

1 APRESENTAÇÃO

2 ALTERAÇÕES

2.1.Remembramento

2.2.Desdobros

2.3.Alterações de Área

3 IMPACTOS NA INFRAESTRUTURA IMPLANTADA

4 IMPACTOS NA DENSIDADE POPULACIONAL

5 CONCLUSÃO



COMPANHIA IMOBILIÁRIA DE BRASÍLIA - TERRACAP

ESTUDO URBANÍSTICO PARA ALTERAÇÃO DE PROJETO

FOLHA: 01/12

DATA: OUTUBRO/2020

REGIÃO ADMINISTRATIVA DO JARDIM BOTÂNICO – RA XXVII
SETOR HABITACIONAL JARDIM BOTÂNICO - ETAPA IV
ALTERAÇÕES – QD. 02, 04 E 06

1 APRESENTAÇÃO

O projeto urbanístico de regularização do Setor Habitacional Jardim Botânico Etapa IV, consubstanciado na URB-RP 052/11 e MDE-RP 052/11, foi aprovado através do Decreto nº 39.017, de 27 de abril de 2018, registrado no Cartório do 2º Ofício de Registro de Imóveis, em 30 de maio de 2018.

Este Estudo Urbanístico para Alteração de Projeto tem por finalidade justificar a necessidade e viabilidade técnica das alterações de projetos propostas pela URB e MDE 039/20 considerando que, 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 para verificação da viabilidade técnica e admissibilidade do pleito, com base nas legislações e normas relacionadas ao tema, utilizando o levantamento aerofotogramétrico de 2016, e em alguns casos, procedendo vistorias realizadas in loco e deferimento da Diretoria Técnica da Terracap, as solicitações que foram consideradas pertinentes foram formalizadas em projeto urbanístico de alteração visando adequar o projeto aprovado a realidade das ocupações.

Conforme Lei Complementar Nº 948, de 16 de janeiro de 2019, que aprova a Lei de Uso e Ocupação do Solo do Distrito Federal, em seu Art. 44:

“As alterações de parcelamento do solo promovidas pelo poder público em projetos urbanísticos registrados em cartório de registros de imóveis localizados em áreas abrangidas por esta Lei Complementar que não se enquadrem em rememoração devem:

III – ser precedidas de estudo urbanístico que inclua avaliação de viabilidade da alteração. ”

2 PROPOSTAS DE ALTERAÇÕES

Foram identificadas como alterações de projeto um rememoração de lote, dois desdobros e seis alterações de área, resultando em 11 lotes, conforme Figura 1 e Tabela 1 a seguir.

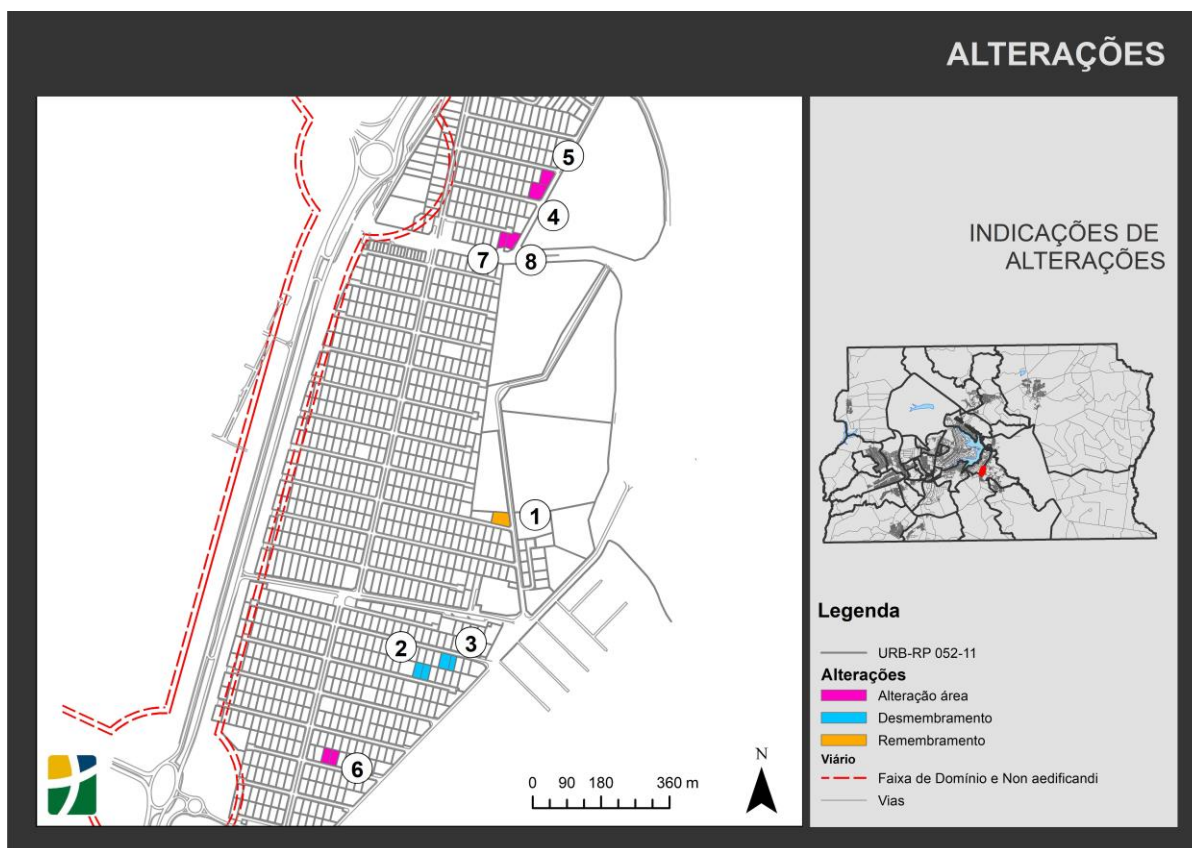


Figura 1 - Croqui indicações de lotes a serem alterados

Tabela 1 – Alterações Propostas

Nº Caso	Endereço URB-RP 052/11	Alteração Proposta	Endereço URB 039-20
1	SHJB IV Qd. 04 Rua 03 Lt 26	Remembramento	SHJB IV Qd. 04 Rua 03 Lt 26
	SHJB IV Qd. 04 Rua 03 Lt 28		
2	SHJB IV Qd. 02 Rua 06 Lt 22	Desdobro	SHJB IV Qd. 02 Rua 06 Lt 22A
			SHJB IV Qd. 02 Rua 06 Lt 22B
3	SHJB IV Qd. 02 Rua 07 Lt 29	Desdobro	SHJB IV Qd. 02 Rua 07 Lt 29A
			SHJB IV Qd. 02 Rua 07 Lt 29B
4	SHJB IV Qd. 06 Rua 02 Lt 22	Alteração de área	SHJB IV Qd. 06 Rua 02 Lt 22
5	SHJB IV Qd. 06 Rua 03 Lt 23	Alteração de área	SHJB IV Qd. 06 Rua 03 Lt 23
6	SHJB IV Qd. 02 Rua 03 Lt 6	Alteração de área	SHJB IV Qd. 02 Rua 03 Lt 6
	SHJB IV Qd. 02 Rua 03 Lt 8	Alteração de área	SHJB IV Qd. 02 Rua 03 Lt 8
7	SHJB IV Qd. 06 Rua 01 Lt 13	Alteração de área	SHJB IV Qd. 06 Rua 01 Lt 13
8	SHJB IV Qd. 06 Rua 01 Lt 15	Alteração de área	SHJB IV Qd. 06 Rua 01 Lt 15

As alterações foram feitas após análise realizada pelo Núcleo de Regularização – NUREF das solicitações apresentadas pelos ocupantes e, em alguns casos, após deliberação da Diretoria Técnica – DITEC.

Para o deferimento das solicitações apresentadas foi considerado o levantamento aerofotogramétrico da área, realizado no ano de 2016, onde foram identificados edificações e limites físicos. A utilização deste levantamento se deve ao marco temporal de

22 de dezembro de 2016, como a data para consolidação da ocupação, estabelecido pela Lei 13.465/2017.

2.1. Remembramento

Foi solicitado através do processo SEI nº 00111-00003976/2018-60 o remembramento dos lotes registrados como **Qd. 04 Rua 03 Lt 26** e **Qd. 04 Rua 03 Lt 28**. Após vistoria realizada pelo Núcleo de Vistoria da Terracap – NUVIS foi identificado que as edificações levantadas pertencem ao mesmo ocupante e deferido o remembramento dos lotes pela Diretoria Técnica da Terracap – DITEC, conforme ilustrado na Figura 2.


Casos de remembramentos são tratados no Capítulo VI da Lei Complementar Nº 948, de 16 de janeiro de 2019, que aprova a Lei de Uso e Ocupação de Solo do Distrito Federal – LUOS e são definidos em seu Art. 46 como *“a unificação de 2 ou mais lotes contíguos para a formação de um único lote”*.

Considerando que os imóveis envolvidos não foram comercializados, o remembramento em questão encontra respaldo no Art. 234 da Lei de Registros Públicos – Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, que trata da fusão de matrículas pertencentes ao mesmo proprietário.

"Art. 234 - Quando dois ou mais imóveis contíguos pertencentes ao mesmo proprietário, constarem de matrículas autônomas, pode ele requerer a fusão destas em uma só, de novo número, encerrando-se as primitivas."

Projeto Registrado e Aerolevanteamento



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

Alteração de Projeto





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

Figura 2 - Croqui Remembramento Qd. 04 Rua 03 Lt 26

2.2. Desdobros

Foram solicitados dois desdobros de lotes. Através do processo SEI Nº 00111-00003778/2018-04 a Sra. Vera Lúcia Martins Bastos solicitou que o lote registrado como **Qd. 02 Rua 06 Lote 22** fosse dividido conforme ocupação atual. Mais uma solicitação de desdobro foi realizada através do processo SEI Nº 00111-00003769/2018-13, pelo Sr. Jubelino Rodrigues de Miranda, e através do processo SEI Nº 00111-00008211/2018-16, pelo Sr. Paulo Roberto Ferreira da Silva, ambos solicitando o desdobro do lote registrado como **Qd. 02 Rua 07 Lt. 29**.

Em ambos os casos de solicitação de desdobro é possível identificar através do levantamento aerofotogramétrico de 2016 a existência de duas edificações distintas nos lotes criados bem como o reconhecimento de divisas entre elas, configurando desta forma erro cadastral, conforme pode ser observado nas Figuras 3 e 4, a ser reparado com o projeto de alteração.

Conforme Lei Complementar Nº 950, de 07 de março de 2019, que dispõe sobre o desdobro de lote e remembramento de lotes e projeções no território do Distrito Federal, em seu Art. 2º:

“Art. 2º Considera-se desdobro ou desdobramento a subdivisão de lote oriundo de parcelamento matriculado em cartório de registro de imóveis que não implique abertura de novas vias.”

Os casos de desdobro para o projeto do Setor Habitacional Jardim Botânico Etapa IV se dão em lotes registrados com uso Residencial Unifamiliar e, deste modo, a alteração em questão se enquadra como alteração de parcelamento, de acordo com o Art. 44 da Lei Complementar nº 948, de 16 de janeiro de 2019, que aprova a Lei de Uso e Ocupação do Solo do Distrito Federal – LUOS nos termos dos arts. 316 e 318 da Lei Orgânica do Distrito Federal e dá outras providências.

Projeto Registrado e Aerolevanteamento



 Edificações Aerolevanteamento 2016
 Lotes Aerolevanteamento 2016
 Projeto Registrado - URB 052

Alteração de Projeto





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

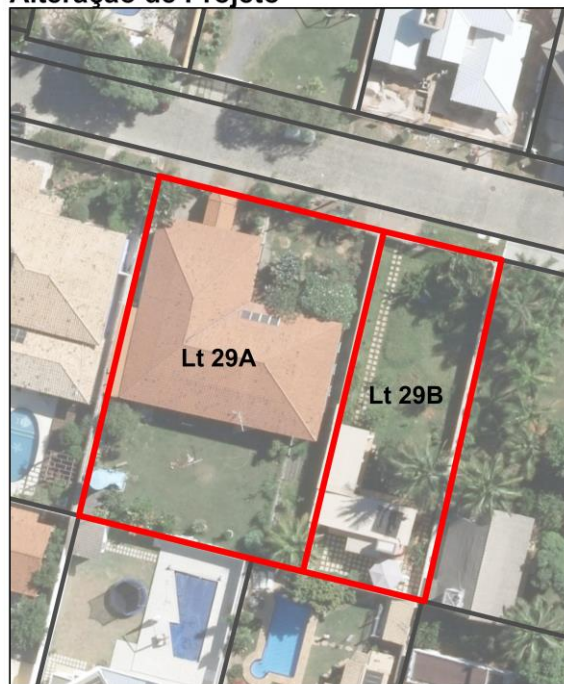
Figura 3 - Croqui Desdobro Qd. 02 Rua 06 Lts 22A e 22B

Projeto Registrado e Aerolevanteamento



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

Alteração de Projeto





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

Figura 4 - Croqui Desdobro Qd. 02 Rua 07 Lts 29A e 29B

2.3. Alterações de Área

As alterações do projeto registrado do Setor Habitacional Jardim Botânico Etapa IV também contemplam alguns casos com necessidade de alterações de área e divisas dos lotes. Por se tratarem de alterações que não se enquadram em rememoração estas alterações em projeto urbanístico registrado também deverão ocorrer em conformidade com o Art. 44 da Lei Complementar nº 948, de 16 de janeiro de 2019, que aprova a Lei de Uso e Ocupação do Solo do Distrito Federal – LUOS nos termos dos arts. 316 e 318 da Lei Orgânica do Distrito Federal e dá outras providências.

Através do processo SEI Nº 00111-00005238/2018-57 o Sr. José Geraldo de Melo solicitou alteração de área do lote registrado como **Qd. 06 Rua 02 Lt. 22** e através do processo SEI Nº 00111-00005243/2018-60 o Sr. Matheus Barroso de Melo solicitou alteração de área do lote registrado como **Qd. 06 Rua 03 Lt 23**. Os lotes referentes a estas solicitações são confrontantes de fundo. Após análise do levantamento Aerofotogramétrico de 2016 foi solicitada vistoria através do Núcleo de Vistoria da Terracap – NUVIS e posteriormente levantamento topográfico da área, realizado pelo Núcleo de

Geoprocessamento e Topografia da Terracap – NUGET em 14/01/2020, que subsidiou deliberação sobre atendimento do pleito seguindo a situação fática, porém respeitando as alterações apresentadas pelo projeto no que se refere ao sistema viário projetado (Figura 5).

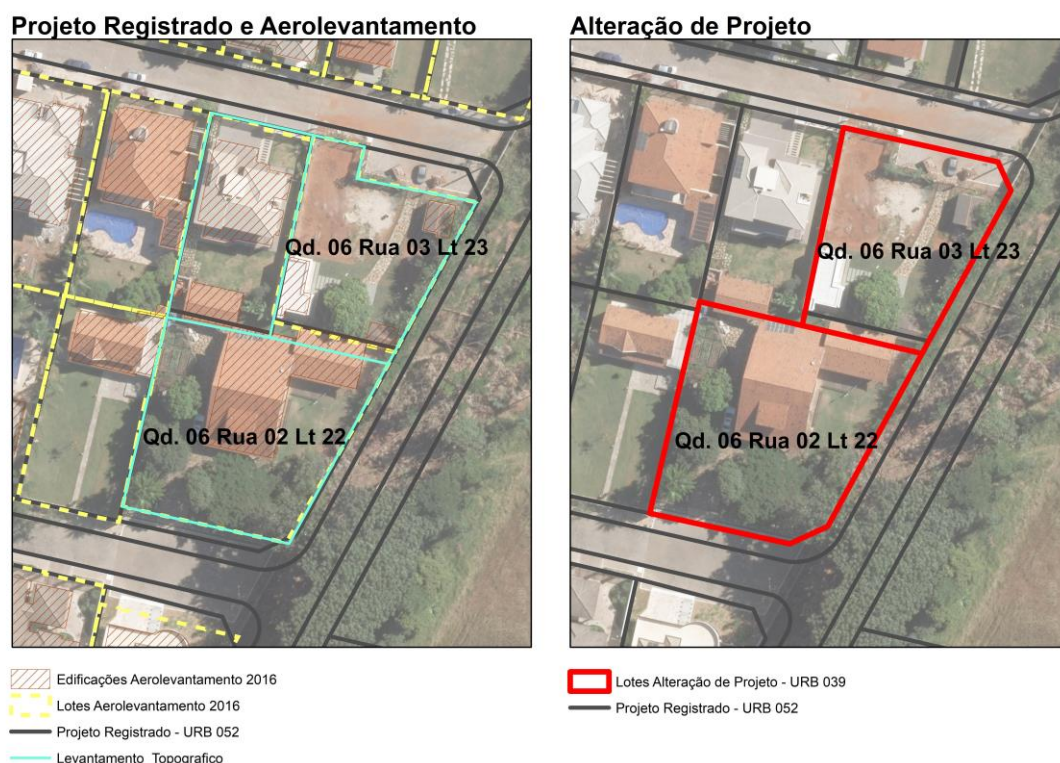


Figura 5 - Croqui Alteração Qd. 06 Rua 02 Lt 22 e Qd. 06 Rua 03 Lt 23

Através do processo SEI Nº 00111-00005714/2018-30 a Sra. Cristina Queiroz Mazzini Calegari, ocupante do lote registrado como Qd. 02 Rua 03 Lt 8, solicitou a alteração da divisa existente entre os lotes registrados como **Qd. 02 Rua 03 Lt 6** e **Qd. 02 Rua 03 Lt 8**. Conforme pode ser observado na Figura 6, não foram identificadas edificações ou divisas nestes lotes pelo levantamento aerofotogramétrico de 2016, e assim, a divisão foi atribuída como decisão de projeto durante o seu desenvolvimento.

Em análise realizada pela Diretoria Técnica da Terracap considerou-se que os procedimentos aplicáveis à regularização fundiária abrangem medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais (Lei 13465/2017, art. 9º) e que entre os objetivos da Reurb, além de garantir o direito social à moradia, ordenar o espaço urbano, encontra-se: "*estimular a resolução extrajudicial de conflitos, em reforço à consensualidade e à cooperação entre Estado e sociedade*", conforme art. 10, inciso V. Neste caso concreto verificou-se que os direitos sobre o imóvel foram adquiridos pela requerente anteriormente a 22/12/2016, o que a enquadra como ocupante, nos termos do inciso VIII, art. 11 da Lei 13.465/2017. Em vistas disso, sob os aspectos jurídicos e sociais, a Diretoria Técnica

deferiu a alteração da divisa de modo a fazê-la equivaler aos direitos adquiridos pela requerente.

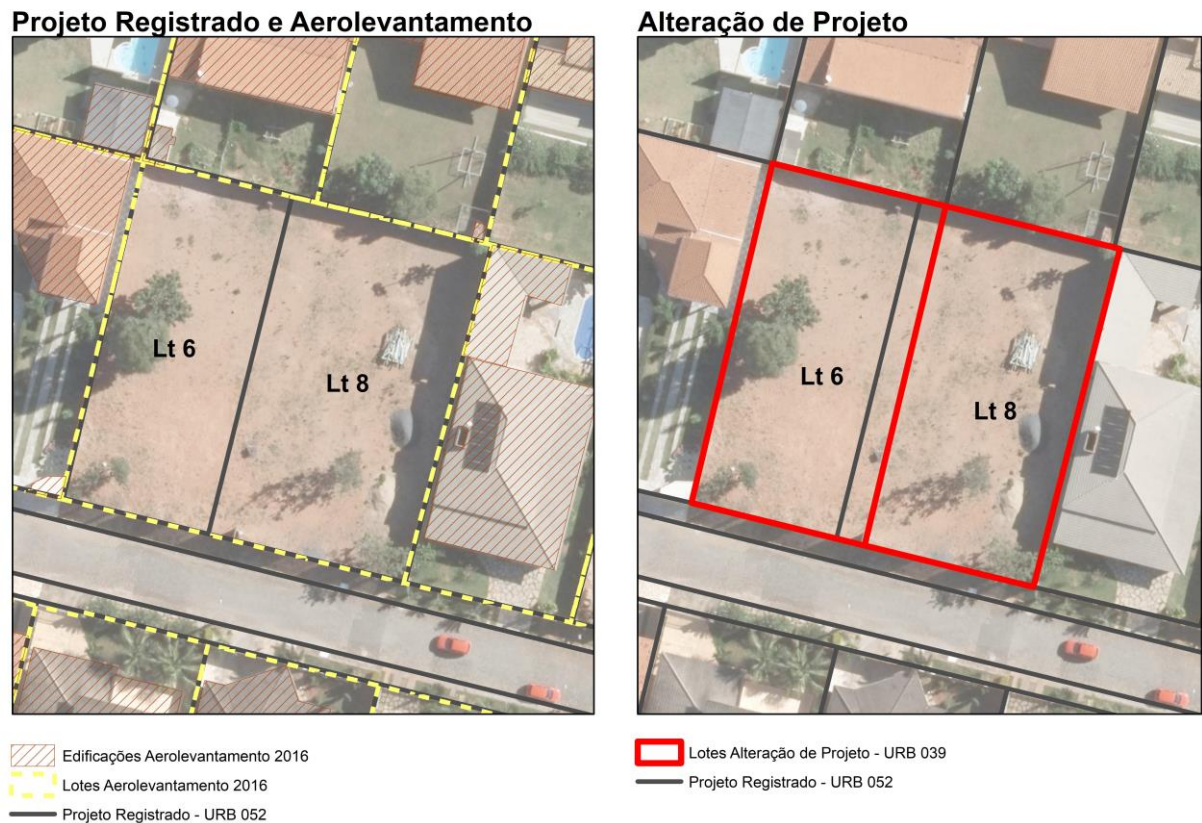





Figura 6 - Croqui Alteração Qd. 02 Rua 03 Lts 6 e 8

Através do processo SEI Nº 00111-00005343/2018-96 a Sra. Sandra Gomes Bernardes solicitou a alteração de área do lote registrado como **Qd. 06 Rua 01 Lt 13**. A diferença de área apresentada pela requerente estava relacionada à divergência apresentada entre o sistema viário existente e o registrado, conforme pode ser observado na Figura 7. O lote foi destacado para alteração de projeto de forma a manter suas divisas de acordo com o Levantamento Aerofotogramétrico de 2016. A área resultante da redução da área do lote será incorporada as áreas verdes do Setor Habitacional.

Projeto Registrado e Aerolevanteamento



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

Alteração de Projeto





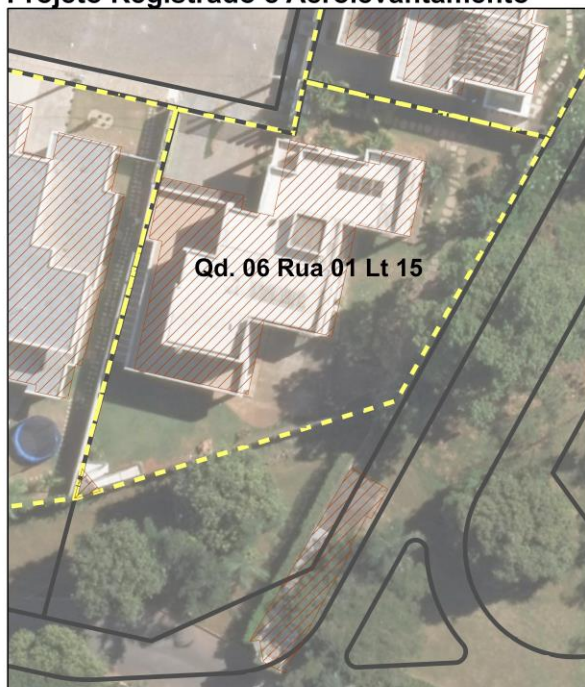
-  Lotes Alteração de Projeto - URB 039
-  Projeto Registrado - URB 052

Figura 7 - Croqui Alteração Qd. 06 Rua 01 Lt 13

Através do processo SEI N° 00111-00004119/2018-87 o Sr. Viladimir José Santiago Fonseca solicitou a alteração de área do lote registrado como **Qd. 06 Rua 01 Lt 15**. A diferença de área apresentada pelo requerente estava relacionada à divergência apresentada entre o sistema viário existente e o registrado, conforme pode ser observado na Figura 8. Considerando a alteração proposta para o lote 13, confrontante ao lote em questão, bem como a identificação de edificação interferente ao lote registrado e não pertencente a este, foi indicada a alteração reduzindo a área de registro. A área resultante da redução da área do lote será incorporada as áreas verdes do Setor Habitacional.

Projeto Registrado e Aerolevamento



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

Alteração de Projeto





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

Figura 8 - Croqui Alteração Qd. 06 Rua 01 Lt 15

3 IMPACTOS NA INFRAESTRUTURA IMPLANTADA

O projeto urbanístico de regularização do Setor Habitacional Jardim Botânico Etapa IV, consubstanciado na URB-RP 052/11 e MDE-RP 052/11, foi aprovado através do Decreto nº 39.017, de 27 de abril de 2018, registrado no Cartório do 2º Ofício de Registro de Imóveis, em 30 de maio de 2018, e encontra-se implantado. Conforme apresentado no item 2 deste Estudo Urbanístico para Alteração de Projeto, as alterações propostas se dão ao nível dos lotes buscando adaptar o projeto urbanístico a situação fática apontada pelos ocupantes e analisada pela Terracap, não se estendendo a infraestrutura implantada do Setor Habitacional e, dessa forma, não causando impactos ou alterações a esta infraestrutura.

4 IMPACTOS NA DENSIDADE POPULACIONAL

Conforme o Anexo III, Mapa 5 do PDOT, que dispõe sobre as Densidades Demográficas, foi especificada para o Setor Habitacional Jardim Botânico, Etapa IV uma

densidade baixa, com valores entre 15 e 50 hab/ha, conforme ilustrado pela Figura 9 a seguir.

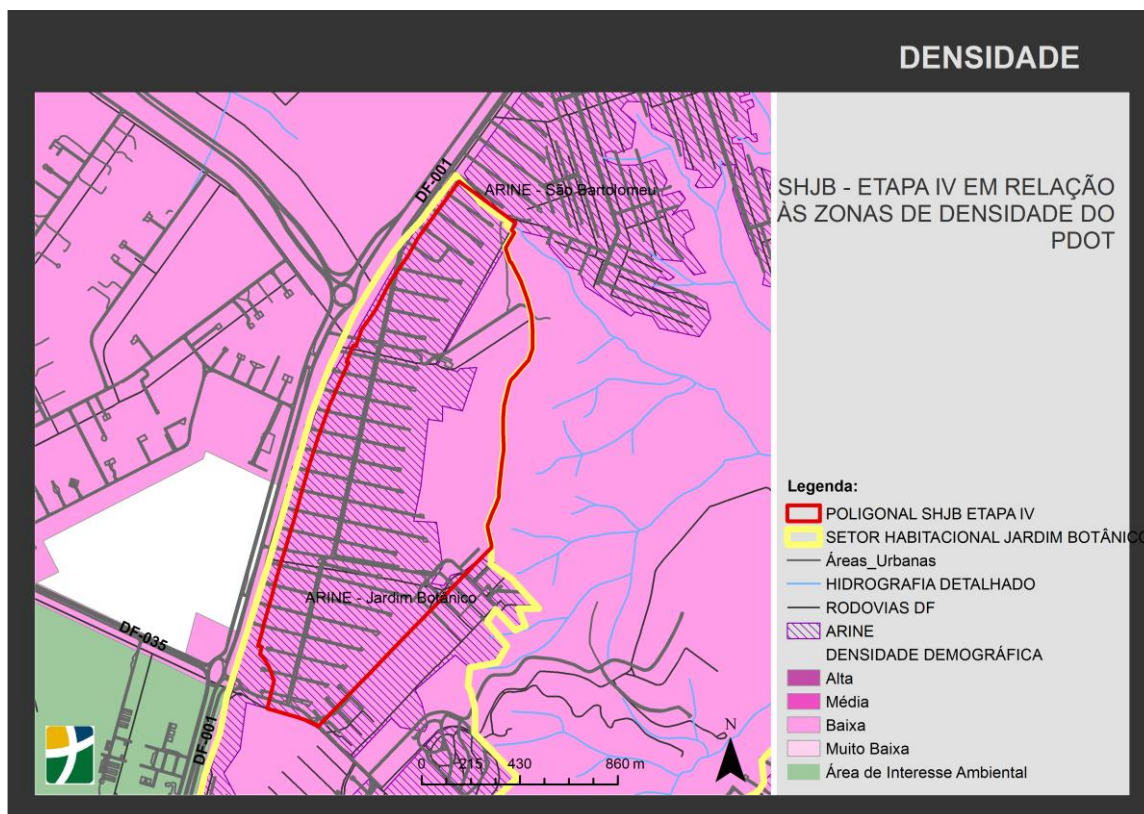


Figura 9 - Mapa de Densidade

O EIA/Rima do Setor Habitacional Jardim Botânico, entre outras recomendações preventivas para a fase de planejamento, destaca:

[...] a conveniência de manter uma baixa densidade de ocupação, inferior mesmo àquela estabelecida no PDOT em análise, e garantir, tanto quanto possível, que essa densidade não será desrespeitada.

Essa é uma decorrência da necessidade de manter condições de não-degradação na bacia de drenagem do rio São Bartolomeu, evitando inviabilizá-lo como alternativa de manancial para abastecimento público do Distrito Federal [...]. (NCA, 1997, p. 206)

O cálculo de densidade populacional referente ao Setor Habitacional Jardim Botânico IV foi apresentado no MDE-RP 052/11 considerando 967 lotes residenciais unifamiliares e 2 lotes mistos, totalizando 969 lotes e uma população aproximada de 3.304,29 habitantes, conforme dado de habitantes por unidade residencial do Censo 2010, IBGE que é de 3,41 habitantes por domicílio. A densidade populacional projetada era de 21,74hab/ha, inferior ao índice estabelecido pelo PDOT.

Com as alterações apresentadas anteriormente neste Estudo Urbanístico Alteração de Projeto 2 lotes foram lembrados, resultando em 1 lote, 2 lotes sofreram desdobro, resultando em 4 lotes, e 6 lotes tiveram alteradas suas áreas e/ou confrontantes, sendo

assim, o número de lotes para alteração de área permanece o mesmo. Não houveram alterações relativas ao uso permanecendo o uso residencial exclusivo para todos os casos.

Devido as alterações, os lotes residenciais que eram 967 passam a ser 968, assim, o impacto sobre o cálculo de densidade apresentado anteriormente é mínimo e o índice continua inferior ao estabelecido no PDOT, sendo de 21,81hab/ha, conforme memória de cálculo apresentada na Tabela 2, a seguir:

Tabela 2 – Calculo de Densidade para o SHJB Etapa IV

QUADRO DE DENSIDADE POPULACIONAL			
USO	Nº DE LOTES	Nº DE DOMICÍLIOS	POPULAÇÃO
Residencial Exclusivo	968	968	3.300,88
Misto	2	2	6,82
TOTAL	970	970	3.307,70
População = nº de domicílios x 3,41			
Densidade = 3.307,70 hab / 151,65 ha = 21,81 hab/ha			

5 CONCLUSÃO

As alterações a serem realizadas no projeto urbanístico de regularização registrado do Setor Habitacional Jardim Botânico Etapa IV, através do projeto URB 039-20 e MDE 039-20, ocorrem de forma a adaptar o projeto existente à situação fática do Setor Habitacional. As modificações propostas podem ser resolvidas através de remembramentos, desdobros e algumas alteração de divisas dos lotes. Em todos os casos as alterações se dão a nível dos lotes não impactando na infraestrutura existente e com impacto mínimo no cálculo de densidade do Setor, conforme demonstrado.

A situação fática que justifica as mudanças é demonstrada através do Levantamento Aerofotogramétrico de 2016 e em alguns casos confirmada por vistorias e levantamento topográfico atestando a viabilidade da sua execução.