

1                   **CONSELHO DE PLANEJAMENTO TERRITORIAL E URBANO DO**  
2                   **DISTRITO FEDERAL - CONPLAN**

3  
4   **PROCESSO: 030.017.684/1992**

5   **INTERESSADO: Urbanizadora Paranoazinho S.A**

6   **ASSUNTO: Regularização Parcelamento do Solo - VIVENDAS RURAL**  
7   **ALVORADA**

8  
9  
10  
11                   Senhores Conselheiros do CONPLAN,

12  
13  
14                   O presente processo vem a este Conselho de Planejamento Territorial e Urbano  
15 do Distrito Federal - CONPLAN, em cumprimento ao previsto no art.117 do Plano de  
16 Ordenamento Territorial do Distrito Federal-PDOT/2009, atualizado pela Lei  
17 Complementar nº 854/2012, para a apreciação do Projeto de Regularização do  
18 Parcelamento de Solo Urbano denominado: **VIVENDAS RURAL ALVORADA**, localizado  
19 no Setor Habitacional CONTAGEM 3, consubstanciado no Parecer Técnico SEI-GDF n.º  
20 39/2018 - SEGETH/CAP/COURB/DIREP de 22 de maio de 2018.

21  
22  
23   **Introdução**  
24

25  
26   *Artigo nº117 do PDOT/2009, atualizado pela Lei Complementar nº854/2012 prevê que:*

27  
28   *A estratégia de regularização fundiária, nos termos da Lei federal nº 11.977, de 7 de julho*  
29 *de 2009, visa à adequação de assentamentos informais consolidados, por meio de ações*  
30 *prioritárias nas Áreas de Regularização indicadas no Anexo II, Mapa 2 e Tabelas 2A, 2B e*  
31 *2C, desta Lei Complementar, de modo a garantir o direito à moradia, o pleno*  
32 *desenvolvimento das funções sociais da propriedade urbana e o direito ao meio ambiente*  
33 *ecologicamente equilibrado.*

34                   *Parágrafo único. A regularização fundiária compreende as medidas jurídicas,*  
35 *urbanísticas, ambientais e sociais promovidas por razões de interesse social ou de*  
36 *interesse específico.*

37  
38  
39   **Relatório**  
40

41                   Este projeto de regularização urbana insere-se na estratégia de regularização  
42 fundiária para áreas urbanas, nos moldes do Plano Diretor de Ordenamento Territorial  
43 do Distrito Federal - PDOT/2009 – Lei Complementar n.º 803 de 25 de abril de 2009,  
44 atualizada pela LC nº854, de 15 de outubro de 2012 e conforme diretrizes emitidas pela  
45 antiga Secretária de Estado de Desenvolvimento Urbano Habitação – SEDHAB e atual  
46 Secretária de Estado de Gestão do Território e Habitação – SEGETH – Diretrizes  
47 Urbanísticas, Região de Sobradinho e Grande Colorado 02/2014, doravante o “DIUR  
48 02/2014”.

A.  
1

49 O Projeto Urbanístico em pauta se refere ao Parcelamento Vivendas Rural  
50 Alvorada, inserido no Setor Habitacional Contagem 3, e categorizado como área de  
51 Regularização de Interesse Específico – ARINE.

52 --O projeto tem por objetivo viabilizar a regularização das ocupações já existentes,  
53 ordenando-as e contribuindo positivamente para reparar os danos ambientais do Setor,  
54 bem como proteger os recursos naturais ali existentes. Para isso, são fixados padrões  
55 de ocupação do solo compatíveis, em termos de localização e densidade, com a  
56 sensibilidade físico-ambiental de todo o Setor, de modo a proporcionar a seus  
57 habitantes uma elevação do padrão de qualidade de vida.

58 Além disso, este processo administrativo nº030.017.684/1992 foi objeto do  
59 Termo de Compromisso para a Regularização Fundiária do Grupo de Loteamentos  
60 Irregulares "Contagem 3" da Fazenda Paranoazinho, celebrado entre a UPSA e o  
61 Distrito Federal, como "Loteamento Irregular Contemplado". No referido termo, são  
62 estabelecidas medidas complementares à regularização de loteamento em tela,  
63 tomando-a compatível com o reordenamento urbano de todo o Setor Habitacional.

64  
65 O empreendimento em questão é composto de 52 lotes, informalmente  
66 implantados em terras de domínio particular. A população local é de 173 habitantes em  
67 uma área de 3.4270 hectares.

68  
69  
70  
71

#### Situação fundiária

72 Conforme Manifestação da Terracap a respeito do domínio das terras, emitida  
73 em 11 de setembro de 1992, está atestado que a gleba da "Fazenda Paranoazinho" se  
74 constituiu como propriedade de José Candido de Souza, não tendo sido desapropriada.

75 A Urbanizadora Paranoazinho tornou-se proprietária da Fazenda Paranoazinho,  
76 ao adquirir parte dos direitos dos herdeiros de José Cândido de Souza nos autos do  
77 processo de inventário (proc. 37.900.087-9) que tramitou perante a MM. 1ª Vara de  
78 Família e Sucessões do Foro Central de São Paulo e por compra aos demais  
79 sucessores das respectivas áreas que lhes foram adjudicadas na partilha. Em razão do  
80 registro da sobrepartilha, o imóvel Fazenda Paranoazinho inicialmente registrado sob o  
81 nº 545 fora desmembrado em 14 (quatorze) Glebas, dando origem, portanto, a 14 novas  
82 matrículas, 13.917, 13.918, 13.919, 13.920, 13.921, 13.922, 13.923, 13.924, 13.925,  
83 13.926, 13.927, 13.929, 13.930 todas registradas no Cartório do 7º Ofício de Registro  
84 de Imóveis conforme consta do R-13 da antiga matrícula nº 545.

85 Das novas matrículas foram desmembradas diversas outras, devido à  
86 regularização de diversos parcelamentos.

87 O Parcelamento Vivendas Rural Alvorada encontra-se inserido na Matrícula  
88 18191, conforme MDE-PR-068/10.

89

#### Do Projeto urbanístico e Licenciamento Ambiental

91

41.  
  
2

92 Os procedimentos de regularização foram atendidos pelo empreendedor, o qual  
93 apresentou documentos exigidos.

94 As diretrizes ambientais e urbanísticas foram emitidas, de acordo com o  
95 zoneamento em relação ao PDOT/2009 e às Unidades de Conservação. As Diretrizes  
96 Urbanísticas foram elaboradas pela SEGETH e complementaram formalmente o PDOT,  
97 sempre que necessário. O parcelamento em análise está regido pelas Diretrizes  
98 Urbanísticas vigentes da Região de Sobradinho e Grande Colorado, da Região  
99 Administrativa de Sobradinho I e II.

100 O interessado apresentou soluções para a infraestrutura urbana necessária e a  
101 viabilidade do empreendimento, o percentual de será atendido no Setor Habitacional ou  
102 propostas de Compensações Urbanísticas em conformidade com a legislação em vigor.  
103 Foram atendidos também os Parâmetros de Uso e Ocupação do Solo.

104 O Setor Habitacional Contagem 3 foi contemplado no EIA/RIMA elaborado pela  
105 empresa Geo Lógica e a Audiência Pública que teve a finalidade de expor ao público  
106 o seu conteúdo ocorreu em 12/09/2009. O Estudo Ambiental refere-se à regularização  
107 dos Setores Habitacionais Grande Colorado, Boa Vista, Contagem e Mansões  
108 Sobradinho e teve sua qualidade técnica atestada pelos membros do GRUPAR e  
109 representantes do IBRAM, por meio do Parecer Técnico nº 05/2010, no âmbito do  
110 Processo de licenciamento ambiental nº. 391.000.617/2009.

111  
112 O Processo Ambiental nº. 391.000.617/2009 foi submetido ao Conselho do  
113 Meio Ambiente do Distrito Federal – CONAM, aprovado conforme ATA da 30ª Reunião  
114 extraordinária, publicada no DODF nº 98, de 21 de maio de 2012 obtendo assim a  
115 Licença Prévia Nº 16/2012.

116 O parcelamento informal Vivendas Rural Alvorada faz parte do grupo Contagem  
117 3º no processo de licenciamento de instalação contemplando exigências, condicionantes e  
118 restrições aprovado pelo Instituto do Meio Ambiente e dos Recursos Hídricos do Distrito  
119 Federal – Brasília Ambiental – IBRAM/DF (Processo nº 391.000.635/2013 / 00391-  
120 00017686/2017-31), para o qual foi emitida Licença de Instalação Corretiva SEI – GDF nº  
121 06/2018, 11 de Maio de 2018, para a atividade de Parcelamento de Solo Urbano  
122 (Regularização) do Grupo Contagem 3, localizado no interior da poligonal da Fazenda  
123 Paranozinho, com validade de 5 (cinco) anos.

124 As compensações ambientais e as contrapartidas assumidas pela  
125 empreendedora para regularizar todo o Setor Habitacional 3, são da ordem de  
126 R\$4.135.601,69.

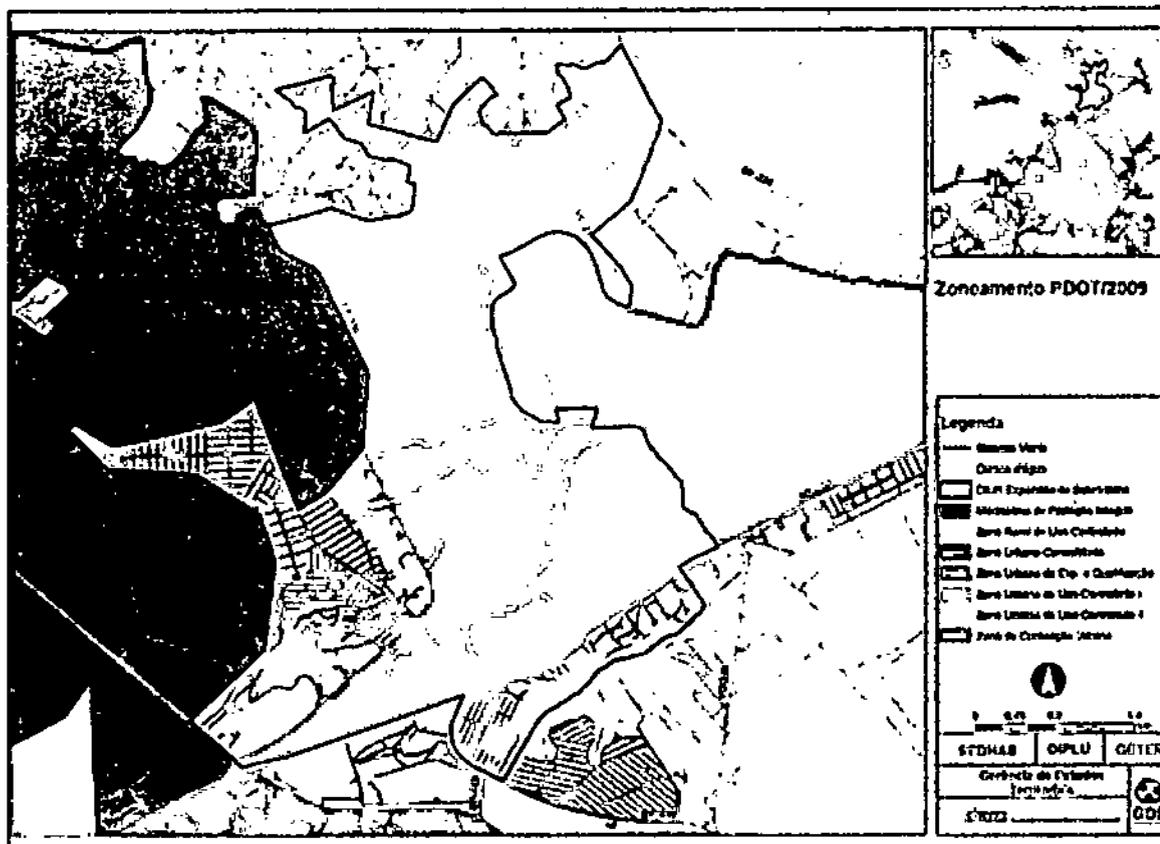
127

## 128 Do Zoneamento

129 O parcelamento foi implantado conforme o PDOT em Zona Urbana de  
130 Expansão e Qualificação. Na fixação dos índices urbanísticos das áreas de  
131 regularização, foram consideradas as situações fáticas das ocupações, assim como suas  
132 especificidades urbanísticas, ambientais e sociais, sendo considerados os parâmetros  
133 definidos para a ARINE Contagem (PDOT/2009).

134 Conforme PDOT/2009, atualizado pela Lei Complementar nº 854/2012, a  
135 densidade populacional dos parcelamentos do Contagem é classificado como média,  
136 entre 50 a 150 habitantes por hectare, ZUEQ.

137 - Tendo em vista o índice de 3,3 hab/unidade residencial (índice indicado na DIUR  
138 02/2014, que tem como referência o Censo de 2010 do IBGE), verifica-se que a  
139 população total estimada para o Setor Habitacional Contagem, inserido na Fazenda  
140 Paranoazinho é de 14.003 habitantes, para uma área de 173,3233 hectares, o que resulta  
141 numa densidade populacional de 80,7901 hab/ha, que está dentro da faixa permitida pelo  
142 PDOT/09.



143 **Figura 3 – Zoneamento PDOT/2009**

144

145

### 146 Das Áreas de Equipamentos Públicos

147

148

149

150

151

152

153

Os dezesseis parcelamentos urbanísticos localizados no Setor Contagem 3, entre eles o Vivendas Rural Alvorada, perfazem atualmente um total de 90,4056ha de área parcelável, estabelecendo assim a necessidade de se oferecer 9,0406ha para áreas de espaços livres de uso público e equipamentos públicos, equivalentes aos 10% de áreas públicas. Foi então verificado que abatido o valor de 3,7239ha correspondente aos equipamentos existentes, resultaria em um déficit existente de 5,3167ha para o Setor Contagem 3 objeto desta análise.

154

155

156

157

158

159

160

Conforme o item 3.2.1 da DIUR 02/2014, o cálculo do percentual mínimo destinado ao uso público deve ser previsto dentro da área passível de parcelamento das glebas: área total da gleba, excluídas das Áreas de Preservação Permanente – APP e as faixas de domínio de rodovias, redes de infraestrutura, dentre outros, para a implantação de Equipamentos Públicos Comunitários/Urbanos e ELUP, conforme estabelecido e regulado também pela LC n° 803/2009 (PDOT- DF), com as alterações introduzidas pela LC 854/2012.

Handwritten signature and the number 4.

161 O Plano de Ordenamento Territorial – PDOT/2009 (anexo 2A) estabelece o  
162 percentual mínimo de 10% para EPC, EPU e ELUP. O percentual mínimo de áreas de  
163 equipamentos públicos não foi alcançado, contudo, considerando o artigo 131, parágrafo  
164 único do PDOT/2009, que prevê “em situações especiais, considerando-se a realidade  
165 consolidada até a data de publicação da Lei, os índices urbanísticos para as áreas de  
166 regularização definidos na Lei poderão ser ajustados, mediante estudos ambientais e  
167 urbanísticos específicos” possibilitando-se assim, a compensação que não poderia ser  
168 alcançada apenas dentro da Poligonal dos dezesseis Parcelamentos.

169 Sendo assim, o correspondente déficit foi do Vivendas Rural Alvorada foi  
170 suprido em área externa ao loteamento, disponibilizadas pela Urbanizadora  
171 Paranozinho S/A, e se deu na forma do TCRF do Grupo de Loteamentos Irregulares  
172 “Contagem 3”. Na data de 12 de dezembro de 2014 a UPSA e o Governo do Distrito  
173 Federal, à época representada pela Secretaria de Estado de Regularização de  
174 Condomínios do Distrito Federal – SERCOND, amparados pelo art. 62, §2º da Lei  
175 11.977/09, firmaram “Termo de Compromisso Para a Regularização Fundiária do Grupo  
176 de Loteamentos Irregulares ‘Grupo Contagem 3 da Fazenda Paranozinho’”,  
177 contemplando uma série de medidas relacionadas à regularização dos parcelamentos  
178 irregulares do Setor Habitacional Contagem 3, inseridos nas áreas de propriedade da  
179 UPSA.

180

### 181 Do Termo de Compromisso

182

183 O Termo de Compromisso foi respaldado nos termos do § 2º do art. 62 da Lei  
184 11.977/09, e tem por objeto a definição das medidas de mitigação dos danos urbanísticos  
185 e das adequações de macrodrenagem, necessárias à regularização fundiária dos  
186 Loteamentos Irregulares Contemplados.

187 Além disso, o Objetivo do Termo de Compromisso é criar um elo jurídico entre os  
188 diferentes parcelamentos que estão sendo regularizados em um mesmo Setor  
189 Habitacional, além de vincular cada um dos processos de regularização às providências  
190 que deverão ser executadas em áreas externas às poligonais, quais sejam: supressão do  
191 déficit de áreas destinadas à implementação de áreas públicas, execução de obras de  
192 infraestrutura, notadamente obras de captação e drenagem das águas de pluviais, além  
193 da criação de bacias de contenção e retenção, realocação de população residentes em  
194 Áreas de Preservação Permanente, quando existentes, e sistema viário estruturante  
195 mediante Projeto de Integração Viária.

196 Para o suprimento do Déficit de Áreas Públicas do parcelamento, a UPSA,  
197 apresentou URB-RP e MDE-RP objetivando o loteamento de algumas Áreas Lindeiras  
198 Vinculadas denominadas “Projetos Adicionais Vinculados”.

199

### 200 Dos Parâmetros de Uso e Ocupação do Solo

201

202 De acordo com as disposições do PDOT/2009 art 131 e DIUR Diretrizes  
203 Urbanísticas região de Sobradinho 02/2014 ITEM 3.2.2, observa-se que relativo a fixação  
204 dos índices urbanísticos das Áreas de Regularização, deve-se considerar a situação  
205 fática da ocupação assim como suas especificidades urbanísticas ambientais e sociais.

206 Por tratar-se o Parcelamento Vivendas Rural Alvorada de uma ocupação já  
207 consolidada, ou seja, situação fática será adotada parâmetros de ocupação diferenciados  
208 para as edificações atestadas às condições de habitabilidade.

209 Para as novas edificações e alterações em edificações consolidadas deverão ser  
210 resguardados todos os parâmetros previstos no Código de Edificações do Distrito Federal  
211 conforme dispõe no Anexo VI do PDOT/2009 e o item 3.1.6 da DIUR 02/2014, conforme  
212 tabela 05.

213

## 214 Principais Parâmetros Urbanísticos:

### 215 Usos:

216

217 O parcelamento é composto por 52 lotes residenciais unifamiliares com áreas  
218 variando entre 496,68m<sup>2</sup> e 735,30m<sup>2</sup> um lote de uso rural de 1058,74 m<sup>2</sup> e  
219 um lote de uso institucional/ coletivo com área de 262,61 m<sup>2</sup>

220

## 221 Quadro Síntese das Unidades Imobiliárias e de Área Públicas

222

### VIVENDAS RURAL ALVORADA

DESTINAÇÃO	LOTES (Destinação)	ÁREA (%)	ÁREA (ha)
<b>I. UNIDADES IMOBILIÁRIAS</b>			
a - Residencial Unifamiliar - RU	52	63,68%	2,7714
b - Chácara - CH	1	2,43%	0,1058
c - Institucional - I	1	0,60%	0,0262
<b>Subtotal 1</b>	<b>54</b>	<b>66,71%</b>	<b>2,9034ha</b>
<b>2 - SISTEMAS DE CIRCULAÇÃO (pedestre e veículos)</b>		<b>24,70%</b>	<b>1,0750ha</b>
<b>3 - ESPAÇOS LIVRES DE USO PÚBLICO</b>			
a - Praças/Áreas Verdes		0,95%	0,0415
b - ELUP		7,63%	0,3322
<b>Subtotal 2</b>		<b>8,58%</b>	<b>0,3737ha</b>
<b>TOTAL</b>		<b>100%</b>	<b>4,3521ha</b>
<b>EPC + EPU + ELUP (**) (3)</b>		<b>7,63%</b>	<b>0,3322ha</b>

223

(\*\*) - Em atendimento ao Anexo II - Tabela 2A - 10% - PDOT/2009.

224

### 224 Coeficiente de Aproveitamento:

225

226 O projeto urbanístico de regularização propôs trabalhar, por questões urbanísticas,  
227 com 02/dois tipos de coeficiente de aproveitamento, já consagrados pelo Estatuto da  
228 Cidade e PDOT (2009):

228

229 - um coeficiente de aproveitamento básico / CfAB, que representa a área máxima,  
229 em princípio, de construção permitida, e

230

231 - um coeficiente de aproveitamento máximo / CfAM, que representa a área máxima  
231 passível de ser construída sujeito a pagamento de Outorga.

232

233 A DIUR 02/2014, item 3.2.2 e o Anexo VI do PDOT/2009 estabelecem os  
234 parâmetros de ocupação do solo que se aplicam do Setor Habitacional Contagem.  
234 Esses parâmetros englobam tamanho máximo e mínimo dos lotes residenciais,

6

235  
236  
237

coeficientes de aproveitamento básico para o uso residencial e institucional, coeficiente de aproveitamento máximo para o uso residencial, comercial e misto, conforme tabela abaixo:

USOS	COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO BÁSICO		COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO MÁXIMO
	R ≤ 450 m <sup>2</sup>	1	
RESIDENCIAL UNIFAMILIAR e MISTO 1 e 2	R > 450 m <sup>2</sup>	0,8	2
	1		

238  
239

#### 240 Taxa Mínima de Permeabilidade:

241

242 Para o Setor Habitacional Contagem, fica obrigatória a reserva de área permeável dentro dos limites do lote, onde será proibida a impermeabilização do solo por edificação ou pavimentação, correspondente a, no mínimo, 10 % da área do terreno.

245 Esse índice foi assumido por ser a mesma taxa mínima requerida na DIUR 02/2014 na tabela VI de Parâmetros de Ocupação do Solo das Unidades Imobiliárias para as zonas de uso, conforme tabela abaixo:

247

USOS	TAXA DE PERMEABILIDADE
RESIDENCIAL UNIFAMILIAR e MISTO 1 e 2	10%(Dez por cento)
INSTITUCIONAL/ COLETIVO	

248

#### 249 Número de Pavimentos:

250 O número máximo de pavimentos proposto foi o resultado da aplicação do coeficiente de aproveitamento, respeitando-se a altura máxima permitida e limitada ao número máximo de pavimentos permitido, conforme tabela abaixo:

252

USOS	NÚMERO MÁXIMO DE PAVIMENTOS
RESIDENCIAL UNIFAMILIAR e MISTO 1 e 2	2
INSTITUCIONAL/ COLETIVO	2

253

254

#### 255 Altura das Edificações:

256

257 A altura das edificações deverá ser calculada a partir da cota de soleira sendo adaptado pelo ponto médio da testada frontal, fornecida pelo Órgão Gestor de Planejamento Urbano, incluída a caixa d'água e a casa de máquinas, conforme tabela abaixo:

259

At.  


USOS	ALTURA MÁXIMA DE PAVIMENTOS
RESIDENCIAL UNIFAMILIAR e USO MISTO 1 E 2	10 m
INSTITUCIONAL/ COLETIVO	9,0 m

260

261

## 262 **Infraestrutura**

263 A infraestrutura implantada no parcelamento e a implantar, com base nas  
 264 informações dos estudos ambientais apresentados, pactuadas no Termo de  
 265 Compromisso, bem como as principais considerações constantes dos pareceres emitidos  
 266 por representantes da NOVACAP, CEB e CAESB constam do MDE-RP do parcelamento.

267 As contrapartidas de infraestrutura a ser implantada no parcelamento do Vivendas  
 268 Rural Alvorada, que a empreendedora é responsável, foram estimadas em  
 269 R\$649.990,32. Já as externas para todo o Setor Contagem 3 será de R\$15.880.789,78

270

## 271 **Consulta as Concessionárias de Serviços Públicos**

272 Conforme Pareceres da NOVACAP (VI nº 013/Novacap de 28/09/2015), CEB (CT nº  
 273 087/2017 de 02/03/2017), CAESB (CT nº 6052/2018 de 05/02/2018) e SLU (OF nº  
 274 825/2015 de 21/09/2015), foram realizadas consultas às concessionárias de serviços  
 275 públicos quanto à existência, interferência ou previsão de redes ou serviços, bem como  
 276 quanto à possibilidade de atendimento ao parcelamento, na qual deram anuência a  
 277 viabilidade da regularização. Quanto as obras complementares de pavimentação e  
 278 drenagem pluvial interna ao parcelamento, serão contempladas no cronograma físico  
 279 financeiro, a ser apresentado pelo interessado e aprovado pela NOVACAP. (Proc.  
 280 030.017.684/1992 – folhas 538 a 571).

281 As obras de infraestrutura interna do parcelamento a ser complementada pelo  
 282 interessado serão garantidas conforme prevê a legislação e o TCRF.

283

## 284 **CONSIDERACOES FINAIS**

285

286 Face aos argumentos e documentação técnica apresentada pela SEGETH –  
 287 Secretaria de Gestão do Território e Habitação, além da descrição contida no MDE-RP  
 288 036/10, e considerando que:

- 289 1. O projeto em comento, segundo o PDOT, se insere em Zona Urbana de Expansão  
 290 e Qualificação - ZUEQ, composta por áreas propensas à ocupação urbana;
- 291 2. A proposta vem ao encontro dos preceitos do PDOT, no que tange à Estratégia  
 292 de Regularização Fundiária, por meio da promoção do ordenamento territorial das  
 293 áreas ocupadas dentro de setores habitacionais;
- 294 3. A situação fundiária descrita comprova a regularidade das matrículas que  
 295 compõem a gleba, definindo-as como de domínio particular, e dando legitimidade a  
 296 sua regularização;
- 297 4. As concessionárias de serviços públicos se manifestaram quanto à existência,  
 298 interferência ou previsão de redes ou serviços, bem como quanto à possibilidade  
 299 de atendimento, atestando à viabilidade da regularização da ocupação;

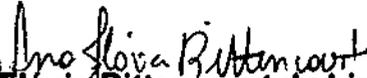
300  
301  
302  
303  
304  
305  
306  
307  
308  
309  
310  
311  
312  
313  
314  
315  
316  
317  
318  
319  
320  
321  
322  
323  
324  
325  
326  
327

5. Que a propositura atende aos Condicionantes Ambientais; no que diz respeito ao EIA/ RIMA e Licenciamento ambiental, à incidência do parcelamento em Unidades de Conservação / Áreas de Proteção Permanente, e aos Aspectos Ambientais Restritivos aa Ocupação, e
6. Que as diretrizes urbanísticas definidas para o Setor Habitacional Contagem 3 foram incorporadas ao parcelamento em análise, atendendo aos parâmetros de uso e ocupação do solo, incluindo os conceitos de centralidades, sistema viário, transporte público, ciclovias, etc, elencados no processo.

**Voto:**

Pelas Razões expedidas neste parecer, voto no sentido de que seja aprovado o projeto de Regularização de Parcelamento do Solo denominado: **VIVENDAS RURAL ALVORADA, PROCESSO: Nº 030.017.684/1992** por atenderem às normas vigentes e aos estudos realizados.

Brasília, 26 de julho de 2018.

  
**Ana Flávia Bittencourt de Lima**  
Conselheira Relatora

  
**Sinésio Lopes Souto**  
Conselheiro Relator

