

Folha nº	2280
Proc. nº	390.000.147/2009
Rubrica	<i>[assinatura]</i>
Matr.	175.294-4

1

Conselho de Planejamento Territorial e Urbano do Distrito Federal- CONPLAN
Relatoria do Processo n.º 390.000.147/2009
Conselheira Relatora: Maria do Carmo de Lima Bezerra (Universidade de Brasília)

Brasília, 27 de março de 2015

Processo n.º 390.000.147/2009

Interessado: TERRACAP

Assunto: Relato de voto sobre o Projeto de Parcelamento Urbano denominado Paranoá, Região Administrativa do Paranoá – RA VII

Senhores Conselheiros,

Das considerações iniciais:

A Cidade do Paranoá originou-se do acampamento Paranoá, criado em 1957 para abrigar os trabalhadores que construíram a barragem formadora do Lago Paranoá. Em 1988, o Governo do Distrito Federal, por meio do Decreto nº 11.208 de 17/08/1988, aprovou a fixação da Vila Paranoá e definiu a poligonal da área onde deveria ser assentada a população. No mesmo Decreto definiu a criação da ARIE – Área de Relevante Interesse Ecológico do Paranoá, às margens do Lago, na área onde estava o acampamento, tendo com objetivo a sua preservação.

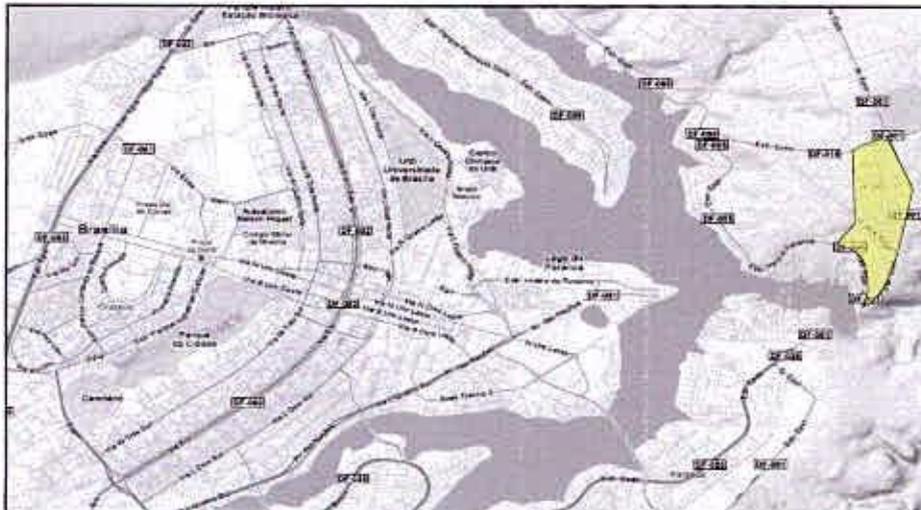


Figura 1 – Localização

Do projeto urbanístico

O projeto em análise está consolidado em 11 volumes de processo, e trata da primeira ocupação fruto da transferência acima referida, e não de ampliações ocorridas ao longo dos anos, que deverão ser analisadas por esse CONPLAN em reuniões futuras.

[assinatura]

Folha nº	2281
Proc. nº	390.000.147/2009
Rubrica	<i>[assinatura]</i>
Matr.	145.294-4

Conselho de Planejamento Territorial e Urbano do Distrito Federal- CONPLAN
Relatoria do Processo nº 390.000.147/2009
Conselheira Relatora: Maria do Carmo de Lima Bezerra (Universidade de Brasília)

Assim, a gleba objeto do presente projeto de parcelamento perfaz um total de 272,38 ha (duzentos e setenta e dois hectares, e trinta e oito ares), situada adjacente à Área de Proteção Ambiental – APA da Bacia do Rio São Bartolomeu, e dentro da APA do Paranoá. É delimitada ao norte pela Estrada Parque Tamanduá – EPTM/DF-015; ao sul pela Estrada Parque Paranoá – EPPR/DF-005; à leste pela Estrada Parque Contorno – EPCT/DF-001; e à oeste pela Avenida dos Pinheiros e pelo projeto do Paranoá Parque.



Figura 2 - Parcelamento

[assinatura]

Folha nº	2282		
Proc. nº	390.000.147/2009		
Rubrica	<i>ABZ</i>	Matr.	175.294-4

Conselho de Planejamento Territorial e Urbano do Distrito Federal- CONPLAN
Relatoria do Processo nº 390.000.147/2009
Conselheira Relatora: Maria do Carmo de Lima Bezerra (Universidade de Brasília)

Das relações do Projeto com o Plano Diretor e licenciamento ambiental

Segundo o Zoneamento estabelecido pela Lei Complementar nº 803, de 25 de outubro de 2009, que aprova a revisão do Plano de Ordenamento Territorial do Distrito Federal – PDOT, a Cidade do Paranoá está localizada em Zona Urbana de Uso Controlado I.

Em julho de 1989 foi elaborado pela Empresa de Consultoria, Engenharia e Projetos LTDA – CEP, o Relativo de Impacto Ambiental – RIMA da Vila Paranoá e Expansão, que definiu várias diretrizes em relação à ocupação da área no que diz respeito à análise do solo e ao meio ambiente. Essas diretrizes, divididas entre recomendações e restrições, foram aprovadas pelo Decreto nº 11.743, de 08/08/1989 e referem-se tanto à fase de elaboração de projeto, quanto à fase de implantação, prevendo-se que essa deveria se dar de forma gradativa e procurar, por meio de programas de orientação à população, esclarecer-lhes quanto às peculiaridades do local. (MDE – folha 2116 a 2117).

O empreendimento recebeu do Instituto do Meio Ambiente e dos Recursos Hídricos do Distrito Federal – Brasília Ambiental – IBRAM/DF, a **Licença de Operação nº 040/2013**, para a Cidade do Paranoá/DF, com validade de 6 (seis) anos. (folhas 790 a 791). A licença se encontra anexo a esse relato.

Características do Parcelamento

Conforme **Mapa 5 do PDOT**, que dispõe sobre a Densidade Demográfica, foi especificado para a localização da Cidade do Paranoá uma Densidade Demográfica Média.



ME

Folha nº	2283
Proc. nº	390.000.147/2009
Rubrica	<i>[assinatura]</i>
Matr.	175.2944

Conselho de Planejamento Territorial e Urbano do Distrito Federal- CONPLAN
 Relatoria do Processo nº 390.000.147/2009
 Conselheira Relatora: Maria do Carmo de Lima Bezerra (Universidade de Brasília)

Mapa 1 – Densidades PDOT,2009

Abaixo está o quadro síntese de unidades imobiliárias, constante do item 2.2.11 do MDE 023/09.

QUADRO SÍNTESE DAS UNIDADES IMOBILIÁRIAS E DAS ÁREAS PÚBLICAS

DESTINAÇÃO	LOTES (Destinação)	ÁREA (%)	ÁREA (m ²)
1. UNIDADES IMOBILIÁRIAS			
a – Habitação Unifamiliar - HU	6.248	29,93	815.314,91
b – Habitação e Comercial - HC	576	3,11	84.631,00
c – Habitação Coletiva - HCol	01	0,04	972,10
d – Comércio - C	672	4,14	112.692,95
e – Templo - T	27	0,63	17.050,80
f – Institucional - I	23	0,44	11.928,19
g – Equipamento Público Comunitário - EPC	52	12,16	331.219,86
h – Equipamento Público Urbano - EPU	5	1,28	34.938,05
Subtotal	7.604	51,72	1.408.747,86
2 – PARQUE URBANO		14,36	391.060,58
3 – ESPAÇOS LIVRES DE USO PÚBLICO		33,92	924.022,56
TOTAL			2.723.831,00
ÁREA PÚBLICA (Lei nº 6.766/79) (*) (1g+1h+2+3)		61,72	1.681.218,46

(*) - Em atendimento às exigências do §1º do artigo 4º da Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979.

Quanto às normas de edificação, uso e gabarito utilizadas hoje na Cidade do Paranoá as mesmas foram criadas de acordo com os usos específicos e determinados na época, para o Projeto de Urbanismo (URB 148/89) feito para a área.

Da situação fundiária

Com relação à situação fundiária, segundo manifestação da Terracap, por meio do despacho nº 0448/2015-NUANF às folhas 2272 e 2273, a área é denominada "Projeto Urbanístico da Cidade Paranoá – URB 023/09", e possui a seguinte situação:

[assinatura]

Folha nº	2284
Proc. nº	390.000.147/2009
Rubrica	 Matr. 175.294-4
5	

Conselho de Planejamento Territorial e Urbano do Distrito Federal- CONPLAN
Relatoria do Processo nº 390.000.147/2009
Conselheira Relatora: Maria do Carmo de Lima Bezerra (Universidade de Brasília)

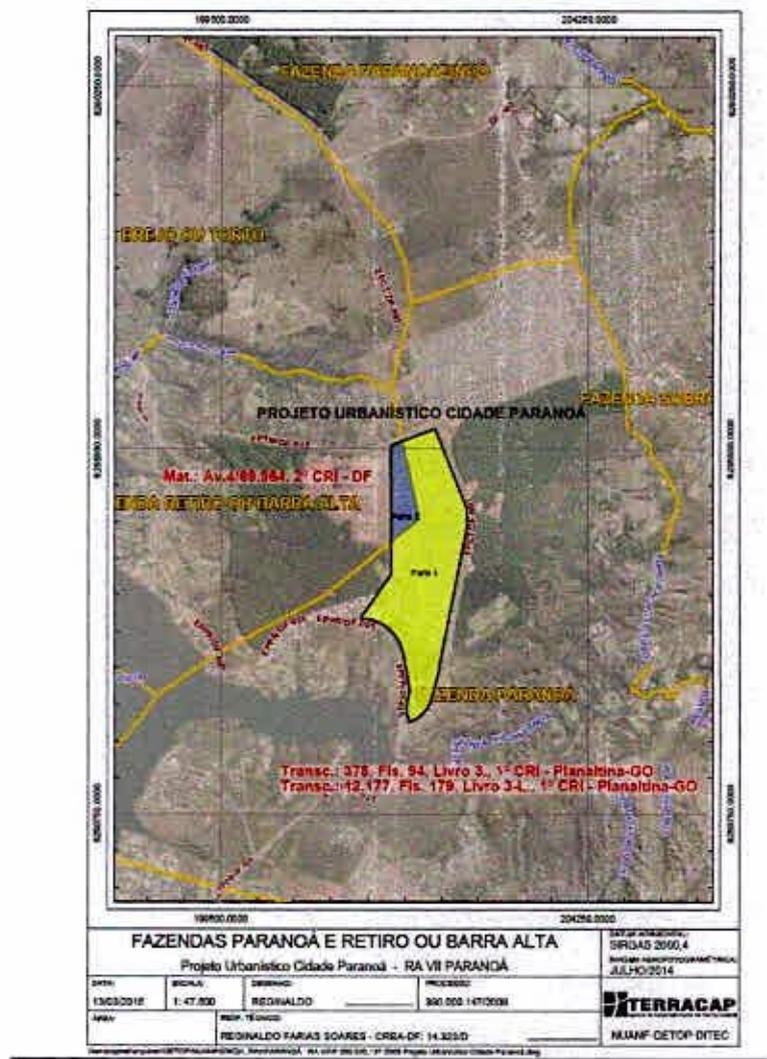
***Destaque em Amarelo:** localiza-se no imóvel Paranoá, em terras desapropriadas, em comum, pertencentes à Terracap e outros. Esta gleba de terras da Fazenda Paranoá, com 1.371,2348 ha, onde a Terracap já é proprietária da maior parte, objeto da transcrição do Cartório de Registro de Imóveis de Planaltina-GO, à folha 178, do Livro nº 3-L, sob o nº de ordem 12.117 e a menor parte do Espólio de Sebastião de Souza e Silva que possui somente uma fração ideal de 75 ha, que foi declarada de utilidade pública em 1989. Estes 75 hectares declarados de utilidade pública e de interesse social para efeito de desapropriação prioritária através do Decreto nº 11.743 de 08.08.89, foi quando a Terracap moveu contra o espólio de Sebastião de Souza e Silva, representado pela inventariante Odete de Souza Guimarães, a Ação de Desapropriação objeto do processo nº 3.900/89, que tramita na 3ª Vara da Fazenda Pública do Distrito Federal, onde a Terracap já foi imitada na posse desta área.*

***Destaque em azul:** localiza-se no imóvel Retiro ou Barra Alta, em terras pertencentes ao patrimônio da Terracap, matrícula Av. 4/69.964, Cartório do 2º Ofício de Registro de Imóveis – DF.*



Folha nº	2285
Proc. nº	390.000-147/2009
Rubrica	<i>[assinatura]</i> Matr. 175.294-4
	6

Conselho de Planejamento Territorial e Urbano do Distrito Federal- CONPLAN
 Relatoria do Processo n º 390.000.147/2009
 Conselheira Relatora: Maria do Carmo de Lima Bezerra (Universidade de Brasília)



Mapa 2 – situação fundiária

O processo de desapropriação objeto do Decreto 11743/89 ainda não foi concluído em função de discussão a respeito dos valores da indenização. Segundo informações [prestadas pela Terracap a essa conselheira em 23 de março de 2015], enquanto a TERRACAP alega que o valor da indenização é de cerca de 5 milhões o expropriado alega que deve receber mais de 100 milhões. O perito judicial da ação fez os cálculos contábeis que ficaram chegaram a um valor de cerca de 15 milhões. E existe uma sentença ainda não transitou em julgado.

A Terracap estuda realizar o Registro do parcelamento com a certidão de imissão da posse em decorrência de se tratar de parcelamento de interesse social.

[assinatura]

Folha nº	2286
Proc. nº	390.000.147/2009
Rubrica	
Matr.	175.294-4

Conselho de Planejamento Territorial e Urbano do Distrito Federal- CONPLAN
Relatoria do Processo n.º 390.000.147/2009
Conselheira Relatora: Maria do Carmo de Lima Bezerra (Universidade de Brasília)

Do provimento de infraestrutura pelas Concessionárias de Serviços Públicos

Sobre os serviços públicos realizados pelas concessionárias NOVACAP, CEB E CAESB, a cidade vem sendo atendida durante todos esses anos.

O SLU - Em Ofício n.º 919/2014-DIGER/ SLU, folha 2267 a 2271, afirma que já realiza a coleta dos resíduos domiciliares e comerciais.

A CAESB em parecer técnico no. 14/2014 informa que a cidade do Paranoá é abastecida por um sistema local, utilizando água proveniente do ribeirão cachoeirinha com unidade de tratamento própria localizada no centro da cidade sendo a mesma reforçada pelo sistema Santa Maria-Torto.

O esgotamento sanitário abrange todo o perímetro urbano sendo os esgotos coletados e tratados na estação de tratamento do Paranoá e lançados posteriormente no Ribeirão Paranoá à jusante da Barragem do mesmo nome.

A CAESB afirma, ainda, que os sistemas possuem capacidade para atendimento satisfatório a população já assentada com eventuais folgas para um adensamento que venha a ocorrer devido ao crescimento vegetativo da população.

A CEB em parecer técnico no. 43/2014 CEB/GRUPAR informa que a cidade do Paranoá é atendida por energia elétrica com ligações domiciliares e iluminação pública no padrão convencional da CEB e nos padrões da qualidade e continuidade estabelecidas pela agência reguladora de energia elétrica- ANNEL

Não foi obtida informações sobre a drenagem e pavimentação da cidade mas é sabido que a época de sua criação, na década de 1990, o sistema foi implantado sem informações sobre as condições atuais.

Do voto

- Considerando que as questões urbanísticas e ambientais da presente ocupação, Cidade do Paranoá, apresentam conformidade com as normas legais vigentes, ou seja, Decreto nº 11.743, de 08/08/1989 com aprovação do MDE e licença de operação e que todas as peças técnicas e documentos legais estão integrados ao processo;



Folha nº	2287
Proc. nº	390.000.147/2009
Rubrica	<i>Maria do Carmo de Lima Bezerra</i>
Matr.	175.2944

8

Conselho de Planejamento Territorial e Urbano do Distrito Federal- CONPLAN
Relatoria do Processo nº 390.000.147/2009
Conselheira Relatora: Maria do Carmo de Lima Bezerra (Universidade de Brasília)

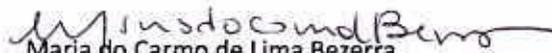
- Considerando que a pendencia é o valor da desapropriação que esta amparada pelo Decreto nº 11.208 de 17/08/1988 e se constitui passo essencial para o registro final do projeto em Cartório, mas é independente da aprovação urbanística e ambiental;

Voto pela aprovação do Projeto de Parcelamento do Solo Urbano da Cidade do Paranoá tendo em conta que todos os elementos processuais urbanísticos e ambientais foram cumpridos, e que não existe razão legal para que esse Conselho não delibere sobre o tema afeto à sua competência, dando seguimento ao processo quanto ao tema fundiário.

É o voto, à consideração dos colegas Conselheiros do CONPLAN

Por fim, registro meus agradecimentos a:

Arqta. Tereza Loder Arq. Tereza Lodder ,Coordenadora de Urbanismo da SEDHAB
Arqta. Rosemay Pimentel ,Diretora de Viabilidade Legal da SEDHAB
Engo. Giulliano penatti, Gerente de Projetos, Terracap


Maria do Carmo de Lima Bezerra
Conselheira Titular do CONPLAN
Unversidade de Brasília FAU-