



**CÂMARA LEGISLATIVA DO DISTRITO FEDERAL**  
**Gabinete do Deputado Agrício Braga**

LIDO  
Em 24 / 03 / 99


Assessoria de Plenário

**PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 64 / 99**  
**(Do Sr. Deputado Agrício Braga- PL)**

À Protocolo Legislativo para registro e, em seguida,  
à CCJ e à CEOF.

Em 25 / 03 / 99

**Desafeta área que especifica e dá outras providências.**

  
Atamar Pinheiro Lima  
Chefe da Assessoria de Plenário

**A CÂMARA LEGISLATIVA DO DISTRITO FEDERAL decreta:**

Art. 1º - Fica desafetada, passando à categoria de bem dominial, a área pública lindeira aos lotes "F", "G", "H", "I" e "J" do SHI/S, QI-A, atual Q.I. 03 da Região Administrativa do Lago Sul RA-XVI, medindo 1.600,91m<sup>2</sup> (mil seiscentos e noventa e um metros quadrados), espaço reservado a parcelamento futuro, definido no projeto URB 18/84.

Parágrafo Único - A área desafetada fica anexada aos lotes de que trata este artigo, conforme MDE-18/84.

Art. 2º - A desafetação da área de que trata esta Lei, será precedida de audiência pública, conforme determina o parágrafo 2º do Art. 51 da Lei Orgânica do Distrito Federal.

Art. 3º - A respectiva área fica destinada à construção de centro comercial, permitidos os usos institucional/lazer e comercial/comércio de bens e prestação de serviços.

Art. 4º Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Art. 5º Revogam-se as disposições em contrário.



**CÂMARA LEGISLATIVA DO DISTRITO FEDERAL**  
**Gabinete do Deputado Agrício Braga**

**J U S T I F I C A T I V A**

Através de processo regular de licitação, a Companhia Imobiliária de Brasília - TERRACAP, alienou, a terceiros, os lotes - F, G, H, I e J do SHIS/Quadra-A, atual QI-03, da Região Administrativa do Lago Sul - RA-XVI, para implantação de comércio, com especificação de áreas de construção permitida e respectivos gabaritos.

Entretanto, estudos preliminares indicam a total impossibilidade de edificação da área de construção permitida para os lotes H, I e J, além da insuficiência do espaço destinado a estacionamento e a singeleza do projeto urbanístico, incompatível com a grandeza do Setor. A partir desta constatação, um processo tramita nos órgãos técnicos do GDF objetivando sanar o problema.

Acerca do assunto, a Administração Regional do Lago Sul manifestou-se, através de sua Assessoria de planejamento, no sentido da viabilização da proposta objeto desta proposição.

A TERRACAP reconheceu que alienou os lotes H, I e J, com um potencial de construção superior àquele admitido pelo Memorial Descritivo MDE-18/84 e que estabelece as normas de ocupação válidas para o local. Ressalte-se ainda, que as disposições dos lotes no terreno, conforme parcelamento aprovado e consubstanciado nas plantas URB-18/84, não permite uma configuração de fácil acesso de veículos aos lotes F e G e mais, o estacionamento projetado é subdimensionado para o uso do conjunto das unidades.

O reparcelamento, admitiu àquela companhia, manteria a área total parcelada no projeto original, com desafetações e afetações de área devidamente compensadas. O equívoco na alienação gerou um problema que necessita ser solucionado através do óbice mínimo e o acréscimo proposto de área aos lotes H, I e J estão, preliminarmente, justificados, devido ao potencial construtivo vendido a mais do que o permitido.



**CÂMARA LEGISLATIVA DO DISTRITO FEDERAL**  
**Gabinete do Deputado Agrício Braga**

Em face disto, a TERRACAP, tendo em vista que até a presente data o IPDF não definiu as normas de edificações, entendeu que não cabe para o momento a "MAIS - VALIA".

A proposição, ora apresentada, visa corrigir erro manifesto por ocasião da alienação dos lotes pela TERRACAP, sendo, por isso, a desafetação e conseqüente anexação da área de parcelamento futuro uma medida imprescindível à regularização da situação atual.

Diante de todo o exposto, conclamo os nobres pares a aprovarem a presente proposição por ser medida justa e legalmente amparada.

Sala das Sessões, em            de            de 1999.

  
**AGRÍCIO BRAGA**  
**Deputado Distrital**

05

Processo N.º 46.000/114/97  
Publica 11/11/2004

ESTRADA

RESIDÊNCIA DOS MINISTROS

PARCELAMENTO FUTURO

(F)

(G)

(H)

(I)

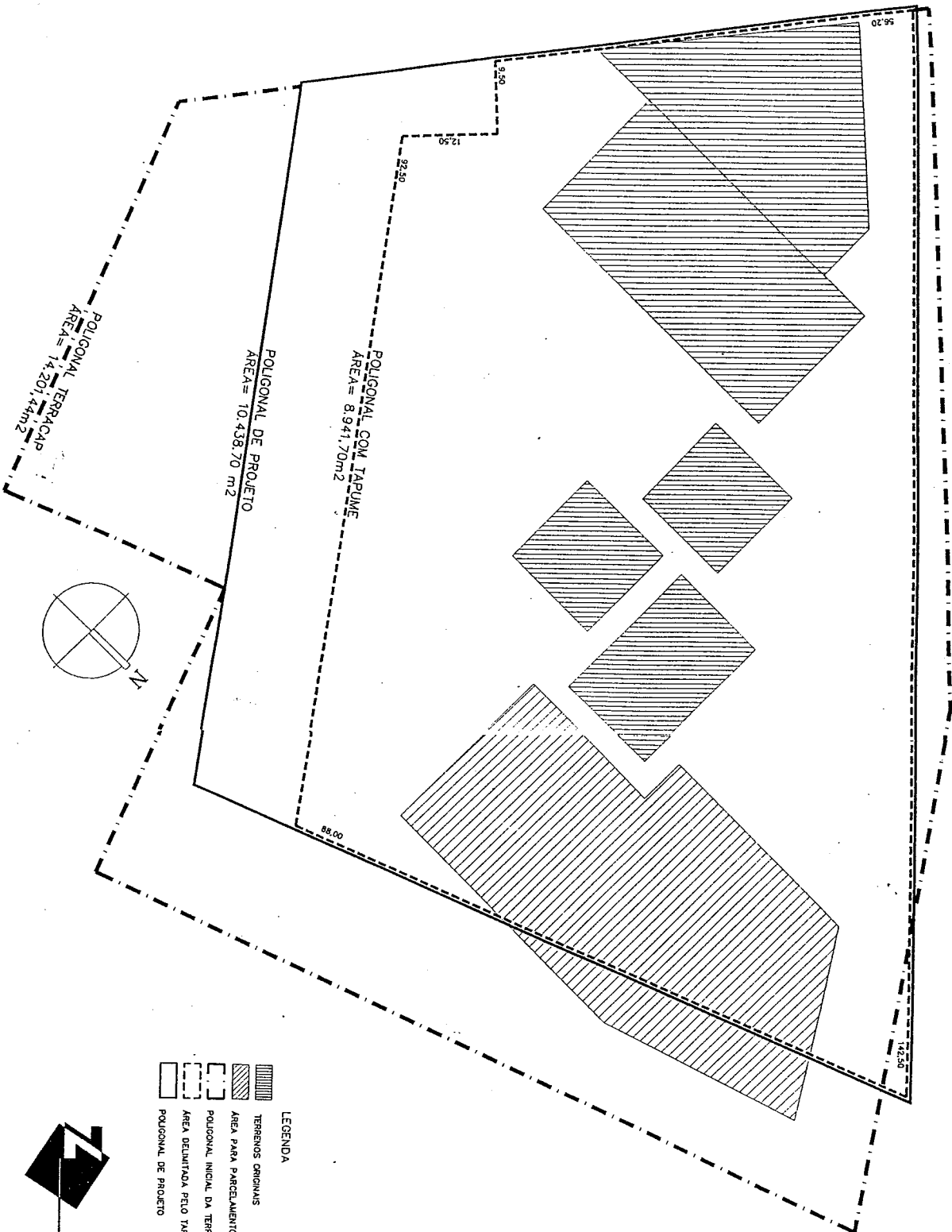
(J)



COMISSÃO LEGISLATIVA  
PLC n.º 64/1999  
PL n.º 04

NOV

I



- LEGENDA
- TERRENOS ORIGINAIS
  - AREA PARA PARCELAMENTO FUTURO
  - POLIGONAL INICIAL DA TERRACAP
  - AREA DELIMITADA PELO TAPUWE
  - POLIGONAL DE PROJETO

PROTOCOLO LEGISLATIVO  
 PLC n.º 64/1999  
 Fls. n.º 05

ESTUDO PRELIMINAR DE PARCELAMENTO E ARQUITETURA  
 POLIGONAIS E TERRENOS ORIGINAIS



SH

ESCALA  
 DATA

Folha 04  
 Processo N.º 000.164/97  
 Publica 11/11/00 454910-7

## QUADRO DE ÁREAS

I -

	Original	Proposta
Área de Ocupação do Setor (Lotes + Parcelamento Futuro)	3.755,04 m <sup>2</sup>	3.755,04 m <sup>2</sup>

II -

PROTOCOLO LEGISLATIVO  
 PLC n.º 64/1999  
 Fls. n.º 06

LOTES	Terrenos		Área máxima de construção vendida pela TERRACAP		Taxa de Ocupação	
	Original	Proposta	Original	Proposta	Original	Proposta
LOTE - H	196,00 m <sup>2</sup>	537,75 m <sup>2</sup>	715,400 m <sup>2</sup>	713,72 m <sup>2</sup>	100%	70%
LOTE - F	649,90 m <sup>2</sup>	867,59 m <sup>2</sup>	1.137,325 m <sup>2</sup>	1.136,61 m <sup>2</sup>	70%	70%
LOTE - I	294,00 m <sup>2</sup>	750,78 m <sup>2</sup>	1.037,820 m <sup>2</sup>	1.035,44 m <sup>2</sup>	100%	70%
LOTE - G	800,00 m <sup>2</sup>	1.067,17 m <sup>2</sup>	1.400,000 m <sup>2</sup>	1.375,10 m <sup>2</sup>	70%	70%
LOTE - J	196,00 m <sup>2</sup>	537,75 m <sup>2</sup>	715,400 m <sup>2</sup>	713,72 m <sup>2</sup>	100%	70%
Parcelamento Futuro	1.619,14 m <sup>2</sup>	-	-	-	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>3.755,04 m<sup>2</sup></b>	<b>3.755,04 m<sup>2</sup></b>	<b>5.005,940 m<sup>2</sup></b>	<b>4.974,59 m<sup>2</sup></b>	-	<b>70%</b>

Processo 146.000.164/97  
 Rubrica 629-

COMPANHIA IMOBILIÁRIA DE BRASÍLIA - TERRACAP  
 DIRETORIA TÉCNICA - DITEC

REFERÊNCIA : Processo no. 146.000.164/97  
 INTERESSADO : ERNANI NORONHA BARROS E OUTROS  
 ASSUNTO : Reparcelamento dos lotes F a J, da QI-3, Lago Sul

A DICOM

Os proprietários dos lotes F, G, H, I e J, da Quadra QI-A, atual QI-3 do Setor de Habitações Individuais Sul- SHIS, Lago Sul, solicitaram a aprovação de uma proposta de alteração do parcelamento do local. Tal proposta visa corrigir a impossibilidade de se construir, nos lotes H, I e J, as áreas previstas na alienação dessas unidades, por serem superiores àquelas permitidas pelas normas em vigor. Além disto, a proposta visa melhorar a disposição do sistema viário, com acréscimo de área de estacionamento, e garantir um espaço urbano de melhor qualidade.

Esta Companhia havia, de fato, alienado os lotes H, I e J (fls. 29 e 30) com um potencial de construção superior àquele admitido pelo Memorial Descritivo MDE- 18/84 que os criou (fls 49 a 59), e que estabelece as normas de ocupação válidas para o local. A seguir apresentamos um quadro sumário do problema:

MDE 18/84

LOTE	ÁREA REGISTRADA (m2)	ÁREA MÁXIMA DE CONSTRUÇÃO PERMITIDA (m2)				POTENCIAL CONSTRUTIVO ALIENADO (m2)	DIFERENÇA DE POTENCIAL CONSTRUTIVO (m2)
		SUBSOLO	TERREO	lo. PAU.	TOTAL		
F	649,90	454,93	454,93	227,47	1.137,33	1.137,325	---
G	800,00	560,00	560,00	280,00	1.400,00	1.400,000	---
H	196,00	---	98,00	---	98,00	715,400	617,40
I	294,00	---	147,00	---	147,00	1.037,820	890,82
J	196,00	---	98,00	---	98,00	715,400	617,40

Vale também ressaltar que a disposição dos lotes no terreno, conforme o parcelamento aprovado e consubstanciado nas plantas URB-18/84 (fls. 05), não permite uma configuração de fácil acesso de veículos aos lotes F e G, onde são permitidos subsolos opcionais. E mais, o estacionamento projetado é subdimensionado para o uso do conjunto das unidades.

A Administração Regional do Lago Sul analisou a proposta de reparcelamento apresentada e julgou-a adequada e de melhor qualidade urbanística que a do loteamento em vigor. Remetido ao IPDF para análise, aquele Instituto, antes de se pronunciar, encaminhou o presente processo a

*[Assinatura]*  
 PLC 64, de 9  
 de 07. Du

ps-  
46.000.164/97  
Chef de 629-

esta Companhia para um pronunciamento sobre a matéria, devido ao fato de que a alteração proposta representa reverter a área de parcelamento futuro existente no local para os lotes em questão, como compensação aos interessados pela impossibilidade de uso do potencial de construção alienado.

Do ponto de vista urbanístico, esta Diretoria não vê óbice à proposta apresentada e, como a Administração Regional, considera-a válida para o local. O reparcelamento da área manteria a área total parcelada no projeto original, com desafetações e afetações de área devidamente compensadas. A proposta prevê que a área total de construção a ser efetivada é ligeiramente inferior àquela que foi alienada (fl. 31).

Porém, ressalta-se que a proposta está calcada na distribuição, entre os lotes F, G, H, I e J, da área existente a ser parcelada. Mas ocorre que somente os lotes H, I e J foram alienados com área de construção superior à admitida, como visto no quadro acima. Deve também ser considerado que a área de potencial construtivo vendida a maior é 31% (trinta e um por cento) superior àquela da área ainda a ser parcelada.

Administrativamente, o equívoco na alienação gerou um problema que necessita ser solucionado através do óbice mínimo a esta Companhia. O acréscimo proposto de área aos lotes H, I e J estão, preliminarmente, justificados devido ao potencial construtivo vendido a mais que o permitido. O mesmo não ocorre em relação aos lotes F e G. Faz-se portanto necessário definir se o valor da reversão da área a ser parcelada compensa o valor do potencial de construção alienado em excesso, para que então se processe o trâmite, junto ao IPDF, de alteração do loteamento e das normas de ocupação.

Isto posto, vimos solicitar dessa Diretoria a instrução ao presente processo, com um esclarecimento à dúvida de que a reversão da área a ser parcelada possa causar prejuízos a esta Companhia. Posteriormente, sugerimos que seja ouvida a DIJUR quanto aos aspectos legais relativos à matéria.

Brasília, 16 de Junho de 1997

JOSUÉ DE CARVALHO MACEDO  
Diretor Técnico

PROTOCOLO LEGISLATIVO  
PLC n.º 64 / 1999  
Fls. n.º 08

RECEBIDO  
SALA DO ORÇ.  
16 / 06 / 97

RECEBIDO  
Em 16 / 06 / 97  
DICO M.  
SALA DO ORÇ.

ET/

dspdet

PROCESSO No: 146.000.164/97

INTERESSADO: ERNANI NORONHA BARROS E OUTROS

À GEPEA.

Folha n.º	73
Processo n.º	146.000.164/97
Rubrica	JAC
N.º	292
Unidade-Sigla:	SEAVA

Em atendimento à solicitação contida no despacho às fls. 62, esta unidade entende ser de sua competência tecer as seguintes considerações.

Através do presente processo os adquirentes dos lotes F, G, H, I e J do Setor de Habitações Individuais Sul - SHIS, atual QI.3, solicitam a aprovação de alteração do parcelamento do local, no sentido de corrigir a impossibilidade de construir, nos lotes H, I e J, às áreas previstas conforme MDE-18/84.

A Administração Regional do Lago Sul, às fls. 43, analisou a proposta do parcelamento apresentada, julgando-a mais adequada e mais compatível com o estacionamento e lazer do entorno.

Remetido ao IPDF para análise, este Instituto antes de se pronunciar, encaminhou o presente processo a Terracap, entendendo que a proposta apresentada incidia sobre o parcelamento futuro em área de domínio desta empresa, às fls. 47.

A Ditec, por sua vez analisou a proposta apresentada pelos proprietários, observando que tal proposta possibilita corrigir as áreas máximas de construção previstas, nos lotes em questão, conforme o que estabelece as normas contidas no MDE-18/84, configurado no quadro às fls. 60.

Quanto a preocupação da Ditec, com referência aos lotes F e G, informamos que os mesmos se encontram em igualdade de condições com os demais lotes, vez que, estes lotes, também já foram comercializados, de acordo com as informações contidas nas caracterizações fornecidas pela SERIM/GERIM, em anexo.

Estamos anexando por ordem do Sr. Diretor Comercial, a minuta proposta das normas de Edificações, uso e gabarito, para todos os lotes em apreço, elaborada pelo Sr. ERNANI NORONHA

Dsp9797

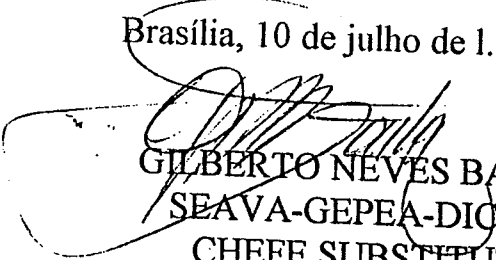
PROTOCOLO LEGISLATIVO
PLC n.º 64 / 199 9
Fls. n.º 09

BARROS E OUTROS, a título de colaboração, que deverá ser analisado pelo IPDF.

Salientamos que a proposta anexa, mantém rigorosamente as mesmas áreas de suporte previstas a época da licitação, ou seja, aquelas substanciadas no MDE-18/84.

Isto posto, face as considerações acima expostas, tendo em vista que até o presente não foi definida pelo IPDF, as Normas de Edificações, baseadas na proposta apresentada pelos proprietários, não cabe para o momento a "MAIS-VALIA", a não ser que surjam fatos novos.

Brasília, 10 de julho de 1.997

  
GILBERTO NEVES BAÊTA  
SEAVA-GEPEA-DICOM  
CHEFE SUBSTITUTO

Folha nº 74
Processo nº 146.000.164/97
Rubrica: BAC nº 272
Unidade-Sigla: S E - V A

Dsp9797

PROTOCOLO LEGISLATIVO
PLC nº 64/1997
Fls. nº 10

PROCESSO Nº : 146.000.164/97

INTERESSADO: Ernani Noronha Barros e Outros

ASSUNTO : Aproveitamento dos lotes F, G, H, I, J da QI 03 Lago Sul.

047  
146.000.164/97  
ano 89013-7

À PRESI/IPDF.

Através deste processo os adquirentes dos lotes "F", "G", "H", "I" e "J" do SHEN - QI 3, solicitaram à Administração Regional do Lago Sul, em 21 de fevereiro do presente ano, a aprovação de uma nova proposta de implantação das unidades imobiliárias face "absoluta impossibilidade de edificação da área de construção permitida para os lotes "H", "I" e "J", além da insuficiência do espaço destinado a estacionamento e a singeleza do projeto urbanístico, incompatível com a grandeza do setor".

Esclareceu na ocasião que a proposta apresentada prevê a utilização do espaço reservado a parcelamento futuro, definido no Projeto URB 18/84, com cópia anexada à folha nº 05.


Foram anexadas também escrituras públicas fls. 06 a 25, cópia da licitação 18/95, fls. 26 a 30, e o Estudo Preliminar de Parcelamento e Arquitetura fls. 32 a 42.

A proposta, após exame e aprovação pela Assessoria de Planejamento da RA XVI - Lago Sul, foi encaminhada a este Instituto para análise e estudo (folha 43)

Assim, o Sr. Presidente, após conhecimento, solicita à Encarregadoria do Lago Sul levantamento das áreas, a serem desafetadas e a afetar, necessárias para avaliação de terreno. É elaborado um croqui esquemático do que se propõe fl. nº 46 e posteriormente enviado à Gerência de Estudo Físico Territoriais - GEFIT. Aquela gerência ao identificar a incidência de projeções na área de "Parcelamento Futuro," entendeu ser necessário o pronunciamento da TERRACAP, dado o envolvimento de área sob o domínio daquela Empresa.

Assim, solicitamos o encaminhamento do presente à TERRACAP, para manifestação.

Em 26/05/97

  
BENNY SCHVASBERG  
Diretor - DIPRO

PROTOCOLO LEGISLATIVO  
PLC n.º 64/1999  
Fla. n.º 11

MGRF/mmm

RECEBIDO  
28 05 97  
11:03  
A

DISTRITO FEDERAL

ÓRGÃO:

Peça N.º 43

Processo N.º 146.000.164/97

Rubrica ~~146~~ 44.568.1

SR. Administrador,

Os adquirentes dos terrenos identificados por lotes "F", "G", "H", "I" e "J" do SHS QIA, atual QI 03, solicitam apreciação e aprovação desta Administração nos estudos de melhor aproveitamento das áreas supra citadas, objetivando viabilizar a criação de áreas compatíveis de estacionamento e de lazer público.

Em análise desta Assessoria, temos a colocar que o estudo preliminar para a área apresentada pelos proprietários, é muito mais dinâmica e integrada ao espaço urbano existente no local, do que o solicitado pela TERRACOP.

O projeto proposto dinamiza a circulação dos transeuntes e qualifica o espaço de vivência e permanência para dentro do Complexo Comercial, sendo que, com isso, as áreas residenciais do entorno, ganhariam mais segurança e privacidade, já que os blocos comerciais estariam virados para o centro e a EPDB.

sendo assim, sugerimos o encaminhamento do presente processo ao IPDF, para análise e estudo da proposta, já visto que esta Assessoria é favorável ao estudo apresentado.

Em 03/03/97

Rosemary DP

Rosmary M. de Azevedo