

AUDIÊNCIA PÚBLICA  
PROJETO DE ALTERAÇÃO DE PARCELAMENTO  
SETOR HABITACIONAL JARDIM BOTÂNICO, ETAPA IV  
RA XXVII – JARDIM BOTÂNICO

TERRACAP  
AGÊNCIA DE DESENVOLVIMENTO DO DISTRITO FEDERAL  
GEREF / DICOM



Este projeto visa definir alterações no projeto de parcelamento URB-RP 052/11 e MDE-RP 052/11, devido ao processo de ocupação na área e divergências encontradas após o registro cartorial do projeto desenvolvido para o Setor Habitacional Jardim Botânico - Etapa IV, localizado na Região Administrativa do Jardim Botânico – RA XXVII.




Após a aprovação e registro do projeto urbanístico da Etapa IV do Jardim Botânico, alguns ocupantes protocolaram requerimentos junto à TERRACAP apontando divergências da ocupação efetiva em relação ao projeto registrado. Seguidas de análises, as solicitações consideradas pertinentes foram formalizadas no projeto urbanístico de alteração de parcelamento, consubstanciado no MDE 039/20 e na URB 039/20, visando adequar o projeto aprovado a realidade das ocupações.

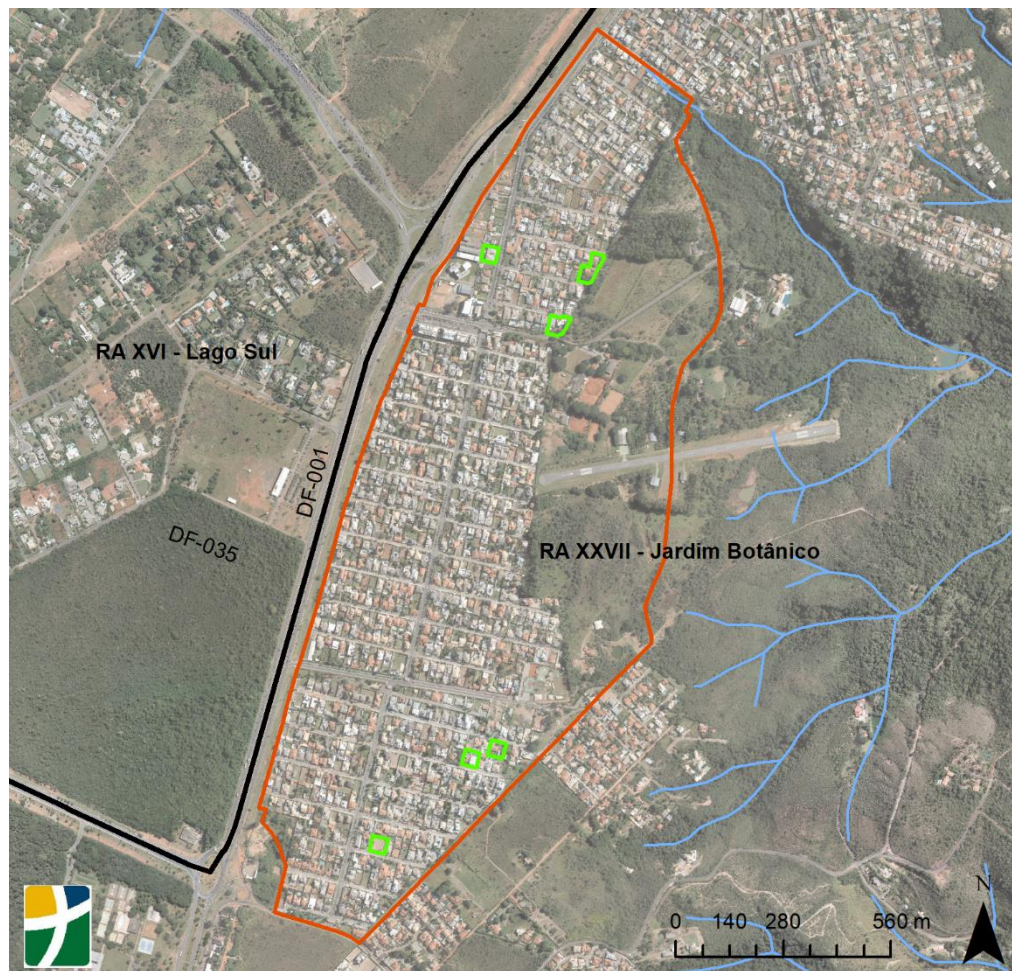


Está delimitada:

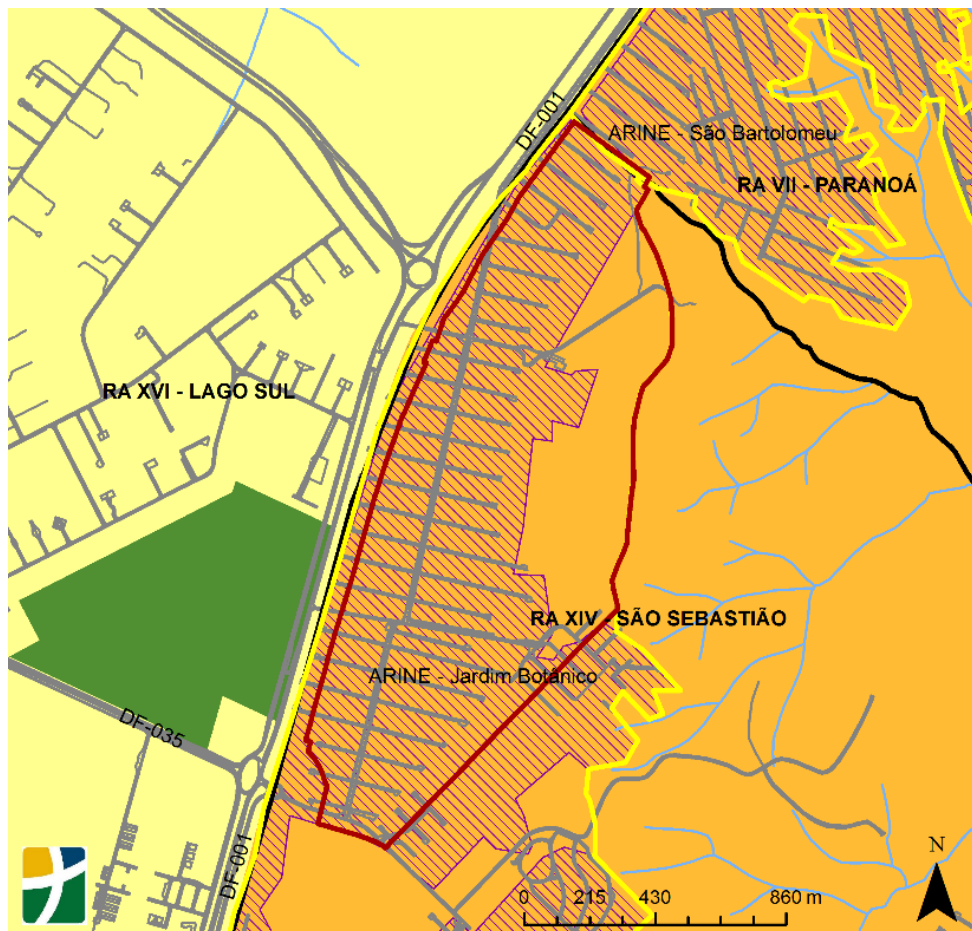
- a OESTE pela DF-001, também denominada por EPCT, e a Região Administrativa do Lago Sul, RA – XVI;
- a NORTE, por parte da Quadra 3 do “Condomínio” Solar de Brasília, parte integrante do Trecho 1 do Setor Habitacional São Bartolomeu;
- a LESTE, pelos vales dos ribeirões Taboca;
- e a SUL, pelos “condomínios” Lago Sul I e Jardins do Lago Quadra 1.

Legenda

-  Poligonais de Alteração - URB 039/20
-  Poligonal Projeto Registrado - URB-RP 052/11
-  RAs - Regiões Administrativas



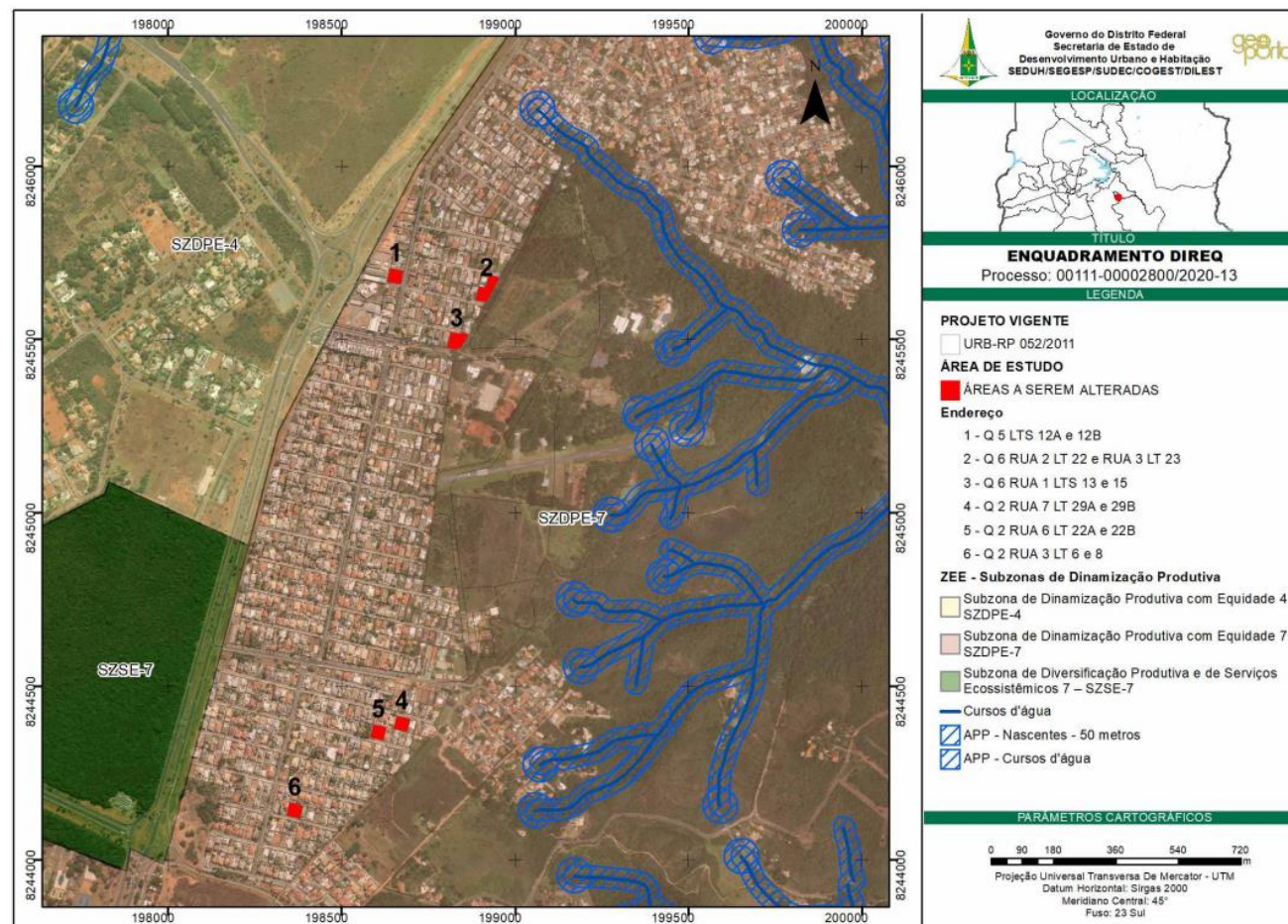
- Inserida em Zona Urbana de Uso Controlado II. Ela é composta por áreas predominantemente habitacionais de baixa e média densidade demográfica, com enclaves de alta densidade, sujeitas a restrições impostas pela sua sensibilidade ambiental e pela proteção dos mananciais destinados ao abastecimento de água.
- Ademais, para esta Zona, deverá ser compatibilizado o uso urbano com a conservação dos recursos naturais, por meio da recuperação ambiental e da proteção dos recursos hídricos.



Legenda:

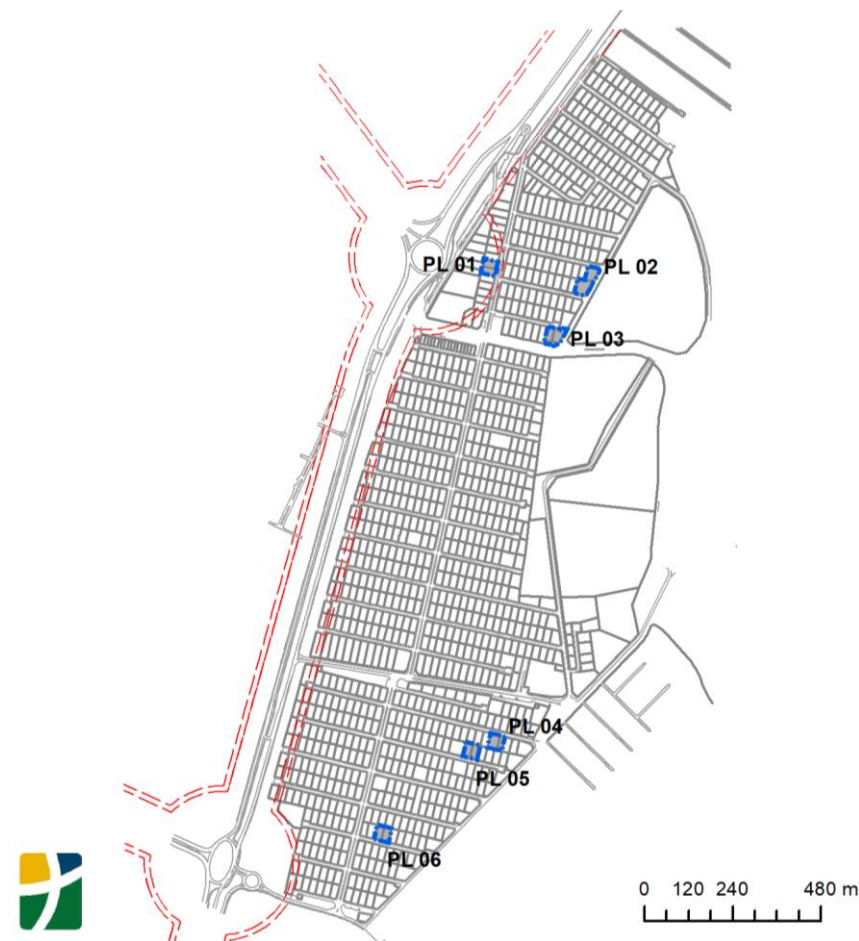
- POLIGONAL SHJB ETAPA IV
- SETORES HABITACIONAIS
- ARINE
- RAs
- Macrozona de Proteção Integral
- Zona Urbana de Uso Controlado I
- Zona Urbana de Uso Controlado II

- De acordo com o Zoneamento Ecológico Econômico do Distrito Federal - ZEE-DF, a área está inserida na Subzona de Dinamização Produtiva com Equidade 7 (SZDPE7), da Zona Ecológico-Econômica de Dinamização Produtiva com Equidade – ZEEDPE.

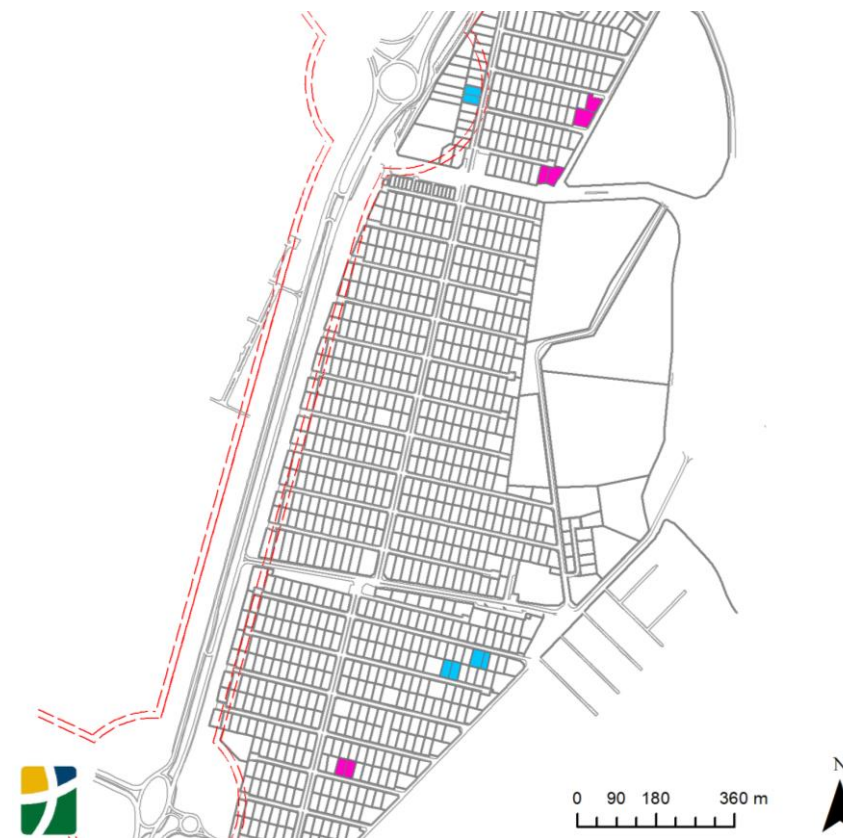


O projeto consubstanciado na URB 039/2020 e MDE 039/2020 foi dividido em 6 poligonais cujo somatório de áreas totaliza 1,13 ha conforme Tabela.

NÚMERO DA POLIGONAL	ENDEREÇOS	ÁREA DA POLIGONAL (ha)	ÁREA DA POLIGONAL (m <sup>2</sup> )
Poligonal 1	Av. Solar, Quadra 5, Lote 12A	0,15936	1593,56
	Av. Solar, Quadra 5, Lote 12B		
Poligonal 2	Quadra 6, Rua 2, Lote 22	0,26930	2692,96
	Quadra 6, Rua 3, Lote 23		
Poligonal 3	Quadra 6, Rua 1, Lote 13	0,22254	2225,37
	Quadra 6, Rua 1, Lote 15		
Poligonal 4	Quadra 2, Rua 7, Lote 29A	0,16085	1608,46
	Quadra 2, Rua 7, Lote 29B		
Poligonal 5	Quadra 2, Rua 6, Lote 22A	0,15977	1597,67
	Quadra 2, Rua 6, Lote 22B		
Poligonal 6	Quadra 2, Rua 3, Lote 6	0,16166	1616,57
	Quadra 2, Rua 3, Lote 8		



ENDEREÇO NA URB-RP 052/11	ALTERAÇÃO	ENDEREÇO NA URB 039/20
Av. Solar, Quadra 5, Lote 12	Subdivisão	Av. Solar, Quadra 5, Lote 12A
		Av. Solar, Quadra 5, Lote 12B
Quadra 6, Rua 2, Lote 22	Alteração de Dimensão e Área	Quadra 6, Rua 2, Lote 22
Quadra 6, Rua 3, Lote 23	Alteração de Dimensão e Área	Quadra 6, Rua 3, Lote 23
Quadra 6, Rua 1, Lote 13	Alteração de Dimensão e Área	Quadra 6, Rua 1, Lote 13
Quadra 6, Rua 1, Lote 15	Alteração de Dimensão e Área	Quadra 6, Rua 1, Lote 15
Quadra 2, Rua 7, Lote 29	Subdivisão	Quadra 2, Rua 7, Lote 29A
		Quadra 2, Rua 7, Lote 29B
Quadra 2, Rua 6, Lote 22	Subdivisão	Quadra 2, Rua 6, Lote 22A
		Quadra 2, Rua 6, Lote 22B
Quadra 2, Rua 3, Lote 6	Alteração de Dimensão e Área	Quadra 2, Rua 3, Lote 6
Quadra 2, Rua 3, Lote 8	Alteração de Dimensão e Área	Quadra 2, Rua 3, Lote 8



Alterações	
<span style="color: magenta;">■</span>	Alteração área
<span style="color: blue;">■</span>	Subdivisão
Viário	
<span style="color: red;">---</span>	Faixa de Domínio e Non aedificandi
<span style="color: gray;">---</span>	Vias
<span style="color: gray;">---</span>	URB-RP 052/11

Projeto Registrado e Aerolevanteamento



- Edificações Aerolevanteamento 2016
- Lotes Aerolevanteamento 2016
- Projeto Registrado - URB 052/11

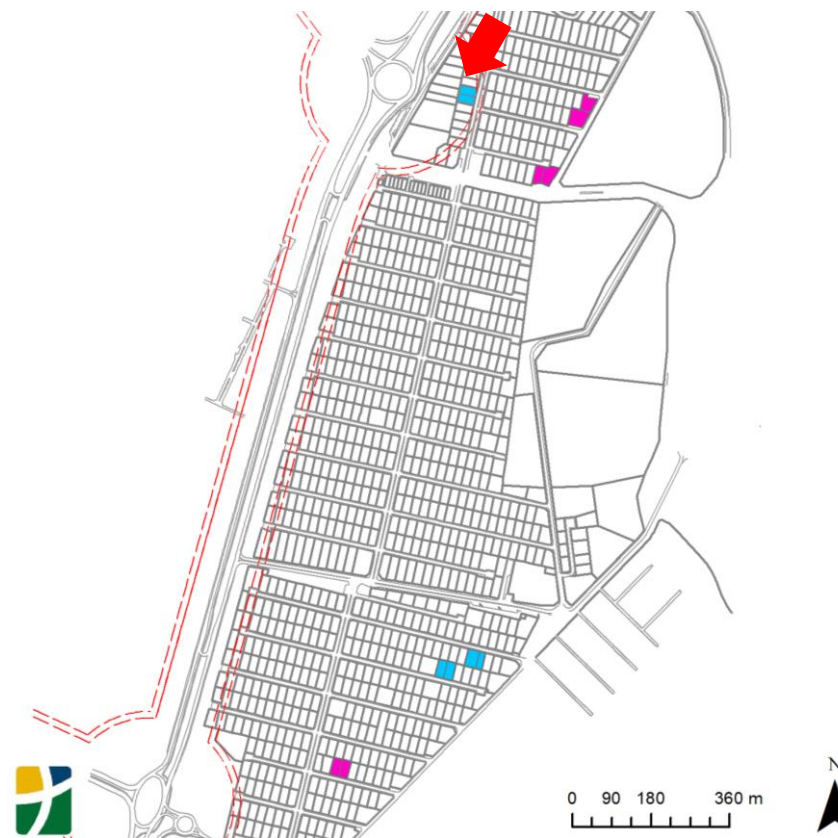
**SHJB – ETAPA 4 AV SOLAR QD 5 Lt 12**  
**(1.593,56 m<sup>2</sup>)**

Alteração de Projeto



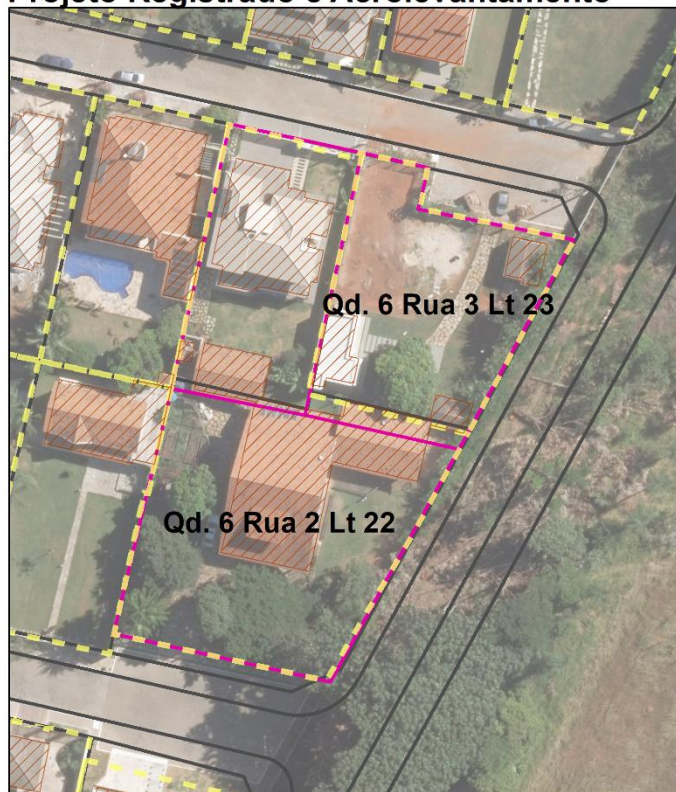
- Lotes Alteração de Projeto - URB 039/20
- Projeto Registrado - URB 052/11

**SHJB – ETAPA 4 AV SOLAR QD 5 Lt 12A**  
**(796,42 m<sup>2</sup>) e Lt 12B (797,14 m<sup>2</sup>)**



- Alterações**
- Alteração área
  - Subdivisão
- Viário**
- Faixa de Domínio e Non aedificandi
  - Vias
  - URB-RP 052/11

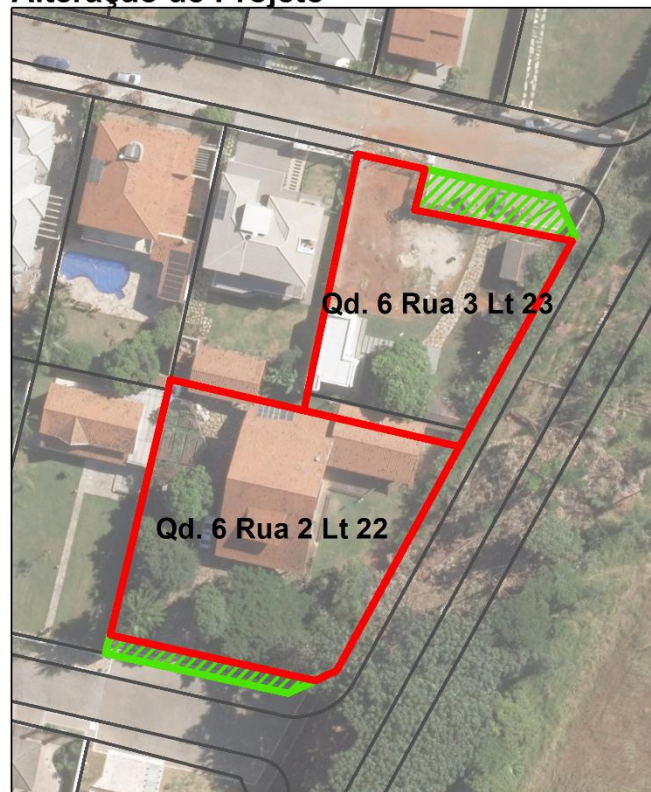
### Projeto Registrado e Aerolevanteamento



- Edificações Aerolevanteamento 2016
- Lotes Aerolevanteamento 2016
- Levantamento\_Topografico
- Projeto Registrado - URB 052/11

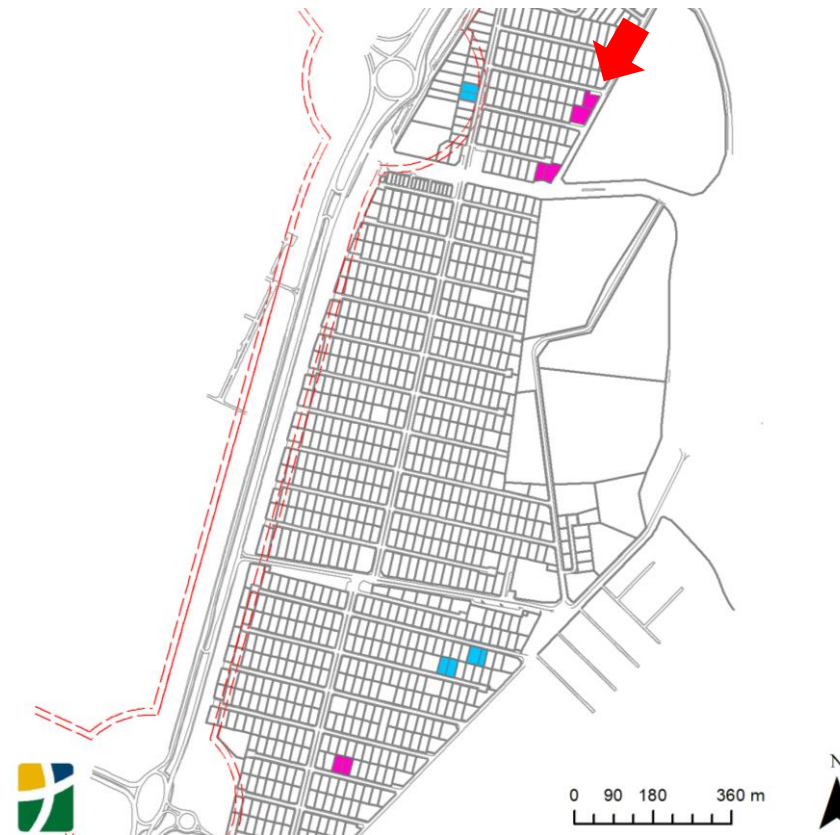
SHJB – ETAPA 4 AV SOLAR QD 6 RUA 2 Lt 22  
(1.624,76 m<sup>2</sup>) e RUA 3 Lt 23 (1.068,20 m<sup>2</sup>)

### Alteração de Projeto



- Lotes Alteração de Projeto - URB 039/20
- Afetação de Área Pública
- Projeto Registrado - URB 052/11

SHJB – ETAPA 4 AV SOLAR QD 6 RUA 2 Lt 22  
(1.482,33 m<sup>2</sup>) e RUA 3 Lt 23 (997,03 m<sup>2</sup>)  
**AFETAÇÃO DE ÁREA PÚBLICA (213,60 m<sup>2</sup>)**



- Alterações**
- Alteração área
  - Subdivisão
- Viário**
- Faixa de Domínio e Non aedificandi
  - Vias
  - URB-RP 052/11

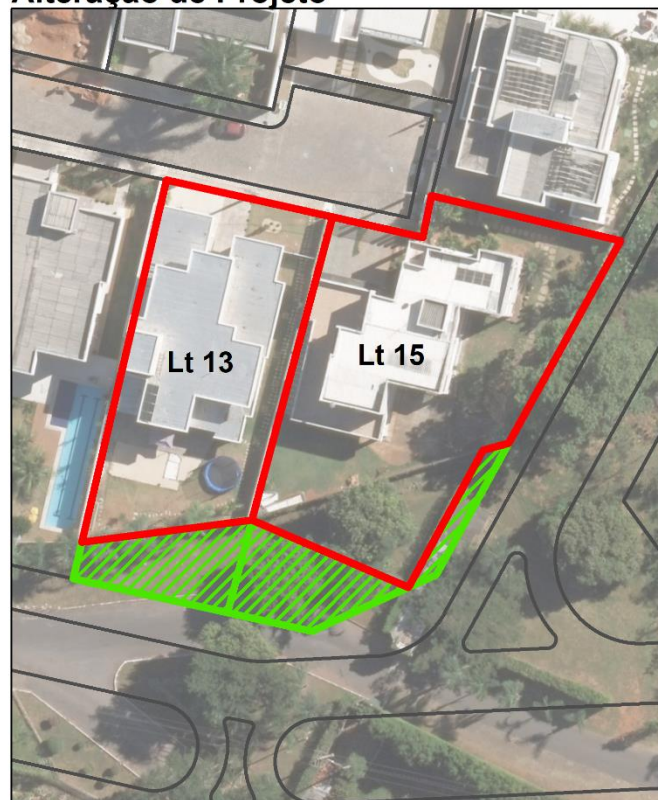
## Projeto Registrado e Aerolevanteamento



- Edificações Aerolevanteamento 2016
- Lotes Aerolevanteamento 2016
- Levantamento Topográfico
- Projeto Registrado - URB 052/11

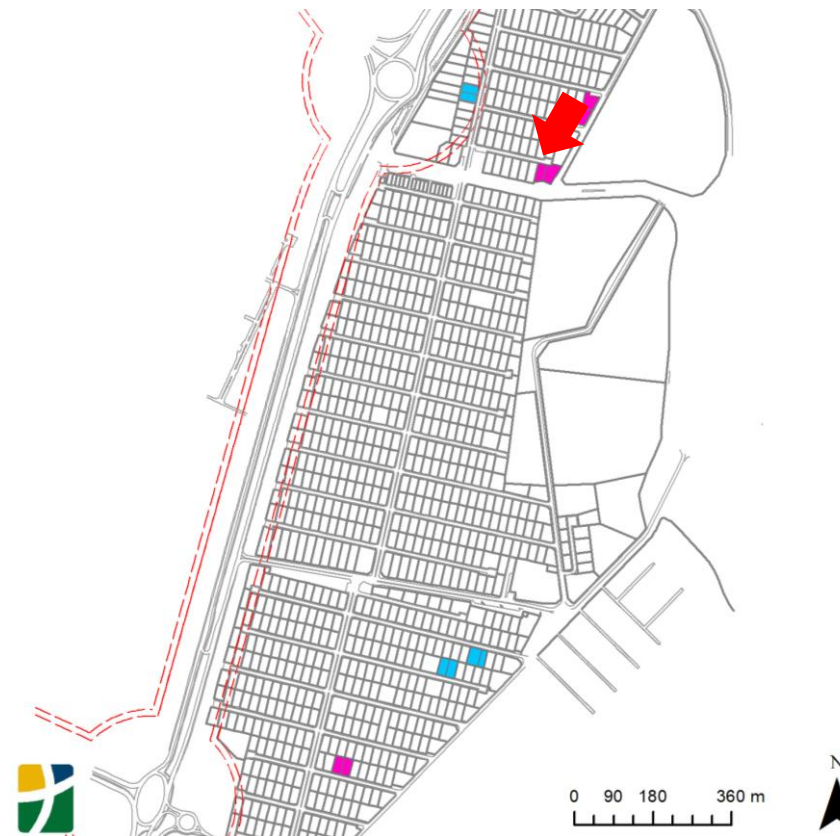
**SHJB – ETAPA 4 AV SOLAR QD 6 RUA 1 Lt 13  
(919,70 m<sup>2</sup>) e Lt 15 (1.305,67 m<sup>2</sup>)**

## Alteração de Projeto



- Lotes Alteração de Projeto - URB 039/20
- Afetação de Área Pública
- Projeto Registrado - URB 052/11

**SHJB – ETAPA 4 AV SOLAR QD 6 RUA 1 Lt 13  
(774,86 m<sup>2</sup>) e Lt 15 (1.118,79 m<sup>2</sup>)  
AFETAÇÃO DE ÁREA PÚBLICA (331,72 m<sup>2</sup>)**



- Alterações**
- Alteração área
  - Subdivisão
- Viário**
- Faixa de Domínio e Non aedificandi
  - Vias
  - URB-RP 052/11

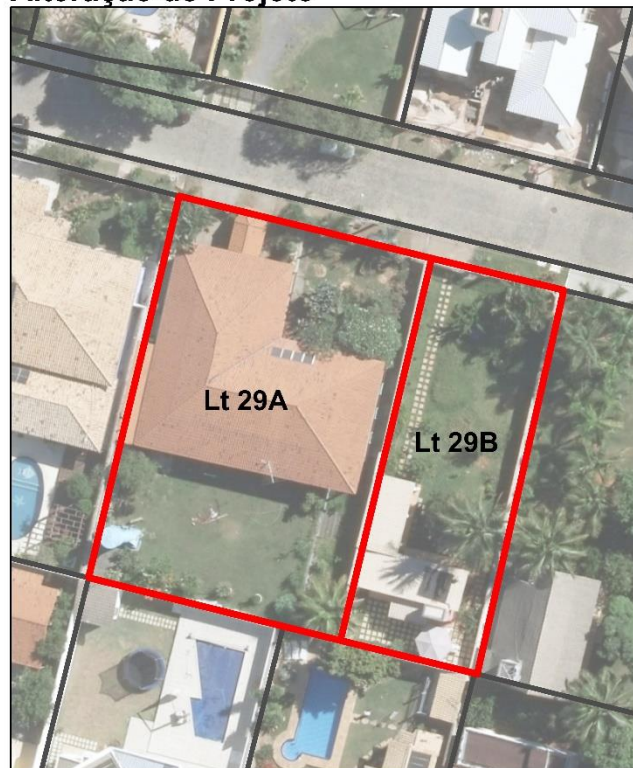
## Projeto Registrado e Aerolevanteamento



- Edificações Aerolevanteamento 2016
- Lotes Aerolevanteamento 2016
- Projeto Registrado - URB 052

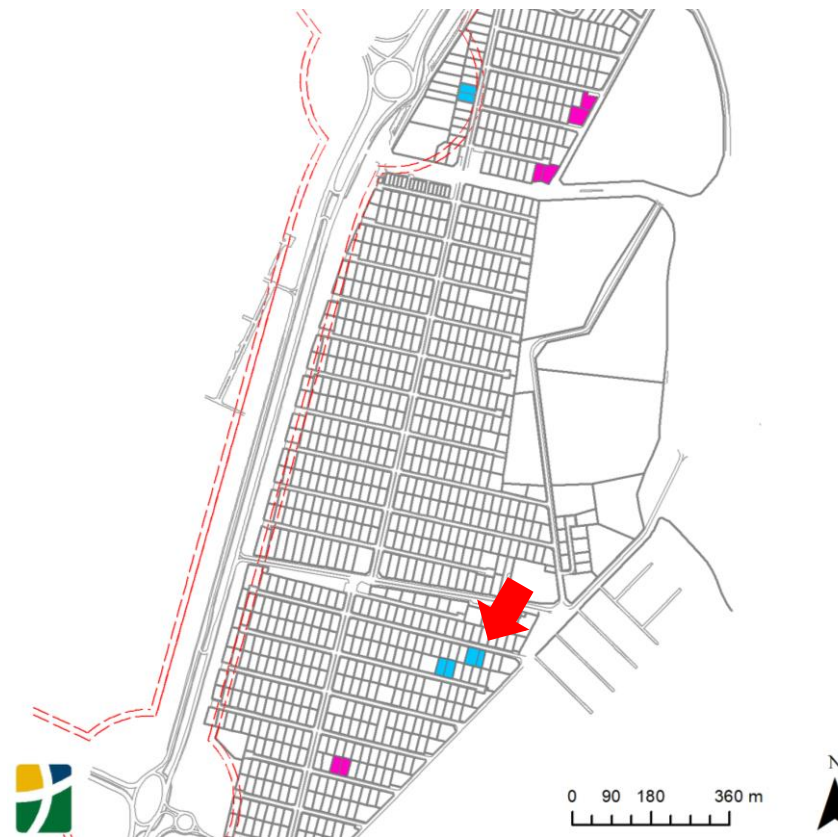
**SHJB – ETAPA 4 AV SOLAR QD 2 RUA 7 Lt 29**  
**(1.608,46 m<sup>2</sup>)**

## Alteração de Projeto



- Lotes Alteração de Projeto - URB 039
- Projeto Registrado - URB 052

**SHJB – ETAPA 4 AV SOLAR QD 2 RUA 7 Lt 29A**  
**(1.049,04 m<sup>2</sup>) e Lt 29B (559,49 m<sup>2</sup>)**



### Alterações

- Alteração área
- Subdivisão
- Viário**
- Faixa de Domínio e Non aedificandi
- Vias
- URB-RP 052/11

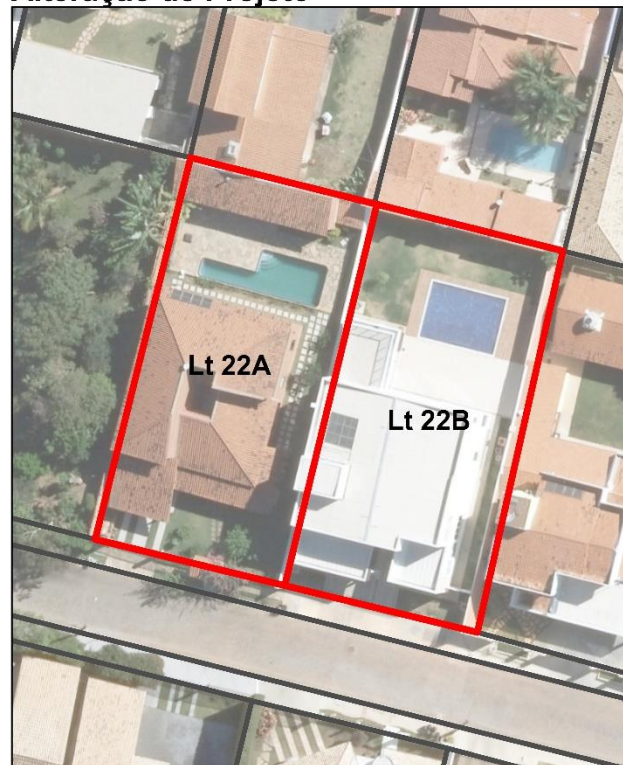
## Projeto Registrado e Aerolevanteamento



- Edificações Aerolevanteamento 2016
- Lotes Aerolevanteamento 2016
- Projeto Registrado - URB 052

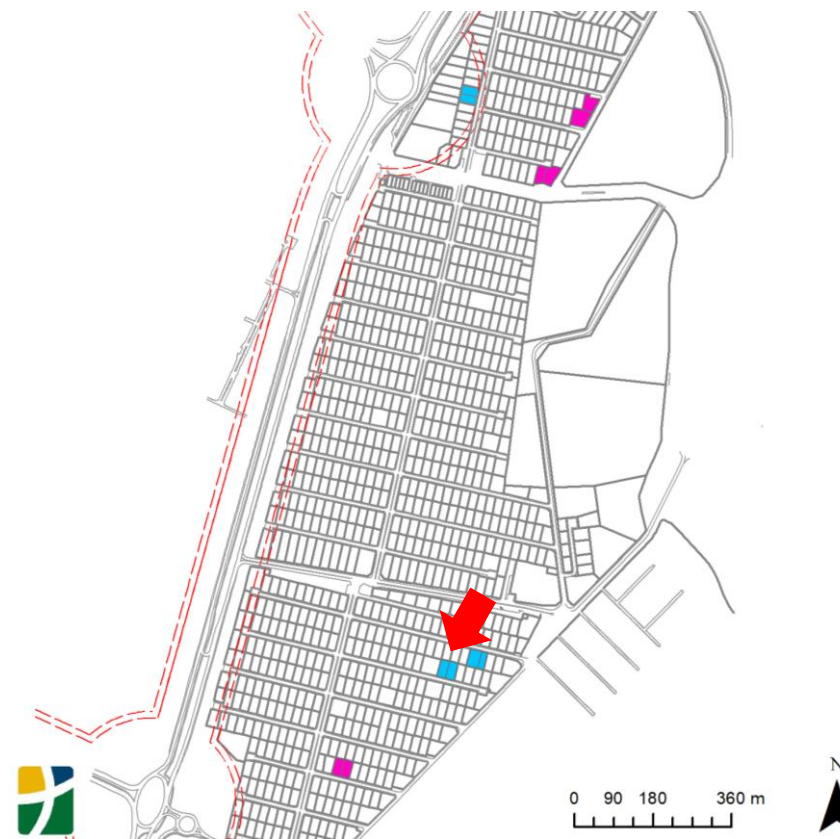
**SHJB – ETAPA 4 AV SOLAR QD 2 RUA 6 Lt 22**  
**(1.597,67 m<sup>2</sup>)**

## Alteração de Projeto



- Lotes Alteração de Projeto - URB 039
- Projeto Registrado - URB 052

**SHJB – ETAPA 4 AV SOLAR QD 2 RUA 6 Lt 22A**  
**(797,22 m<sup>2</sup>) e Lt 22B (800,46 m<sup>2</sup>)**



- Alterações**
- Alteração área
  - Subdivisão
- Viário**
- Faixa de Domínio e Non aedificandi
  - Vias
  - URB-RP 052/11

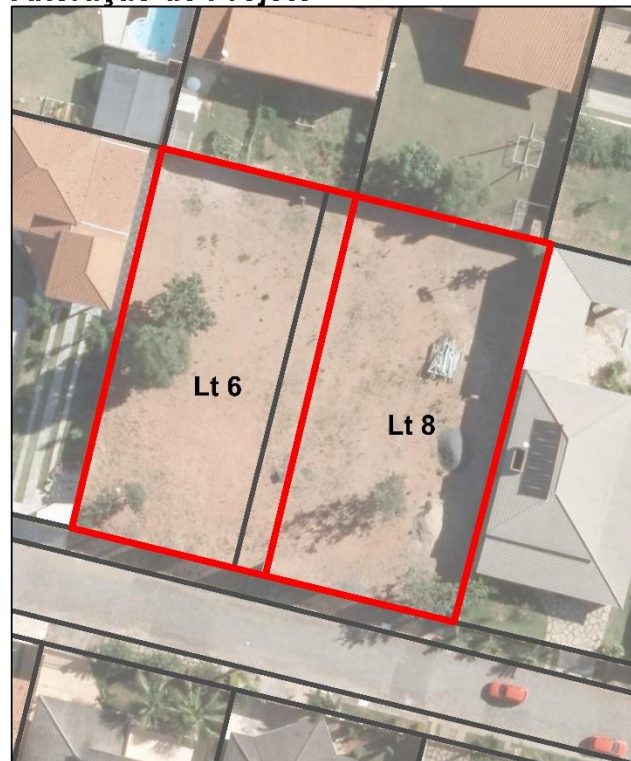
## Projeto Registrado e Aerolevanteamento



- Edificações Aerolevanteamento 2016
- Lotes Aerolevanteamento 2016
- Projeto Registrado - URB 052

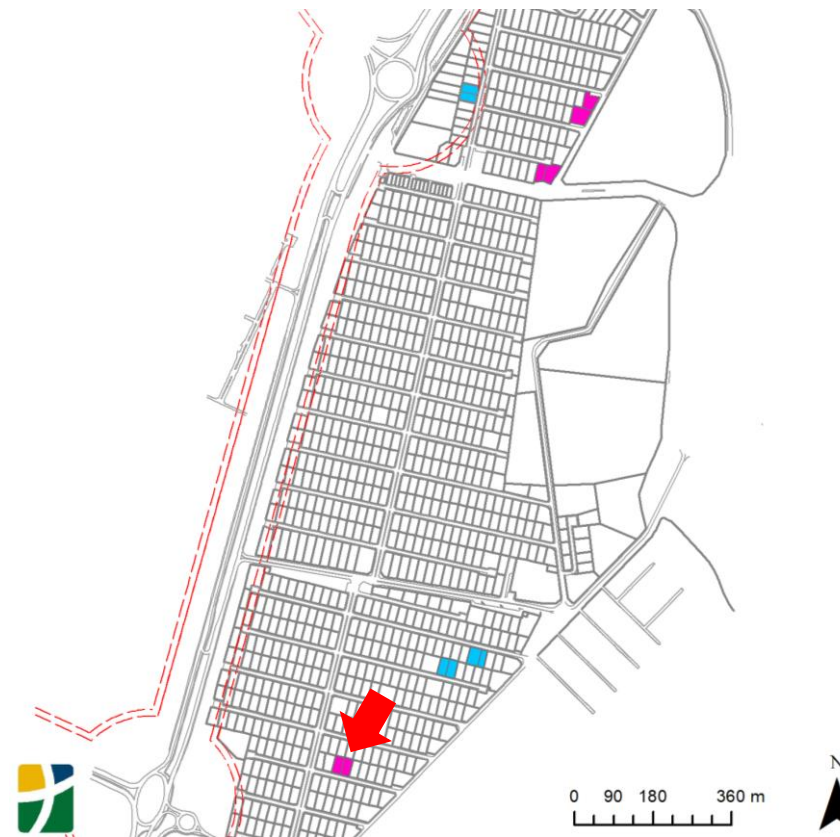
**SHJB – ETAPA 4 AV SOLAR QD 2 RUA 3 Lt 6  
(687,61 m<sup>2</sup>) e Lt 8 (928,96 m<sup>2</sup>)**

## Alteração de Projeto



- Lotes Alteração de Projeto - URB 039
- Projeto Registrado - URB 052

**SHJB – ETAPA 4 AV SOLAR QD 2 RUA 3 Lt 6  
(812,69 m<sup>2</sup>) e Lt 8 (803,88 m<sup>2</sup>)**



- Alterações**
- Alteração área
  - Subdivisão
- Viário**
- Faixa de Domínio e Non aedificandi
  - Vias
  - URB-RP 052/11

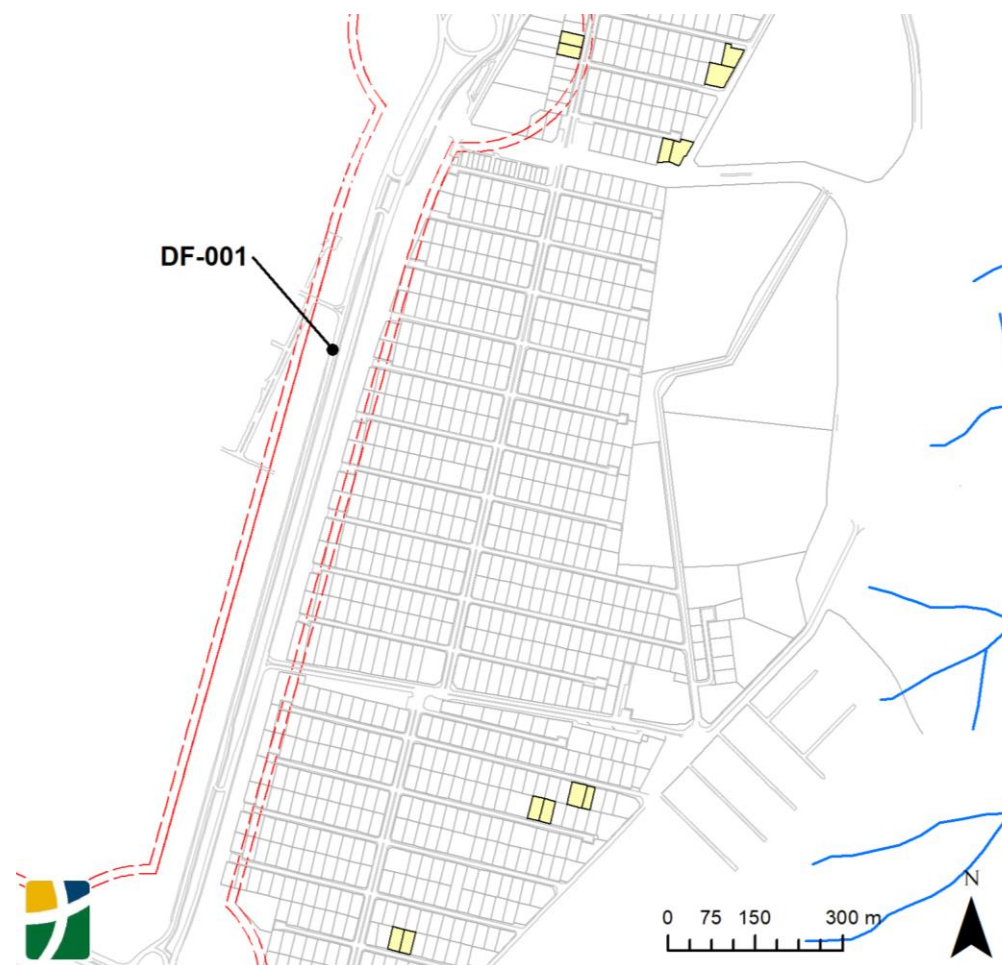
- A alteração de parcelamento propõe a adequação de 12 lotes de uso R01 - Jardim Botânico IV, com áreas que variam entre 559,42m<sup>2</sup> e 1.482,33m<sup>2</sup>, com área média de 899,11m<sup>2</sup>.

**Legenda**

- - - Faixa de Domínio
- Vias
- Hidrografia
- Projeto Registrado URB-RP 052/11

**USOS**

- RO1 - Jardim Botânico IV



Indicação dos parâmetros de ocupação do solo - Código 2709 do Anexo III – 23A – Parâmetros de Ocupação do Solo/ Jardim Botânico da LUOS-DF

UOS	FAIXA ÁREA(m <sup>2</sup> )	CFA B	CFA M	TX OCUP (%)	TX PERM (%)	ALT MAX	AFR AFU AF LAT AF OBS	MARQUISE	GALERIA	COTA SOLEIRA	SUBSOLO
RO 1 - Jardim Botânico IV	400<a≤3000	2,00	2,00	60	10	10,50	-	proibida	-	ponto médio da testada frontal	permitido-tipo 1

- Consultas às Concessionárias de Serviços Público (CAESB, CEB, NOVACAP e OI) foram realizadas para aprovação do projeto do Setor Habitacional Jardim Botânico Etapa IV e estão contidas em seu MDE-RP 052/11.
- Como não houve alterações que justificassem a necessidade de atualização dessas consultas para o atual projeto de alteração, não foram acrescentadas novas consultas.

# QUADRO SÍNTESE DE UNIDADES IMOBILIÁRIAS

Quadras 5, 6 e 7

ÁREAS CONSIDERADAS	ÁREA (m <sup>2</sup> )	PERCENTUAL (%)
I. Área Total das Poligonais de Alteração de Projeto - SHJB Etapa IV	11.334,59	100,00
II. Área Passível de Parcelamento:	11.334,59	100,00

DESTINAÇÃO	LOTES (un.)	ÁREA (ha)	PERCENTUAL (%)
Área Passível de Parcelamento (*)		1,13	
<b>1. Unidades Imobiliárias (**)</b>			
a. RO 1 - Jardim Botânico IV	12	1,08	95,58
<b>2. Área Pública Afetada</b>			
a. Área pública das poligonais 2 e 3		0,05	4,42
<b>Total</b>	<b>12</b>	<b>1,13</b>	<b>100,00</b>

(\*) As poligonais de alteração do projeto indicam as unidades a serem alteradas acrescidas da Área Pública afetada, sendo a área total das poligonais igual a Áreas Passível de Parcelamento

(\*\*) As unidades imobiliárias listadas na tabela são referentes apenas a área objeto deste projeto urbanístico, sendo que as demais unidades que compõem o projeto urbanístico do Setor Habitacional Jardim Botânico, Etapa IV constam no MDE-RP 052/11.

# QUADRO DE INDICAÇÃO DE ÁREAS AFETADAS

Quadras 5, 6 e 7

RO1 - Jardim Botânico IV			
Endereço	Área Registrada (m²)	Área Pública Afetada (m²)	Área Resultante (m²)
Av. Solar, Quadra 5, Lote 12A	1.593,56	0,00	796,42
Av. Solar, Quadra 5, Lote 12B		0,00	797,14
Quadra 6, Rua 2, Lote 22	1.624,76	142,43	1.482,33
Quadra 6, Rua 3, Lote 23	1.068,20	71,17	997,03
Quadra 6, Rua 1, Lote 13	919,70	144,84	774,86
Quadra 6, Rua 1, Lote 15	1.305,67	186,88	1.118,79
Quadra 2, Rua 7, Lote 29A	1.608,46	0,00	1.049,04
Quadra 2, Rua 7, Lote 29B		0,00	559,42
Quadra 2, Rua 6, Lote 22A	1.597,67	0,00	797,21
Quadra 2, Rua 6, Lote 22B		0,00	800,46
Quadra 2, Rua 3, Lote 6	687,61	0,00	812,69
Quadra 2, Rua 3, Lote 8	928,96	0,00	803,88
<b>Total</b>	<b>11.334,59</b>	<b>545,32</b>	<b>10.789,27</b>

**Diretor de Comercialização**  
**Júlio César de Azevedo Reis**  
Engenheiro Agrimensor –86.280/D-MG

**Gerente de Regularização Fundiária**  
**Giulliano Magalhães Penatti**  
Arquiteto Urbanista –CAU A26719-8

**Projeto**

**Karoline Cunha Blanco**  
Arquiteta Urbanista – CAU A68823-1

**Fabiana Pinheiro B. Moreira**  
Arquiteta Urbanista – CAU A38037-7

**Ana Virgínia Elias Pinho**  
Arquiteta Urbanista – CAU A74452-2

**Yan Chermonte Alves Santana**  
Assessor – M3019-8