

PROCESSOS:	030.008.067/97	
DECISÕES:		
DATAS:		
DECRETOS:	nº 18.910	
DATAS:	15.12.1997	
PUBLICAÇÃO:	DODF nº 242 16.12.1997	
REGISTRO NO CARTÓRIO.....	OFICIAL	DATA

O presente Memorial Descritivo visa estabelecer as diretrizes e os procedimentos a serem observados para efeito da instituição de condomínios por unidades autônomas, a partir de agora denominados condomínios urbanísticos, no Setor de Mansões Park Way - SMPW (RA-VIII) e no Setor de Mansões Dom Bosco - SMDB (RA-XVI), conforme disposto no artigo 89 da Lei Complementar n.º 17, de 28 de janeiro de 1997.

Entende-se por condomínio urbanístico o sistema condominial onde se prevê a utilização de um lote único para a construção de casas térreas ou casas assobradadas para fins residenciais, onde o proprietário de cada uma das unidades residenciais possui não só uma propriedade autônoma, mas, também, uma co-propriedade, através da titularidade de frações ideais do terreno global e das coisas comuns, em total obediência à legislação vigente.

Nas unidades imobiliárias do SMPW e do SMDB em que não se optar pela ocupação dos lotes por condomínios urbanísticos deverão ser atendidas as normas vigentes para cada setor.

A opção pela instituição de condomínios urbanísticos nos lotes do SMPW e SMDB não implica em qualquer alteração nas plantas registradas em Cartório, tendo em vista que não haverá qualquer alteração nos parcelamentos.

A constituição dos condomínios urbanísticos está fundamentada no art. 8º da Lei Federal n.º 4.591, de 16 de dezembro de 1964, estando estabelecidos os parâmetros de uso e ocupação do solo nas Normas de Edificação, Uso e Gabarito - NGB - 119/97, abrangendo todos os conjuntos do Setor de Mansões Park Way - SMPW (RA-VIII) e do Setor de Mansões Dom Bosco - SMDB (RA XVI).

Na articulação do Sistema Cartográfico - SICAD, na escala 1:10.000, as folhas que abrangem as áreas são:

Setor de Mansões Park Way: 135, 136, 151, 152, 153, 168, 169, 184 e 185.

Setor de Mansões Dom Bosco: 154.

E nas subdivisões dessas, correspondentes na Escala 1:1.000.

M E M O R I A L D E S C R I T I V O

MDE — 119/97

**SMPW - SETOR DE MANSÕES PARK WAY
SMDB - SETOR DE MANSÕES DOM BOSCO
NORMAS, PARA LOTES HABITACIONAIS SOB O REGIME DE
CONDÔMIOS**

FOLHA: 01/08

DATA: 27/10/97

PROJETO: *[assinatura]*
GEPLA-VERA

CONF. MDE: *[assinatura]*
GEPLA-VERA

VISTO: *[assinatura]*
DIURB - HELOISA

APROVO: *[assinatura]*
DP/IPDF-TORELLY

JUSTIFICATIVA

O primeiro diploma legal que mencionou a possibilidade da aplicação do instituto do condomínio urbanístico no DF, foi o documento cognominado "Brasília Revisitada", de autoria do Prof. Lúcio Costa, objeto da Decisão nº 28/87 do Conselho de Arquitetura e Urbanismo do DF - CAU.

Entre as propostas apresentadas para várias áreas destaca-se, no presente caso, a proposição referente à ocupação condominial no Setor de Mansões Park Way - SMPW, assim definida no documento:

"No intuito de tornar a área das "Mansões" criadas por Israel Pinheiro economicamente mais adequadas, propõe-se admitir nelas uso condominial, onde metade da área original, ou seja, 10.000 m², seriam preservados para a casa matriz, podendo a outra metade comportar até 5 unidades, todas com entrada comum - independentemente ou não da entrada principal - e constituindo um só conjunto embora sendo, eventualmente, delimitadas por cercas vivas; seria também admissível nessas áreas a instalação de clubes de recreio."

O Decreto nº 10.829, de 14 de outubro de 1987, deu personalidade jurídica ao Brasília Revisitada, e neste caso, também ao uso condominial proposto para o SMPW.

Na promulgação do Plano Diretor de Ordenamento Territorial do DF- PDOT/92, pela Lei nº 353, de 18 de novembro de 1992, foi consolidada, tal proposição, em seu art. 19:

"Art. 19. Nos Setores de Mansões Park Way - SMPW, de Mansões Dom Bosco - SMDB, de Mansões do Lago Sul será admitida a instituição de condomínios por unidades autônomas, na forma da alínea 'a' do art. 8º da Lei Federal nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, tendo todos, área comum com a zeladoria, circulação, equipamentos de lazer e serviços.

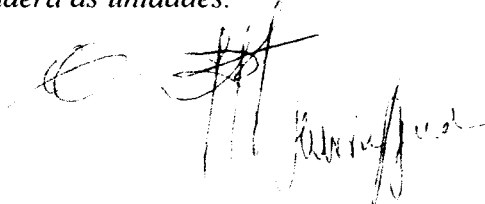
§ 1º Os lotes com 20.000 (vinte mil) m² poderão ter até 8 (oito) habitações.

§ 2º Os lotes com áreas menores que as do § 1º terão menos de oito habitações, mantida a proporcionalidade com a área.

§ 3º O Poder Executivo regulamentará o presente artigo no que couber."

A normatização do art. 19 do PDOT/92 para instituição de condomínios por unidades autônomas, ora denominados condomínios urbanísticos, foi fundamentada no art. 8º da Lei n.º 4.591, de 16 de dezembro de 1964, com destaque para o seu inciso "a", que dispõe:

"a) em relação às unidades autônomas que se constituírem em casas térreas ou assobradadas, será discriminada a parte do terreno ocupada pela edificação e também aquela eventualmente reservada como de utilização exclusiva dessas casas, como jardim e quintal, bem assim a fração ideal do todo do terreno e de partes comuns, que corresponderá às unidades."



A normatização condominial foi também fundamentada no Parecer Jurídico n.º 381/93 - da 5ª SPR, onde se lê:

“As unidades autônomas são constituídas das casas térreas ou assobradadas, bem como de área reservada para utilização exclusiva dos moradores dessas casas, tais como jardins, quintais, ex vi do art. 8º, letra ‘a’, da Lei nº 4.591/64.

- Assim as unidades autônomas serão, para os lotes de 20.000 m², até oito casas (habitações), acrescentada a área reservada para utilização exclusiva dos moradores.

- Cada unidade autônoma deve corresponder a uma fração ideal sobre o terreno, expressa de forma decimal ou ordinária (art. 1º § 2º da Lei nº 4.591/64)

- Partes comuns são constituídas por parcela do terreno destinada ao uso comum dos condôminos. E o ‘caput’ do art. 19, a título de exemplo, dispôs sobre alguns usos da área comum, verbis: ‘... tendo toda a área comum com a zeladoria, circulação, equipamentos de lazer e serviços’.

Entende-se ‘circulação’ como as vias de acesso para as vias públicas, as calçadas, bem como as passagens para as unidades entre si.

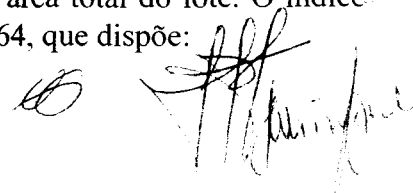
- A fração ideal do terreno de cada condômino será a soma da fração ideal da unidade autônoma, mais a fração ideal de cada condômino na parte comum, correspondente à proporção da unidade autônoma.”

A Lei Complementar nº 17, de 28 de janeiro de 1997, que aprovou o Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Distrito Federal - PDOT/97, em seu art. 89, estabeleceu:

“Art. 89. Nos Setores de Mansões Park Way - SMPW e de Mansões Dom Bosco - SMDB será admitida a edificação em condomínios por unidades autônomas, na forma da alínea “a” do art. 8º da Lei Federal nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, sendo obrigatória a manutenção de área comum de circulação que garanta acesso a todas as unidades, correspondente a, no mínimo, 7% (sete por cento) da área total do lote.”

Segundo o Parecer nº 917/97 da 5ª SPR as normas estabelecidas anteriormente, aprovadas pelo Decreto nº 14.932, de 12 de agosto de 1993, não continuaram vigendo, pois regulamentavam o artigo 19 da Lei nº 353/92, que foi revogada pela Lei Complementar nº 17/97, que, por sua vez, não recepcionou o referido artigo. Desta forma, elaborou-se uma nova regulamentação para os SMPW e SMDB, objeto do presente MDE e respectiva NGB.

O art. 89 da Lei Complementar nº 17/97, dispôs, com relação às partes comuns, que é “obrigatória a manutenção de área comum de circulação que garanta acesso a todas as unidades”, correspondendo a, pelo menos, 7% (sete por cento) da área total do lote. O índice estabelecido refere-se à alínea “d” do art. 8º da Lei Federal nº 4.591/64, que dispõe:



“d) serão discriminadas as áreas que se constituírem em passagem comum para as vias públicas ou para as unidades entre si.”

Entretanto, o art. 8º da Lei nº 4.591/64, que regula esta modalidade especial de aproveitamento condominial, estabelece na alínea “c” que:

“c) serão discriminadas as partes do total do terreno que poderão ser utilizadas em comum pelos titulares de direito sobre os vários tipos de unidades autônomas:”

Assim, de modo a atender a todas as disposições do citado artigo, além de se discriminar as áreas que se constituem em passagens comuns para as vias públicas ou para as partes utilizadas entre si, objeto da alínea “d”, devem ser discriminadas as partes que poderão ser utilizadas em comum pelos titulares das unidades autônomas, tais como *playgrounds*, churrasqueiras, zeladorias, estacionamentos e etc.

No presente caso, estabeleceu-se o percentual de 15% (quinze por cento) para as partes comuns, estipulando-se dentro deste, o mínimo de 7% (sete por cento) para área comum de circulação.

Tal disposição não acarreta prejuízo a quem deseje seguir os parâmetros anteriormente estabelecidos para a instituição de condomínios urbanísticos. Contudo, constata-se que, quando da regulamentação do art. 19 da Lei nº 353/92, o que foi discriminado como exemplo na Lei para utilização da área comum, ficou sendo referenciado como percentual mínimo obrigatório. Assim, na presente regulamentação, esta interpretação equivocada foi revista.

Desta forma, as unidades autônomas correspondem ao máximo de 85% (oitenta e cinco por cento) da área total do lote, cabendo às partes comuns os 15% (quinze por cento) remanescentes.

Embora não tenha sido mantida de forma explícita o número de habitações admitidas em cada lote, permanece a mesma proporção estabelecida pela Lei nº 353/92.

Isto porque, nos termos do art. 14 da Lei Complementar nº 17/97, há restrições quanto à ocupação das zonas urbanas incidentes na Bacia do Lago Paranoá, requerendo *“um planejamento global que especifique a população prevista e a localização dos empreendimentos urbanísticos em consonância com a capacidade de suporte da Bacia”*. E, neste sentido, o parágrafo único do mesmo artigo determina que o Conselho de Planejamento Territorial e Urbano do Distrito Federal decidirá sobre novas ocupações na referida Bacia, sendo subsidiado pelo Sistema Integrado de Gerenciamento de Recursos Hídricos do Distrito Federal, que definirá os fatores limitantes às novas ocupações. Portanto qualquer adensamento no SMPW e no SMDB somente poderá ocorrer sendo atendidas tais determinações.

A composição de cada condomínio resultará do consenso entre as partes interessadas celebrado em Convenção de Condomínio que deliberará a respeito do projeto de ocupação do lote, com a definição do número de frações ideais e discriminação das partes do terreno ocupadas pelas unidades autônomas, partes de uso comum, acesso ao lote e a via de circulação interna, tudo de acordo com o disposto nas Normas de Edificação, Uso e Gabarito NGB - 119/97.

A instituição de condomínios no presente caso é regida pela Lei Federal nº 4.591/64.

DISPOSIÇÕES GERAIS

- 1 - O parcelamento registrado do Setor de Mansões Park Way - SMPW (RA-VIII) e do Setor de Mansões Dom Bosco - SMDB (RA XVI) não será alterado. Não haverá desmembramento de lotes.
- 2 - Os lotes são fisicamente indivisíveis, segundo o que dispõe o parágrafo único do art. 4º da Lei n.º 5.861 de 12 de dezembro de 1972).
- 3 - É responsabilidade do condomínio a manutenção, a higiene e a segurança das áreas comuns.
- 4 - Não será permitido edificar em áreas do lote com as seguintes características:
 - a - Terrenos em processo de erosão, para os quais, obrigatoriamente, deverão ser adotadas medidas apropriadas, recomendadas pelo órgão competente, no sentido de conter ou pelo menos, atenuar o processo erosivo;
 - b - Terrenos alagadiços ou sujeitos a inundações, sem que sejam tomadas as providências para assegurar o escoamento das águas;
 - c - Terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública, sem que sejam previamente saneados;
 - d - Terrenos cujas condições geológicas não aconselham a edificação.
- 5 - Para verificação do processo de instituição de condomínio, será obrigatória a apresentação, na Administração Regional, do conjunto de documentos explicitados a seguir.
 - 5.1 - Documento de propriedade ou equivalente, devidamente registrado em Cartório de Registro de Imóveis;
 - 5.2 - Planta Geral, no padrão SICAD, na escala 1:1.000, contendo todos os elementos físicos existentes no lote e no seu entorno imediato tais como construções, erosões, árvores de grande porte, redes de infra-estrutura urbana (existentes e projetadas), devendo constar a locação do lote a ser instituído o condomínio;
 - 5.3 - Levantamento Planialtimétrico do lote na escala 1:500, com curvas de nível de, no mínimo, 5 em 5m (cinco em cinco metros);
 - 5.4 - Plano de Ocupação do Condomínio, na escala 1:500, elaborado por profissional legalmente habilitado e registrado no Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia. O Plano deverá conter:
 - 5.4.1 - Definição das frações correspondentes às unidades autônomas com suas dimensões e cotas de amarração;
 - 5.4.2 - Definição das áreas destinadas ao sistema viário de circulação interna e áreas comuns;
 - 5.4.3 - Locação das benfeitorias existentes, indicação dos recuos obrigatórios e tratamento das divisas;
 - 5.4.4 - Indicação dos acidentes hidrográficos, sistema viário existente, o endereçamento das áreas adjacentes, bem como quaisquer outros elementos que tenham interferência no projeto;
 - 5.4.5 - Apresentação de Quadro de Áreas com indicação do percentual da área total do lote destinado às unidades autônomas, à parte comum e ao sistema viário.
- 6 - Os condomínios deverão obedecer ao padrão mínimo de urbanização descrito abaixo, o qual ficará sob as custas e responsabilidade do condomínio e será exigido para a emissão de Declaração de Conclusão relativa à urbanização das áreas comuns, quando solicitado:
 - a - Demarcação de todo sistema viário, inclusive calçadas e estacionamentos, conforme Plano de Ocupação aprovado;
 - b - Abertura de acesso único interno, estacionamentos e *cul de sac* com encascalhamento, e respectivo marco de nivelamento e alinhamento;
 - c - Declaração de Aceite das Concessionárias de Serviços Públicos referente aos serviços públicos de sua competência.

7 - A instituição de condomínio por unidades autônomas dar-se-á por ato entre vivos ou por testamento, com inscrição obrigatória no competente Cartório de Registro de Imóveis, nele constando:

a - Individualização de cada unidade, sua identificação e discriminação;

b - Fração Ideal do Terreno, que é a soma da unidade autônoma mais a fração ideal de cada condômino na parte comum, correspondente à proporção da unidade autônoma.

8 - O sistema viário interno deverá permitir a circulação de pedestres, veículos de passageiros, como também o ingresso periódico ou esporádico de caminhões de gás, mudança, corpo de bombeiros, etc. Para tanto será necessário que se observe:

a - Previsão de circulação de pedestres;

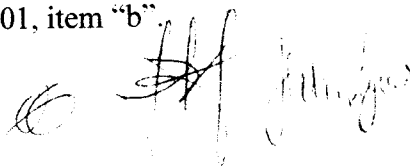
b - Raio de curvatura circular horizontal mínimo;

c - Raio de giro mínimo;

d - Seção transversal mínima da via.

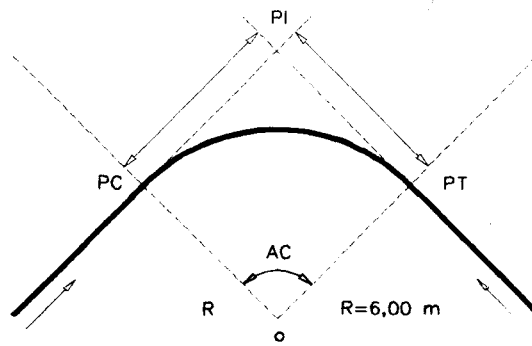
8.1 - O dimensionamento mínimo dos itens "b", "c" e "d" encontram-se no Croqui 01 deste MDE.

8.2 - Nos casos em que a Convenção de Condomínio admita o cercamento das unidades autônomas, deverá ser respeitado o distanciamento mínimo de 9.00 m (nove metros), para circulação viária e de pedestres, entre os limites das unidades autônomas confrontantes, de acordo com o croqui 01, item "b".

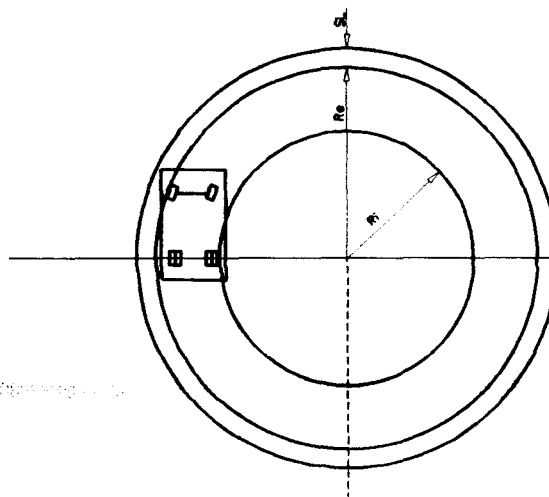


CROQUI 01

a) RAIOS DE CURVATURA CIRCULAR HORIZONTAL MÍNIMO :

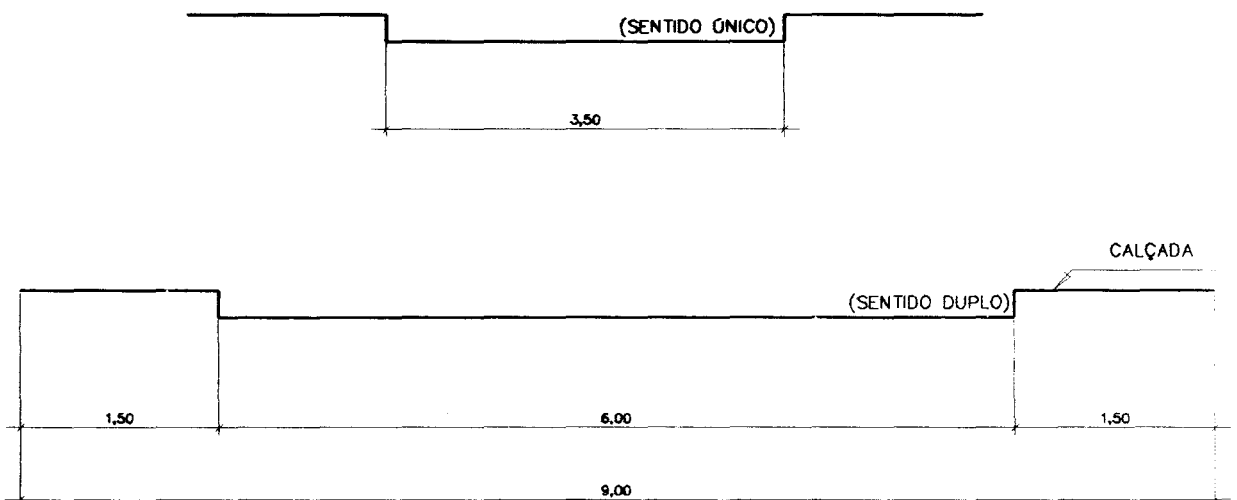


b) RAIOS DE GIRO MÍNIMO :



Re - Raio Externo	9,00 m
Ri - Raio Interno	6,00 m
SL - Sobrelargura	0,90 m

c) SEÇÃO TRANSVERSAL MÍNIMA DA VIA INTERNA :



DISTÂNCIA MÍNIMA PARA CIRCULAÇÃO VIÁRIA E DE PEDESTRES QUANDO ADMITIDO O CERCAMENTO DAS UNIDADES AUTÔNOMAS.

M E M O R I A L D E S C R I T I V O

MDE: 119/97

FL.08 / 08

A L T E R A Ç Õ E S D E P R O J E T O