

PROCESSOS: 030.009.390/98

DECISÕES/ATOS:

DECRETOS: nº 19.876, de 09.12.98

PUBLICAÇÃO: DODF nº 234, de 10.12.98

REGISTRO NO CARTÓRIO (Nº) OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS, em (data)

PARTE A

**I. APRESENTAÇÃO**

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 do Lago – SML (RA XVIII) e nas Chácaras do Setor Habitacional Individual Sul – CH (RA XVI), conforme o disposto na Lei Complementar nº 129, de 19 de agosto de 1998.

Entende-se por condomínio urbanístico o sistema condominial onde se prevê a utilização de um único lote 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 titulariedade de frações ideais do terreno global e das coisas comuns.

Nas unidades imobiliárias do SML e das CHs, em que não se optar pela ocupação dos lotes por condomínios urbanísticos, deverão ser atendidas as normas vigentes para cada um dos respectivos setores. A opção pela instituição de condomínios urbanísticos nos lotes do SML e CHs não implica em qualquer alteração nas plantas registradas em cartório, tendo em vista que constitui-se numa forma de utilização interna ao lote, não provocando nenhuma modificação no parcelamento urbano existente .

A instituição dos condomínios urbanísticos fundamenta-se no art. 8º da Lei Federal nº4.591, de 16 de dezembro de 1964, estando estabelecidos os parâmetros de uso e ocupação dos lotes nas Normas de Edificação, Uso e Gabarito – NGB 161/98, abrangendo todos os conjuntos do SML e das CHs.

As unidades imobiliárias constantes das plantas registradas em cartório não serão alteradas quando da instituição dos condomínios urbanísticos, tendo em vista a impossibilidade de desdobro de lotes no DF, conforme preceito legal constante no art.4º da Lei nº 5.861, de 12 de dezembro de 1972: *“Os imóveis alienados pela NOVACAP ou TERRACAP na área do Distrito Federal são fisicamente indivisíveis.”*

Na articulação do Sistema Cartográfico – SICAD, na escala 1:10:000, as folhas que abrangem estas áreas são a de nº 153 para as CH enquanto que o SML é abrangido pela folha nº 104.

INSTITUTO DE PLANEJAMENTO TERRITORIAL  
E URBANO DO DISTRITO FEDERAL - IPDF - GDF

R.T.: Gisele Mancini  
CREA 9172/D 12ª Região

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

**MDE – 161/98**

**CH – Chácaras do Setor Habitacional Individual Sul  
SML – Setor de Mansões do Lago  
Normas para lotes habit. sob o regime de condomínio**

FOLHA: 01/09

PROJETO:

REVISÃO:

VISTO:

APROVO:

DATA: 24/11/98

GEPLA - Gisele

GEPLA - Josiana

DIURB - Meldisa

PRESI - Berny

PARTE A - MDE 161/98 - Folha 01/09



PROCESSOS: 030.009.390/98

DECISÕES/ATOS:

DECRETOS: nº 19.876, de 09.12.98

PUBLICAÇÃO: DODF nº 234, de 10.12.98

REGISTRO NO CARTÓRIO (Nº) OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS, em (data)

PARTE B

**II – JUSTIFICATIVA E CONDICIONANTES DO PROJETOS:**

**II.1 – Composição Urbanística desses Setores nos dias atuais**

De acordo com as normas vigentes é hoje permitido, tanto no Setor de Mansões do Lago – SML (RAXVII), como nas Chácaras do Lago Sul CH/SHIS (RA XVI), a construção de até três unidades residenciais por lote, caracterizadas como sede, residência de hóspedes e residência para caseiro.

**II.2 – Histórico do Sistema Condominial em Condomínios Urbanísticos no DF:**

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 nº28/87 do Conselho de Arquitetura e Urbanismo do DF – CAU, e homologado pelo Decreto nº 10.829, de 14 de outubro de 1987.

Entre as diversas propostas apresentadas no mencionado documento destaca-se a possibilidade de aplicação da ocupação condominial, no Setor de Mansões Park Way – SMPW, definida desta forma: *“No intuito de tornar a área das “Mansões” criadas por Israel Pinheiro economicamente mais adequadas, propõe-se admitir nelas o uso condominial, onde metade da área original, ou seja, 10.000m<sup>2</sup>, 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.”*

Portanto, foi com o advento do Decreto 10.829/87, que o documento “Brasília Revisitada” adquiriu personalidade jurídica, e neste caso, também o uso condominial proposto para o SMPW, através do seu art.15: *“As proposições contidas em Brasília Revisita deverão ser objeto de lei especial...”* foi incentivado.

A consolidação desta proposta ocorreu com a promulgação da Lei nº 353, de 18 de novembro de 1992 – PDOT/92, em seu art. 19, nestes termos:

INSTITUTO DE PLANEJAMENTO TERRITORIAL  
E URBANO DO DISTRITO FEDERAL - IPDF – GDF

R.T.: Gisele Mancini  
CREA 9172/D 12º Região

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

**MDE – 161/98**

**CH – Chácaras do Setor Habitacional Individual Sul  
SML – Setor de Mansões Lago  
Normas para lotes habit. sob o regime de condomínios**

FOLHA: 02/09

PROJETO:

REVISÃO:

VISTO:

APROVO:

DATA: 24/11/98

GEPLA - Gisele

GEPLA - Josiana

DIURB - Mejoisa

PRESI - Benito



*"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 zeladoria, circulação, equipamentos de lazer e serviços.*

*§1º - Os lotes de 20.000 m<sup>2</sup> (vinte mil metros quadrados) 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 deste art. 19, do PDOT/92, para a instituição de condomínio por unidades autônomas, ora denominados condomínios urbanísticos, foi fundamentada no art. 8º da Lei Federal nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, com destaque para o inciso 'a', bem como há que se observar também, os outros incisos do art. 8º diante da natureza específica dos mesmos, conforme se segue:

*"Art 8º - .....*

- 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 das partes comuns, que corresponderá às unidades."*
- b) .....*
- 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;*
- d) Serão discriminadas as áreas que se constituírem em passagem comum para as vias públicas ou para as unidades entre si."*

Vale ressaltar, que o Parecer Jurídico nº 381/93 da 5ª SPR também fundamentou a normatização desta modalidade condominial, no qual se lê:

*" As unidades autônomas são constituídas por 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.*

*A 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)*

*A fração ideal de terreno de cada condômino resulta uma porção inseparável correspondente a soma da área da respectiva unidade autônoma, mais um percentual da área total do terreno e coisas comuns.*

*Partes ou áreas comuns, são constituídas por parcelas do terreno que não sejam de utilização exclusiva de uma ou outra unidade autônoma mas, sim, para uso comum dos condôminos, áreas essas formadas por partes proporcionais da dimensão do lote, correspondente às diversas unidades autônomas. E o caput do art. 19, a título de exemplo, dispôs sobre alguns usos da área comum, verbis: '...tendo todos área comum com zeladoria, circulação, equipamentos comuns de lazer e serviços'*



*Entende-se por **vias de circulação** as áreas que constituem passagens e acessos viários comuns das unidades para as vias públicas e/ou para as partes comuns, utilizadas por todos os proprietários.*

Tem-se claro, assim, a necessidade 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" do art. 8º, já citado, devendo-se discriminar, ainda, as partes que poderão ser utilizadas em comum pelos titulares das unidades autônomas, tais como playgrounds, churrasqueiras, zeladorias, estacionamentos, etc.

Há que se registrar que na elaboração das Normas de Edificação, Uso e Gabarito e respectivos Memoriais Descritivos, para os lotes em condomínio nos setores especificados no referido art. 19, verificou-se o equívoco quanto a terminologia adotada para citar Setor de Mansões do Lago Sul – SML que na realidade deveria referir-se ao Setor de Mansões do Lago – SML, situado no Lago Norte (RA XVIII).

Visando sanar tal equívoco, optou-se, então, por normatizar apenas o SMPW e SMDB, por meio dos Memoriais Descritivos – MDE e Normas de Edificação, Uso e Gabarito – NGB, de nº 77/93 para o SMPW e de nº 86/93 para o SMDB, aprovados mediante o Decreto nº 14.932, de 12 de agosto de 1993. Os demais setores – Setor de Mansões do Lago (SML); Setor de Mansões Isoladas (SMI); e Chácaras do Lago Sul, entretanto, não foram incluídas nessa normatização.

A extensão da possibilidade de ocupação condominial para esses setores efetivou-se através da Lei nº 495, de 20 de julho de 1993, através dos seguintes dispositivos:

*"Art. 1º - O art. 19 da Lei nº 353, de 19 de novembro de 1992, passa a vigorar com a seguinte redação: 'Art. 19 – Nos setores de Mansões Park Way; de Mansões Dom Bosco – SMDB; de Mansões do Lago – SML; de Mansões Isoladas – SMI; e nas Chácaras – CH do Setor de Habitações Sul, será admitida a instituição de condomínios por unidades autônomas, na forma da alínea "a" do artigo 8º da Lei Federal nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, tendo todos área comum com zeladoria, circulação, equipamentos de lazer e serviços.'*

*Art. 2º - O Poder Executivo fará a revisão da distribuição populacional da Bacia do Paranoá, mantendo a população limite desta Bacia, e procederá as devidas correções, conforme determina o artigo 66 da Lei nº 353, de 19 de novembro de 1992."*

Com vistas a regulamentação desta Lei, foi promulgado o Decreto nº 17.419, de 10 de junho de 1996, que estendeu a NGB e o MDE vigentes para o SML e CH do Lago Sul, da forma que se segue:

*"Art. 1º - Ficam incluídas as Notas 01 (hum) e 02 (dois) no Memorial Descritivo – MDE 86/93, referente ao Setor de Mansões Dom Bosco, da Região Administrativa do Lago Sul – RA XVI.*

*§ 1º - Nota 01 – Os parágrafos 3º e 4º, do item "objetivo", passam a ter, respectivamente, a seguinte redação: As unidades imobiliárias do Setor de Mansões Dom Bosco que não optarem pela ocupação dos lotes por condomínios serão regidas pelas Normas vigentes para o setor, constantes do Código de Obras e Edificações de Brasília – COE. A presente proposta abrange todos os conjuntos do SMDB, bem como as chácaras do Lago Sul e SML – Setor de Mansões do Lago, no Lago Norte."*

*§ 2º - Ficam incluídos os seguintes subitens nas Normas de Edificação, Uso e Gabarito – NGB 86/93, com a seguinte redação:*



*I – 18j – Esta NGB 86/93 foi estendida para os lotes de chácaras do SHIS (RA XVI), bem como para os lotes do Setor de Mansões do Lago (RA XVIII), o número de unidades autônomas será obtido observando-se a proporção de uma unidade para cada 2.500m<sup>2</sup>, conforme indicada na Lei nº 353/92.”*

A Lei Complementar nº 17, de 28 de janeiro de 1997 – PDOT/97; estabeleceu o seguinte, para o SMPW e o SMDB, em seu art. 89:

*“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.”*

Observa-se ainda, que este artigo além de não contemplar todos os setores anteriormente aprovados, inclui um determinado percentual de ocupação destinado à circulação. Com referência a esta questão, a 5ª SPR emitiu o Parecer nº 917/97, segundo o qual as normas estabelecidas anteriormente, aprovadas pelo Decreto nº 14.932, de 12 de agosto de 1993, perderam sua vigência pois o art. 19 da Lei nº 353/97 foi revogado pela Lei Complementar nº 17/97.

Visando, portanto, equacionar este feito, elaborou-se a NGB 119/98 e o MDE 119/98, aprovados através do Decreto nº 18.910, de 15 de dezembro de 1997, para o SMPW e o SMDB.

### **II.3 – Justificativa da presente proposta:**

Dando seqüência à regularização da ocupação por condomínios urbanísticos, a Lei Complementar nº 129, de 19 de agosto de 1998, permitiu que os setores de Mansões do Lago – SML e as Chácaras do Lago Sul, também se enquadrassem nesta modalidade condominial.

O artigo 1º desta Lei Complementar, estabeleceu a obrigatoriedade de manutenção de área comum, apenas para a circulação e acesso às unidades autônomas de, no mínimo, 7% (sete por cento) bem como o art. 2º e seus parágrafos definiu critérios para a definição do número de unidades autônomas, da forma que se segue:

*“Art. 1º - Ficam permitida a edificação de condomínios por unidades autônomas, na forma do art. 8º, a , da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, nos lotes dos Setores de Mansões do Lago – SML e de Chácaras – CH do Setor de Habitações Individuais Sul – SHIS, sendo obrigatória apenas a manutenção de área comum de circulação que garanta acesso a todas as unidades, correspondente a sete por cento da área total do lote, no mínimo.*

*“Art. 2º - Nos lotes dos Setores de Mansões Park way – SMPW, de Mansões Dom Bosco - SMDB, de Mansões do Lago – SML e de Chácaras – CH do Setor de Habitações Individuais Sul – SHIS, o número máximo de unidades autônomas corresponde ao quociente obtido pela divisão da área total do lote por dois mil e quinhentos metros quadrados.*

*§ 1º - Nos casos em que o quociente de que trata este artigo resultar número fracionário, fica admitida a aproximação para o número inteiro imediatamente superior sempre que a parte fracionária for igual ou superior a sete décimos..*



§ 2º - Ficam excetuados do disposto no caput os lotes do Setor de Mansões do Lago – SML – com área inferior a sete mil e quinhentos metros quadrados, nos quais se admite a construção de três unidades autônomas .”

### III. PROPOSIÇÕES

#### III.a – Sistema viário

III.a.1 - Considerando-se a necessidade de garantir-se na área de utilização comum, não só o acesso às unidades autônomas mas, também, a perfeita circulação de pedestres e veículos, incluindo área de manobra, mesmo que esporádica, de caminhões de mudança, bombeiro, gás e etc. optou-se por adotar, nas partes comuns, uma caixa de rua com largura mínima de 10.00m (dez metros), referente ao leito carroçável, mais calçadas de ambos os lados. Isto permite, ainda, dependendo da largura do leito carroçável adotado, a possibilidade de estacionamento eventual de veículos, ao longo do meio-fio sem acarretar obstrução de tráfego na via de circulação interna ao lote. Ressalve-se no entanto, que apesar de não ser obrigatório, seria de grande valia para todos os condôminos a existência de estacionamento situado na parte comum, junto à via de acesso às unidades autônomas, para uso nas ocasiões de grande afluxo de veículos ao lote.

III.a.2 - O sistema viário interno deverá permitir a circulação de pedestres, veículos de passageiros, como também o ingresso periódico de caminhões de gás, mudança, corpo de bombeiros, etc. Para tanto será necessário:

- a) Previsão de circulação de pedestres, com largura mínima de 1m (hum metro);
- b) Raio de curvatura circular horizontal mínimo;
- c) Raio de giro mínimo;
- d) Seção transversal da via; considerando-se que o leito carroçável deva possuir um mínimo de 5,50 m (cinco metros e meio) de largura, no caso de mão única, e demais dimensionamentos, conforme normas viárias do IPDF, sendo que o dimensionamento mínimo dos itens “b”, “c” e “d” encontram-se no croqui nº01 deste MDE.

III.a.3 - Nos casos em que a Convenção do Condomínio admita o cercamento das unidades autônomas, deverá ser respeitado o distanciamento mínimo de 10.00m (dez metros) para circulação viária e de pedestres, entre os limites das unidades autônomas confrontantes, de acordo com o croqui 01, item “b”.

#### III.b – Número de unidades autônomas

III.b.1 - O número máximo de unidades autônomas , conforme o disposto no art. 2º da Lei nº 129/98, será calculada através da divisão da área do lote por 2.500m<sup>2</sup> (dois mil e quinhentos metros quadrados), havendo excessões para alguns casos, conforme explicitado a seguir.

III.b.2 - De acordo com o disposto nos §§ 1º e 2º, da referida Lei, as excessões a esse quociente são as seguintes:

III.b.2.1 - O § 1º prescreve a possibilidade de uma aproximação numeral, para maior, quando a parte fracionária for igual ou superior a sete décimos, possibilitando assim, a construção de maior número de unidades que aquele obtido pela divisão por 2.500

III.b.2.2 - O § 2º prescreve para os lotes do Setor de Mansões do Lago (SML), que mesmo quando a área do lote for inferior a 7.500m<sup>2</sup> (sete mil e quinhentos metros quadrados), serão admitidas até 3 (três) frações ideais.



### III.C – Disposições Finais:

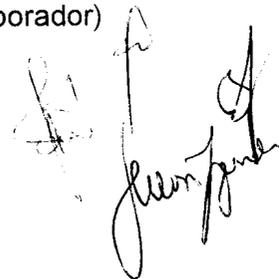
1. Os parcelamentos registrados do Setor de Mansões do lago – SML (RA XVIII) e Chácaras do Setor de Habitações Individuais Sul (RA XVI), não serão alterados uma vez que não haverá desmembramento de lotes, mas tão somente, a criação de unidades condominiais.
2. A instituição de condomínios por unidades autônomas dar-se-á por ato entre vivos ou por testamento, com inscrição obrigatória no competente Registro de Imóveis.
3. É de responsabilidade do Condomínio a manutenção, a higiene e a segurança das partes comuns.

### IV - EQUIPE TÉCNICA:

Arq. Gisele Mancini CREA nº 9.172/D - DF ( autora)

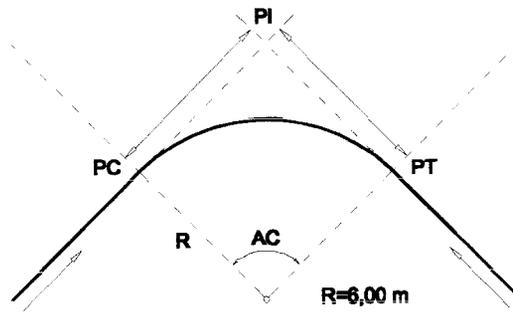
Arq. Cecília Juno Mallagutti CREA nº 4.215/D - DF (colaboradora)

Arq. Ricardo Baseggio Filho CREA nº 4244/D - DF (colaborador)

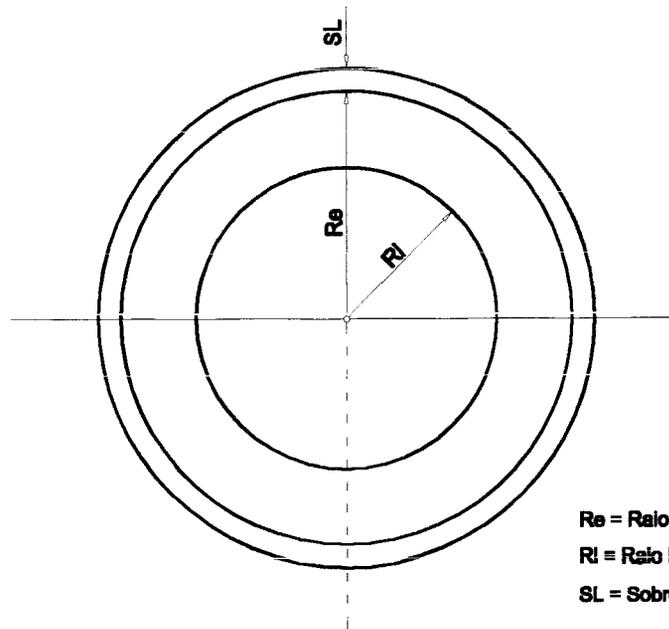


# CROQUI 01

a) RAO DE CURVATURA CIRCULAR HORIZONTAL MÍNIMO:

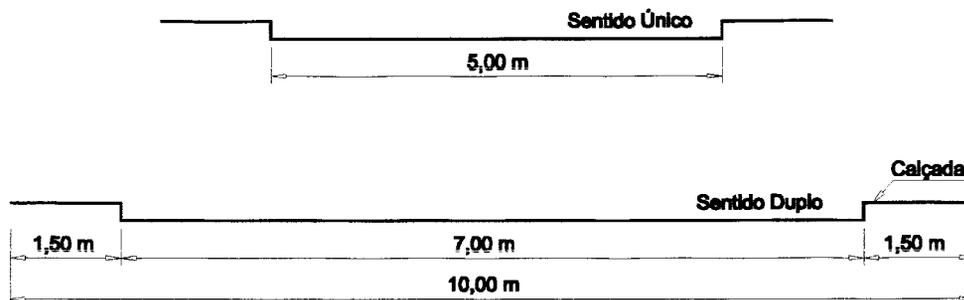


b) RAO DE GIRO MÍNIMO:



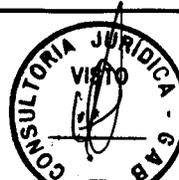
$R_e$ = Raio Externo	9,00 m
$R_i$ = Raio Interno	6,00 m
SL = Sobrelargura	0,90 m

c) SEÇÃO TRANSVERSAL MÍNIMA DA VIA INTERNA:



Distância mínima para circulação viária e de pedestres quando admitido o cercamento das unidades autônomas.

*Handwritten signature and initials.*



**MEMORIAL DESCRITIVO - ALTERAÇÕES DE PROJETO**

**MDE - 161/98**

CH - Chácaras do Setor Habitacional Individual Sul  
SML - Setor de Mansões do Lago  
Normas para lotes habitacionais sob o regime de  
condomínio



PUBLICADO NO "DO" DE  
N.º 234 DE 10/12/98