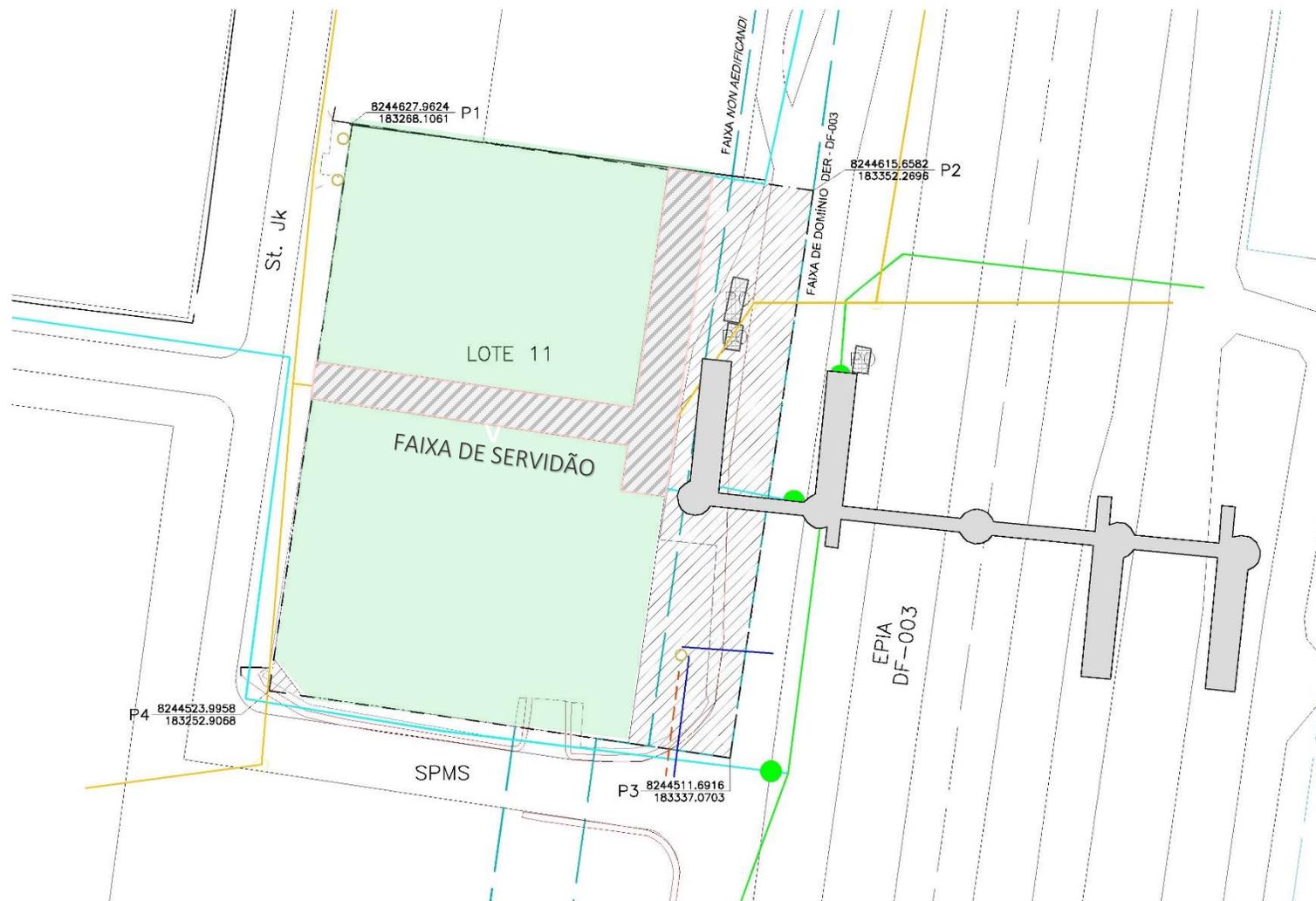
LOTE 11 – SPMS



SOLUÇÃO DE INTEFERÊNCIA

LOTE 11 – SPMS

- Criação de faixa de servidão dentro do lote em função da interferência com redes da CAESB



Área afetada de 1.890,00 m²

Lote 11	ORIGINAL	ALTERAÇÃO
Área	8.925 m ²	7.035,00 m ²
Frente	105,00 m	105,00 m
Fundos	105,00 m	99,05 m
Lateral Direita	85,00 m	67,17 m
Lateral Esquerda	85,00 m	61,17 m
Chanfro	NA	8,45 m



PROJETO URBANÍSTICO

LOTE 11 – SPMS



Nome/Forma e Participação TERRACAP	Categoria Profissional	CREA/CAU
Coordenação: Hamilton Lourenço Filho	Engenheiro Civil	CREA 8558/D
Supervisão: Bianca Ilha Pereira Giulliano Magalhães Penatti	Arquiteta Urbanista Arquiteto Urbanista	CAU A69891-1 CAU A26719-8
Projeto: Natália Oliveira de Freitas	Arquiteto Urbanista	CAU A132466-77
Colaboração: Themis Marinho	Arquiteta Urbanista	CAU A68478-3