

CONSELHO DE PLANEJAMENTO TERRITORIAL E URBANO DO DISTRITO FEDERAL - CONPLAN

Brasília, 08 de maio de 2015

CONSELHEIRO: Heber Niemeyer Botelho
PROCESSO: 111.001.327/2007
INTERESSADO: Agência de Desenvolvimento do Distrito Federal – Terracap
ASSUNTO: Aprovação de Projeto Urbanístico de Regularização do Setor Habitacional São Bartolomeu – Trecho 1.

RELATÓRIO

Trata o presente processo de projeto urbanístico de regularização do Setor Habitacional São Bartolomeu – Trecho 1, RA VII - Paranoá, que é encaminhado a este Conselho de Planejamento Territorial e Urbano do Distrito Federal – CONPLAN, para a aprovação da proposta urbanística, como é previsto na Lei Complementar nº 803/2009, que trata do Plano Diretor de Ordenamento Territorial, que em seu inciso VIII do artigo 219, atribui competência de deliberar sobre proposta de parcelamento do solo urbano.

Esta proposta de parcelamento urbano é apresentada e motivada pela necessidade de regularização das ocupações consolidadas resultantes dos inúmeros parcelamentos irregulares em terras públicas na região do projeto, de forma a qualificar o espaço, integrando o tecido urbano e diversificando a ocupação do Setor, com equipamentos comunitários e áreas comerciais, além de melhorar a qualidade de vida dos moradores e mitigar os impactos ambientais causados pela ocupação irregular.

I. Sobre o processo administrativo:

O processo foi iniciado em julho de 2007, com requerimento protocolado na Terracap, acompanhado da documentação inicial necessária ao início dos procedimentos para o parcelamento do solo, incluindo: a Licença de Instalação nº 108/2006, a Revisão do Estudo Urbanístico, realizada pela Engevix no ano 2000 e sua atualização em 2005, as respostas das consultas às concessionárias, os memoriais descritivos das URB 052/06 e URB 053/06 e seus respectivos quadros demonstrativos das unidades imobiliárias. Naquele mesmo ano, o processo foi encaminhado à Seduma para análise e aprovação.

A URB 052/06 chegou a ser aprovada, mas não foi objeto de decreto governamental. Em 2008 a URB 053/06, que trata Trecho 1 do Setor, foi encaminhada ao Grupo de Análise e Aprovação de Parcelamentos de Solo e Projetos Habitacionais – GRUPAR, criado naquele ano, por conter parcelamentos urbanos informais consolidados, como é o caso das ocupações denominadas *Ville de Montagne* e *Solar de Brasília – Etapa IV*.

Em setembro de 2008, em reunião com a Associação de Moradores do 'Condomínio *Ville de Montagne*', foi acordado que a Terracap elaboraria o levantamento topográfico das ocupações não contempladas na LI nº 108/2006, o

Folha nº	2011
Proc. nº	111.001.327/2007
Rubrica	<i>Spina</i>
Matr	267397-5

Grupar emitiria o termo de referência para elaboração de um Relatório de Controle Ambiental – RCA, a ser contratado pela Associação de Moradores, que posteriormente contratou a empresa Ambiental Consultoria e Projetos pela Associação, para análise da viabilidade de regularização dessas ocupações.

Em novembro de 2009, a Associação encaminhou o Relatório ao Grupar, que o distribuiu para a Gerência de Meio Ambiente da Terracap – GEMAM, para análise e parecer, principalmente no que dizia respeito às ocupações em Áreas de Proteção Permanente. Em janeiro de 2010, essa análise foi encaminhada ao Grupar, que, em setembro de 2010, a reencaminhou com as recomendações de alterações e correções para a Associação do *Ville de Montagne*. Os principais aspectos levantados diziam respeito ao capítulo 'Meio Biótico', especificamente quanto à definição e caracterização das APPs.

As exigências não foram cumpridas pela Associação e a Terracap deu continuidade ao processo de aprovação do parcelamento, tendo como parâmetro a Licença de Instalação LI nº 108/2006.

Em outubro de 2010, a Terracap cumpriu a condicionante 3.12 da LI nº 108/2006, entregando o "Projeto de Educação e Engenharia Ambiental do Setor Habitacional São Bartolomeu". O Projeto proposto visava "promover a conscientização dos moradores sobre as questões ambientais do local ocupado, a fim de que a própria comunidade participasse da fiscalização e proteção da fauna e flora nativas, das áreas de preservação permanente e das unidades de conservação."

Quanto à renovação da LI, a Terracap encaminhou ao Ibram os Ofícios nº 016/2012-Ditec e nº 499/2012-Ditec, reiterando o requerimento de obtenção da Licença de Instalação, inicialmente solicitada por meio do Ofício nº 331/2008-Ditec, de 09/05/08.

Em outubro de 2014 foi emitida a Licença de Instalação Corretiva nº 056/2014, contendo os termos das compensações ambiental e florestal, além de condicionantes, exigências e restrições. A referida licença solicita a retificação dos lotes que interferem com as áreas de preservação permanente e realização de estudos para as ocupações que não foram contempladas no projeto licenciado, visando sua regularização ou desconstituição.

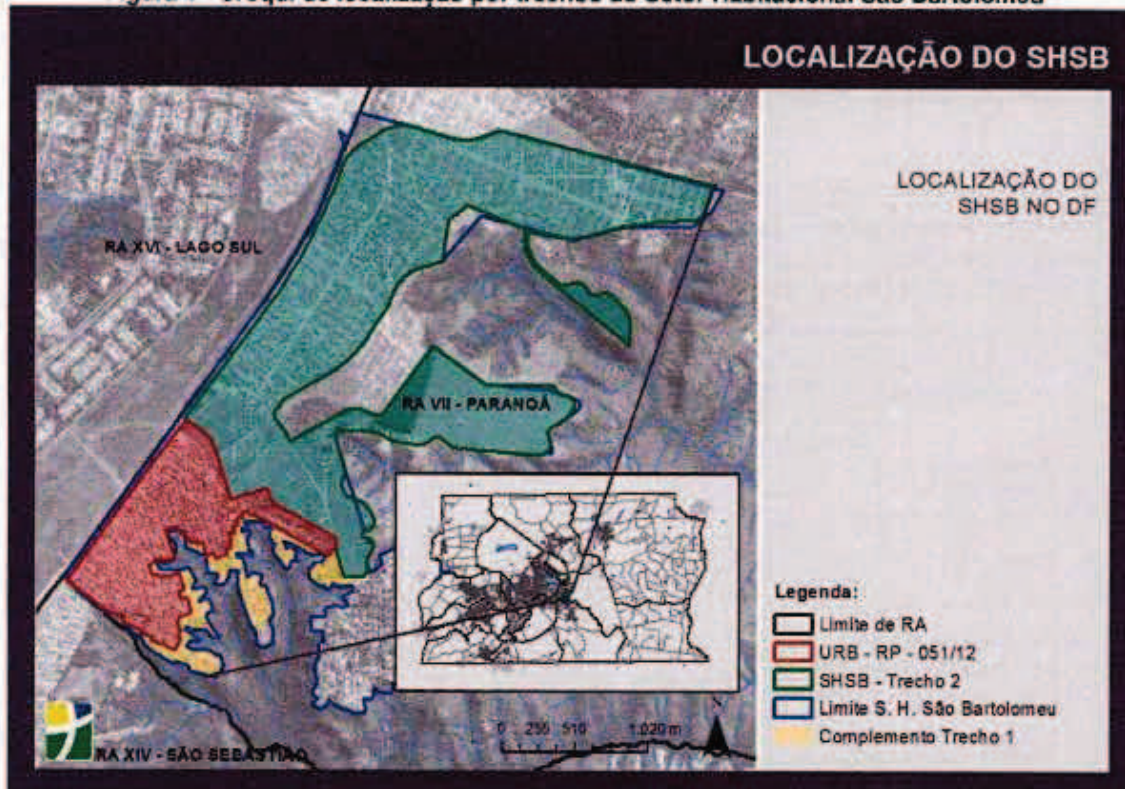
Nesse mesmo ano, foi aprovada a Lei n.º 5.344/2014, que dispõe sobre o zoneamento da APA do Rio São Bartolomeu e foram emitidas diretrizes urbanísticas para a região do São Bartolomeu, Jardim Botânico e São Sebastião (DIUR nº 006/2014), aprovadas pela Portaria nº 085, de 18 de dezembro de 2014.

II. Sobre o projeto urbanístico:

O projeto de urbanismo do Setor Habitacional São Bartolomeu - Trecho I dispõe de uma superfície de 1.003.456,60m², ou 100,35ha. A poligonal de projeto, correspondente às Quadras 1,2,3,4,5 e 6 do SHSB, contempla ocupações dos parcelamentos irregulares denominados 'Condomínio Ville de Montagne' e 'Condomínio Solar de Brasília', sendo que somente parte da Quadra 3 deste último

pertence a este Setor. O 'Condomínio Solar de Brasília' foi implantado em duas Regiões Administrativas: parte no Paranoá, correspondendo ao Setor Habitacional São Bartolomeu, e parte em São Sebastião, correspondendo à Etapa IV do Setor Habitacional Jardim Botânico. Por se tratarem de situações distintas e independentes entre si, a ocupação resulta em um tecido urbano sem unidade, com uma malha viária descontínuo. A Figura 1 a seguir, ilustra a localização do projeto.

Figura 1 - Croqui de localização por trechos do Setor Habitacional São Bartolomeu



O projeto é composto por Memorial Descritivo (MDE-RP 051/12), ANEXO I – Quadro Demonstrativo das Unidades Imobiliárias (QDUI) e Projeto de Urbanismo (URB-RP 051/12), constantes do processo administrativo nº 111.001.327/2007.

Segue abaixo um resumo dos aspectos e condicionantes urbanísticos que nortearam as definições de projeto, extraídos do MDE:

1. A poligonal de projeto está localizada em Zona Urbana de Uso Controlado II, de acordo com o Plano Diretor de Ordenamento Territorial e, segundo o Art. 70 a Zona

[...] é composta por áreas predominantemente habitacionais de baixa e média densidade demográfica, com enclaves de alta densidade, [...] sujeitas a restrições impostas pela sua sensibilidade ambiental e pela proteção dos mananciais destinados ao abastecimento de água.

2. De acordo com o Anexo II – Tabela 2A – Setores Habitacionais de Regularização, a densidade permitida na área estaria entre 15 e 50 habitantes por hectare e, além disso, seria necessário reservar 10% da área para a implantação de ECs, EUs e ELUPs, prevendo intervenções em assentamentos informais que promovessem a sua qualificação. O

2A

Folha nº	2012
Proc. nº	111.001.327/2007
Assinatura	Matr 261397-5

PDOT define, ainda, no Anexo II – Tabela 2B – Áreas de Regularização, a poligonal da Área de Regularização de Interesse Específico – ARINE São Bartolomeu que abrange o 'Condomínio Ville de Montagne' 'Condomínio Solar de Brasília – Etapa IV', às margens da DF-001;

3. Os Parâmetros de Uso e Ocupação do Solo em áreas de regularização (ARINE São Bartolomeu) correspondem àqueles estabelecidos pelo PDOT, no Anexo VI – 01. Para o Setor São Bartolomeu ficam estabelecidos os seguintes parâmetros, conforme
4. Tabela 1, a seguir:

Tabela 1 - Parâmetros Urbanísticos Básicos definidos pelo PDOT

PONTE DE TERRA, ARNIQUEIRA, REGIÃO DOS LAGOS, GRANDE COLORADO, ALTO DA BOA VISTA, NOVA COLINA, ALTIPLANO LESTE, SÃO BARTOLOMEU, BERNARDO SAYÃO, TORORÓ, JARDIM BOTÂNICO, DOM BOSCO E TAQUARI											
Área de Regularização	Tamanho dos lotes residenciais (m²)		USOS								
			Coeficiente de aproveitamento básico						Coeficiente de aproveitamento máximo		
	Máximo	Mínimo	R≤400m²	R>400m²	C	I	Ind	M	C	M	R
Área de Reg. Interesse Específico – ARINE São Bartolomeu (20.E-1)	2.500	125	1	0,8	1	1	1	1	2	4	2

OBS: 01 – Lotes destinados à produção agrícola poderão ter área superior a 2.500m², com coeficiente de aproveitamento básico de 0,3.

Legenda: R – Residencial; C – Comercial; I – Institucional; M – Mista; CH – Chácara; Ind – Industrial.

5. O índice considerado para cálculo da densidade populacional foi 4 (quatro) moradores por domicílio urbano, conforme Pesquisa Distrital por Amostra de Domicílios, Paranoá – PDAD, 2010/2011 – CODEPLAN, Distrito Federal. Dessa forma, a densidade habitacional projetada deverá ser de 35,36 hab/ha, atendendo à definição do PDOT;
6. O Anexo II, Tabela 2A do PDOT estabelece o percentual de 10% da área do Setor para ECs, EUs e ELUPs. O total alcançado neste projeto equivale a 1,84% da área total do empreendimento, conforme demonstrado na Tabela 2, a seguir:

Tabela 2 - Cálculo de EPCs, EPU e ELUPs para a URB-RP 051/12

	ÁREA (m²)	ÁREA (% sobre a poligonal de projeto)
EPC	12.107,91	1,21

EPU	-	-
ELUP	6.273,14	0,63
TOTAL	18.381,13	1,84

O percentual reservado para EPC/EPU e ELUP de apenas 1,84% do total da área do Trecho, se dá devido ao grau de ocupação já consolidada no local e a existência de apenas uma pequena área livre, próxima ao acesso principal do Trecho 1, que se encontra desocupada e passível de implantação de equipamentos e ELUPs. Dessa forma, a estratégia adotada, para atingir a proporcionalidade exigida pelo PDOT, foi considerar os dois trechos do Setor, cujas terras são de propriedade da Terracap: o Trecho 1 e o Trecho 2, nas áreas disponíveis para implantação de equipamentos e ELUP, conforme descrito na Tabela 3, que apresenta o déficit de 81.964,61m² a ser compensado na área de complemento do Trecho 1 e no Trecho 2. Deverá ser atendido também o estabelecido na DIUR 06/2014 que determina que, do percentual mínimo de 10% do Setor para área pública, no mínimo 3,5% da área deverá ser destinada a Equipamento Público Comunitário – EPC.

Tabela 3 – Cálculo de ECs/EUs e ELUPs para a URB-RP 051/12 do SHSB**

URB	ÁREA TRECHO (m ²)	EC+EU+ ELUP (m ²)	EC+EU+ELUP (% ref. Trecho)	SALDO	SALDO
				EC+EU+ ELUP (>10% ou <10%) (m ²)	EC+EU+ ELUP (>3,5% ou <3,5%) (m ²)
URB-RP 051/12	1.003.456,60	18.381,05	1,84	(-) 81.964,61	(-) 23.013,07

** Aqui, entende-se por SHSB todas as terras pertencentes ao patrimônio da Terracap, dentro do Setor; somatório dos Trechos 1, complemento do Trecho 1, 2/ Qd. 2 e 2/ Qd. 3, 4 e 5, que totalizam uma área de 5.200.695,11m².

O projeto do Trecho 2, Quadra 2 está formalizado no processo administrativo nº 111.001.722/2011, e está paralisado devido à realização de estudos arqueológicos na região. Já o Trecho 2, Quadras 3, 4 e 5 (URB 053/06), corresponde à área ocupada pelos "condomínios" Estância Quintas da Alvorada e Privê Morada Sul – Etapa C. O projeto urbanístico desse trecho encontra-se paralisado, uma vez que o local não foi classificado como Área de Regularização pelo PDOT, apesar do processo de ocupação irregular estar instalado na área.

7. A síntese das unidades imobiliárias e áreas públicas é apresentada na Tabela 4, a seguir:

Folha nº	2013
Proc. nº	111.001.327/2007
Rubrica	laísia
Matr.	267327-5

Tabela 4 - Quadro síntese das unidades imobiliárias e das áreas públicas

DESTINAÇÃO	LOTES	ÁREA (ha)	ÁREA (% sobre a área do Trecho 1)
Uso residencial unifamiliar exclusivo*	887	76,64	76,37
Uso comercial	02	0,34	0,34
Equipamento Privado – EPR	01	0,38	0,38
Subtotal 1	890	77,36	77,09
Equipamento Público Comunitário – EPC	05	1,21	1,21
Equipamento Público Urbano – EPU	-	-	-
Espaço Livre de Uso Público – ELUP	-	0,63	0,62
Subtotal 2	05	1,84	1,83
Rodovias, faixas de domínio	-	-	-
Áreas non aedificandi	-	2,11	2,11
Sistema de circulação	-	19,04	18,97
Subtotal 3	-	21,15	21,08
TOTAL (Subtotal 1 + Subtotal 2)	895	100,35	100

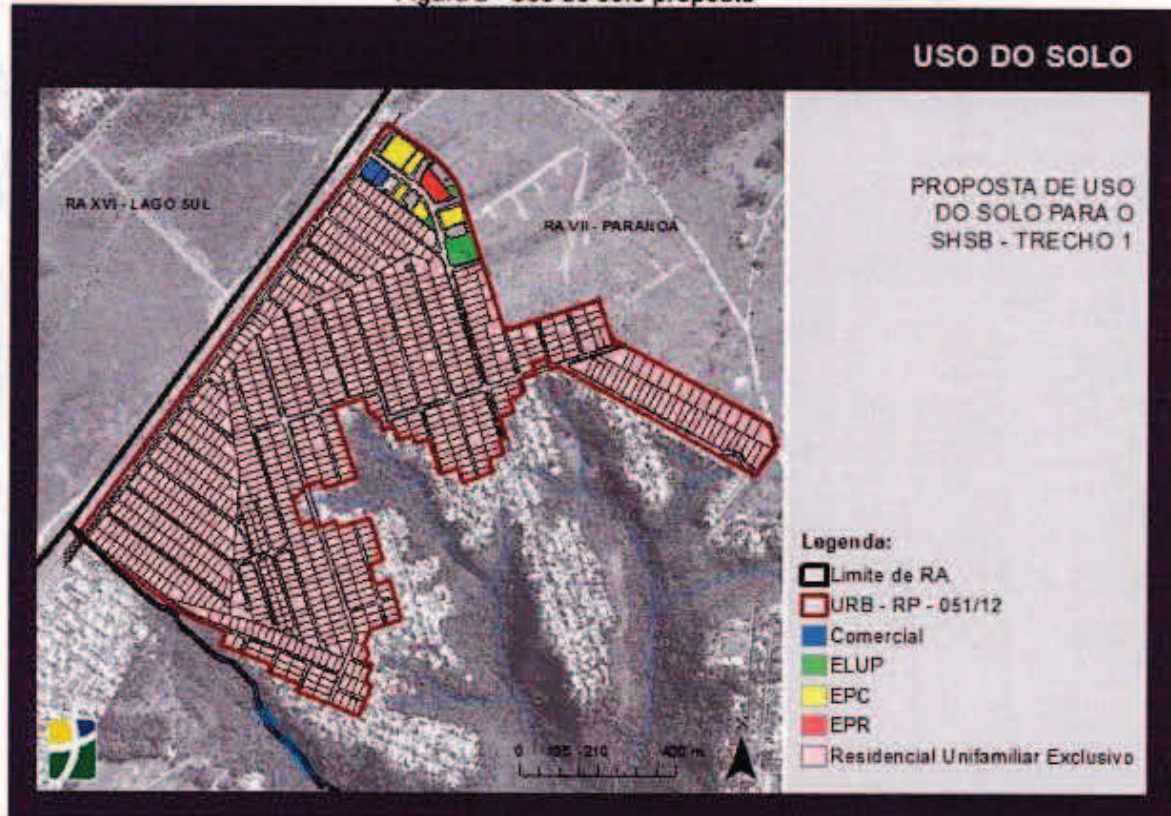
* O termo 'residencial exclusivo' está definido na DIUR 06/14, sendo permitido exclusivamente o uso residencial, na categoria habitação unifamiliar ou habitação multifamiliar em tipologia de casas e edifícios.

8. A Figura 2, a seguir, ilustra a proposta de uso do solo:

(Handwritten signature)

Assinatura	_____
Nome	_____
Função	_____

Figura 2 - Uso do solo proposto



9. O sistema viário tangencia a área de forma a permitir o acesso pela DF-001, EPCT através de uma via marginal, que compõe o sistema viário principal, que se conecta ao sistema viário secundário, composto por 7 vias coletoras, que coletam e distribuem o fluxo de veículos no Trecho I do Setor. Além dessas vias, observa-se a presença de várias vias locais, que tem por finalidade básica o acesso às unidades residenciais. Na quadra 06, onde se concentram os lotes destinados a comércio, EPC e EPR foram definidas duas grandes vias coletoras que ladeiam esses lotes, dando acesso também a outras vias coletoras e locais, integrando todo o Setor;
10. Foram definidas ciclovias em duas vias coletoras, tanto na via paralela à DF-001 quanto na via de acesso à Quadra 6, onde se encontra grande parte dos equipamentos e áreas públicas do projeto. Sempre que possível, as ciclovias foram definidas nas dimensões de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros) e, nos casos de indisponibilidade de área, 1,50m (um metro e cinquenta centímetros). Além disso, o Memorial destaca a existência de uma ciclovia lindeira à via principal de acesso ao Trecho, parte integrante do sistema cicloviário do Distrito Federal; e
11. O princípio adotado na definição do endereçamento considerou as porções do parcelamento em condições de serem agrupadas e identificadas de forma sequencial, a partir do acesso pela via marginal.

Folha nº 2014
Proc. nº 111.001.327/2007
Rubrica *Spina* Matr. 2673975

a DF-001. Nesse agrupamento foram definidas quadras que se estruturam em conjuntos e lotes identificados sequencialmente, antecedidos pelo nome do Setor.

III. Parecer:

Diante do exposto, julgamos que este parcelamento é urbanisticamente viável, considerando:

- que toda área de projeto está incorporada ao patrimônio da Terracap;
- o Projeto de Topografia TOP 052/06, (fls. 783 a 793, do volume V do processo administrativo nº 111.001.327/2007);
- que todas as consultas às concessionárias foram feitas, atualizadas e respondidas, informando sobre as condições técnicas de atendimento do empreendimento;
- que não serão necessárias desconstituições de residências;
- a previsão de assinatura de Termo de Compromisso com o Distrito Federal, visando estabelecer obrigações e responsabilidades referentes às providências de caráter urbanístico, necessárias à aprovação do projeto de parcelamento do Setor Habitacional São Bartolomeu – Trecho 1 (§ 2º art. 62 da Lei 11.977/2009);
- que a área do Setor Habitacional São Bartolomeu, foi objeto de estudos urbanísticos e ambientais, iniciados em 1996, resultando na emissão da Licença Prévia nº 644, de 1998;
- a elaboração do Estudo de Impacto Ambiental EIA/RIMA e sua atualização em outubro de 2014, conforme condicionante da LI nº 056/2014;
- a Licença de Instalação LI nº 108/2006 e a Licença de Instalação Corretiva nº 056/2014;
- a observância às medidas de mitigação e controle ambiental, indicadas no estudo ambiental;
- o Rezzoneamento Ambiental e o Plano de Manejo da Área de Proteção Ambiental da Bacia do Rio São Bartolomeu, aprovados pela Lei nº 5.344, de 19 de maio de 2014, que classifica a área ocupada pelo Trecho I do Setor Habitacional São Bartolomeu como Zona de Ocupação Especial de Qualificação (ZOEQ);
- que o presente projeto urbanístico contempla os objetivos da ZOEQ, além de atender as normas para ela estabelecidas;
- que o projeto prevê o atendimento às Diretrizes Urbanísticas emitidas para a região do São Bartolomeu, Jardim Botânico e São Sebastião - DIUR nº 006/2014, aprovadas pela Portaria nº 085 de 18 de dezembro de 2014, que estabelecem que 3,5% da área destinadas à Equipamentos Urbanos – EU, Equipamentos Comunitários – EC e Espaços Livres de Uso Público – ELUP, sejam destinadas à Equipamentos Comunitários;



- que a Coordenação de Urbanismo, por meio da Central de Aprovação de Projeto (CAP), integrante da Secretaria de Estado de Gestão do Território e Habitação (Segeth), elaborou análise a respeito do projeto urbanístico, da qual fez constar as complementações que se faziam necessárias;
- que as complementações estão contempladas no projeto urbanístico ora apreciado;
- que é compromisso da Terracap a realização de estudo ambiental complementar, visando regularizar ou desconstituir as ocupações não contempladas neste projeto licenciado;

VOTO DO RELATOR

Em vista do exposto e buscando minimizar os danos causados ao meio ambiente e a possibilidade de contribuir para que a cidade obtenha um maior grau de regularidade de suas ocupações, obtida por meio da regularização urbanística, ambiental e fundiária que integra os direitos constitucionais de oferta de moradia à garantia ao meio ambiente ecologicamente equilibrado, voto pelo acolhimento do projeto de urbanismo de regularização apresentado para que seja dada a devida continuidade aos procedimentos, com vistas à sua aprovação incorporando ao relato o novo desenho da URB-RP 051/2012 constante do plano de ação definido no anexo definido pelo empreendedor (TERRACAP).



Heber Niemeyer Botelho
Conselheiro

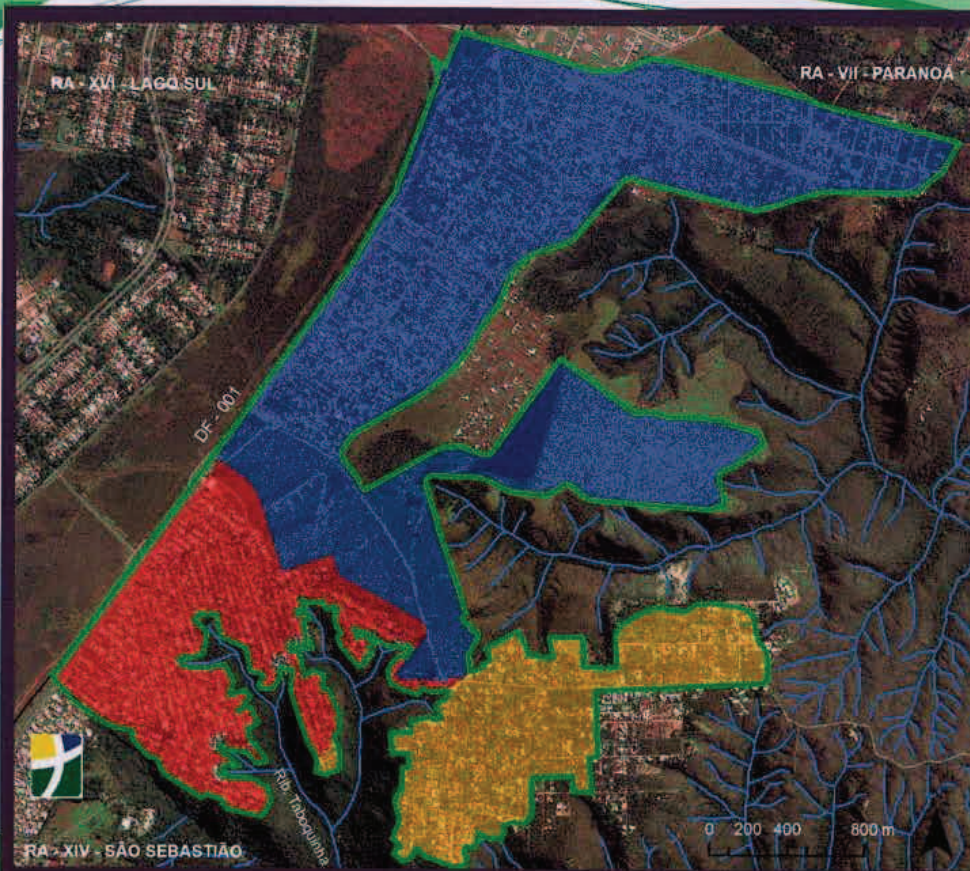
Folha nº	2015
Proc. nº	111.001.327/2007
Rubrica	Isma
Matr.	267397-5



Terracap

Agência de Desenvolvimento do Distrito Federal

Setor Habitacional São Bartolomeu Cumprimento de Diligências



SETOR HABITACIONAL
SÃO BARTOLOMEU

Legenda:

- SH São Bartolomeu
- Área Particular
- Trecho 2
- Trecho 1
- RAs

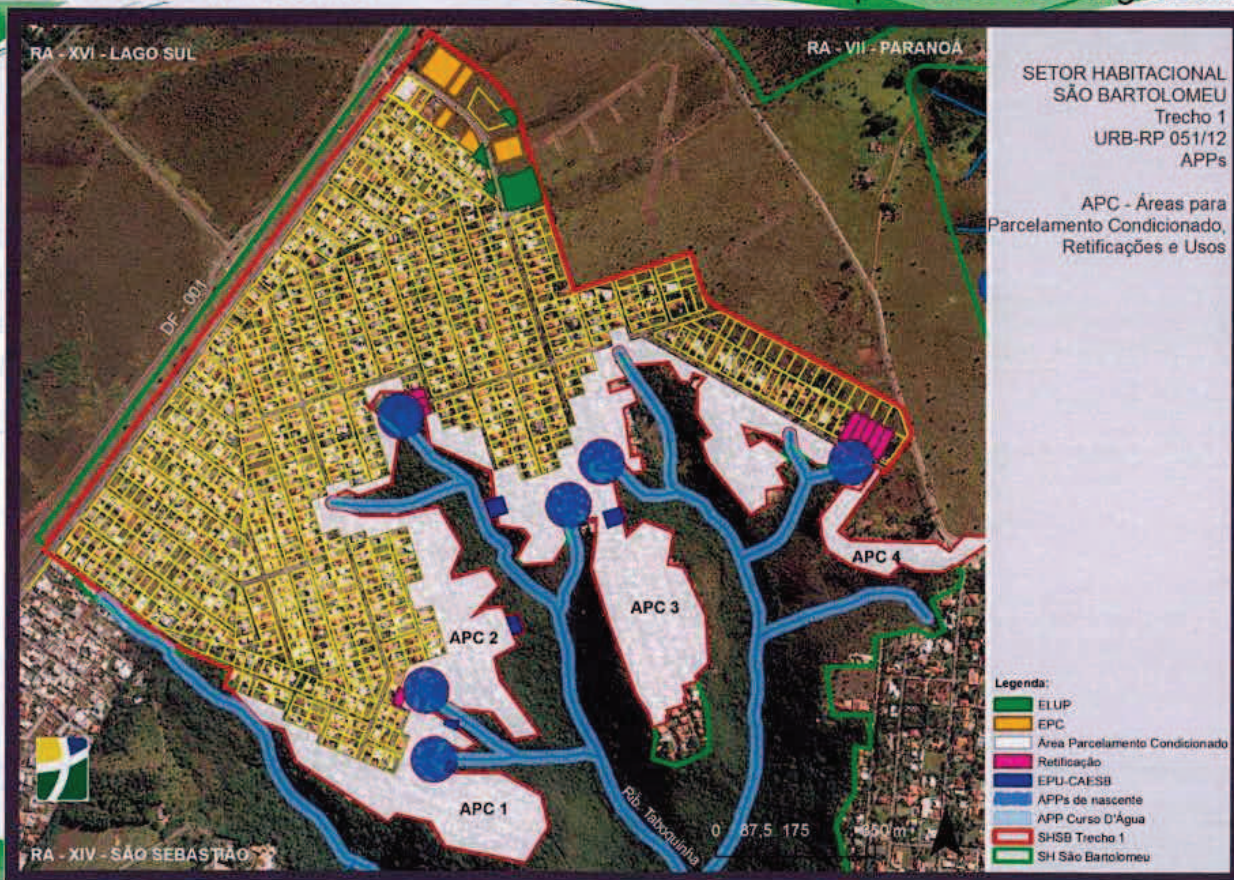
Folhas nº 20/16
Proc. nº 111.001.327/2007
Publicação: *laísia* Matr. 261377-5



Terracap

Agência de Desenvolvimento do Distrito Federal

Setor Habitacional São Bartolomeu Cumprimento de Diligências



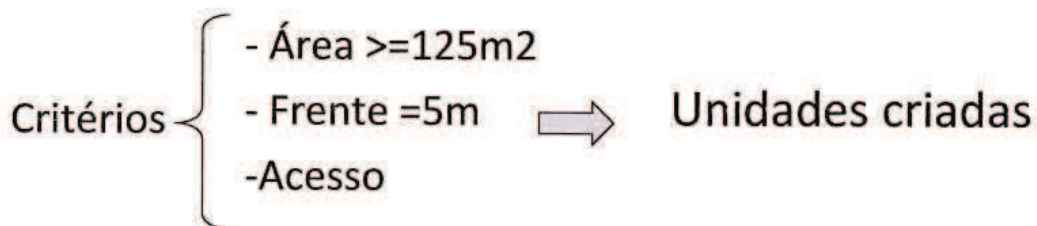


Terracap

Agência de Desenvolvimento do Distrito Federal

Setor Habitacional São Bartolomeu
Cumprimento de Diligências

Critérios de análise das ocupações que interferem
com APP para criação de Unidades Imobiliárias:



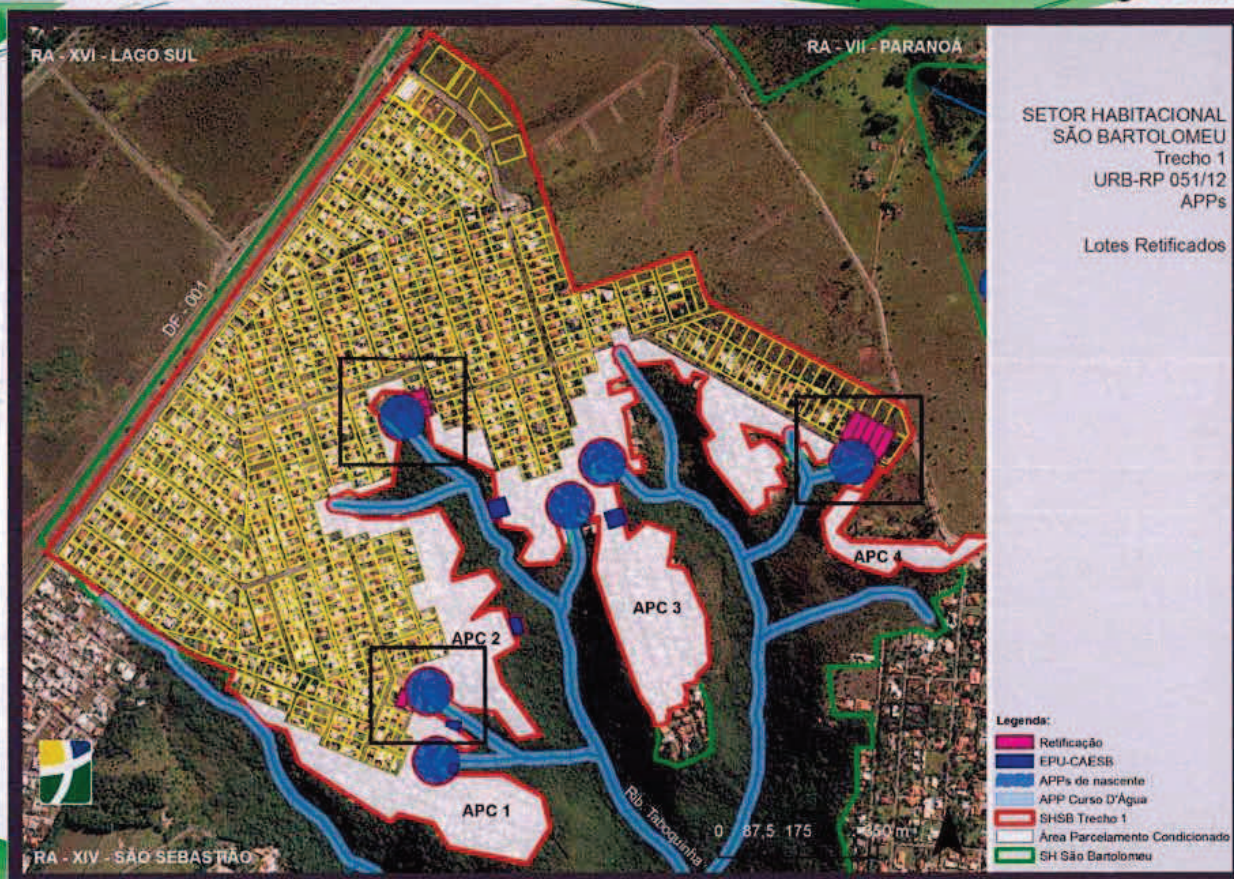
Folha nº 2017
Proc. nº 111.001.327/2007
Rubrica: *João* Matr. 267.391-5



Terracap

Agência de Desenvolvimento do Distrito Federal

Setor Habitacional São Bartolomeu Cumprimento de Diligências

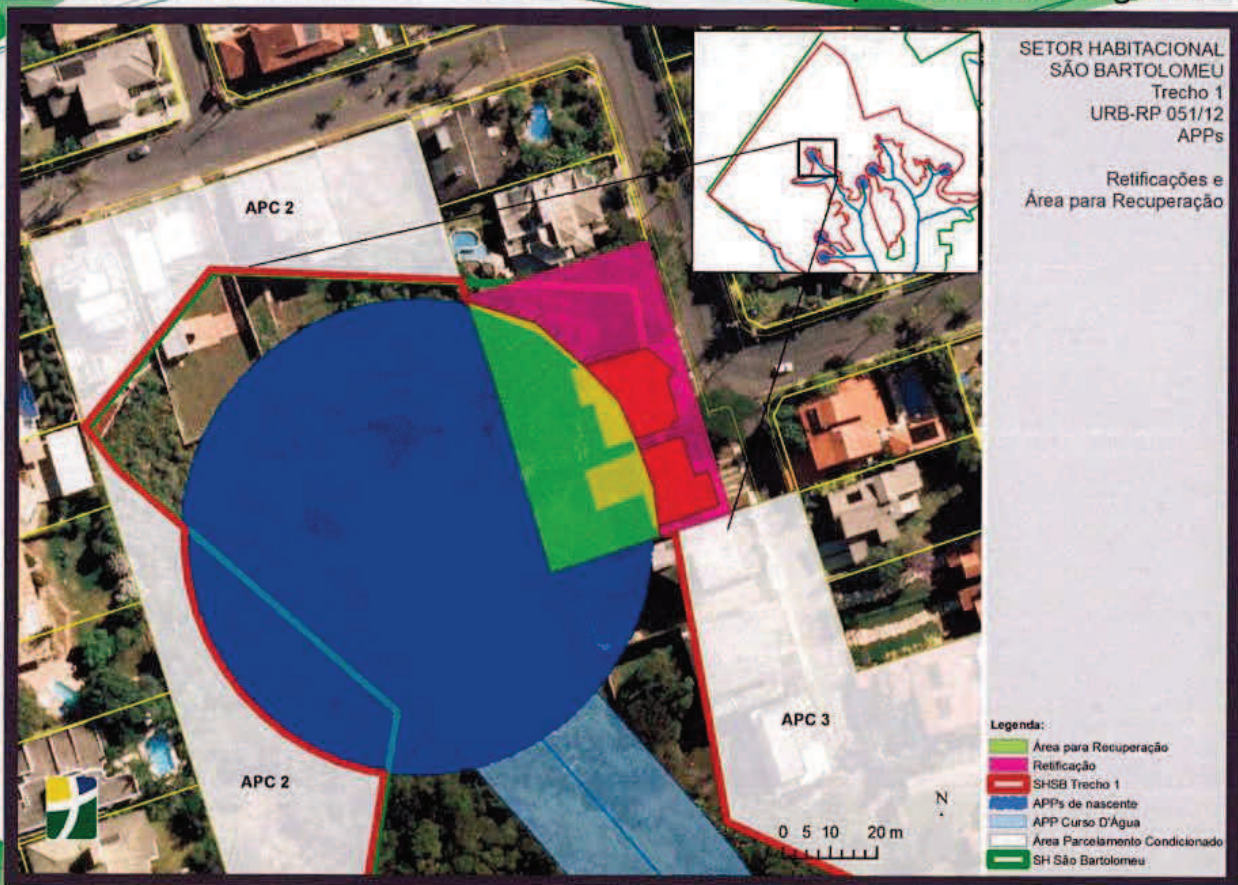




Terracap

Agência de Desenvolvimento do Distrito Federal

Setor Habitacional São Bartolomeu Cumprimento de Diligências



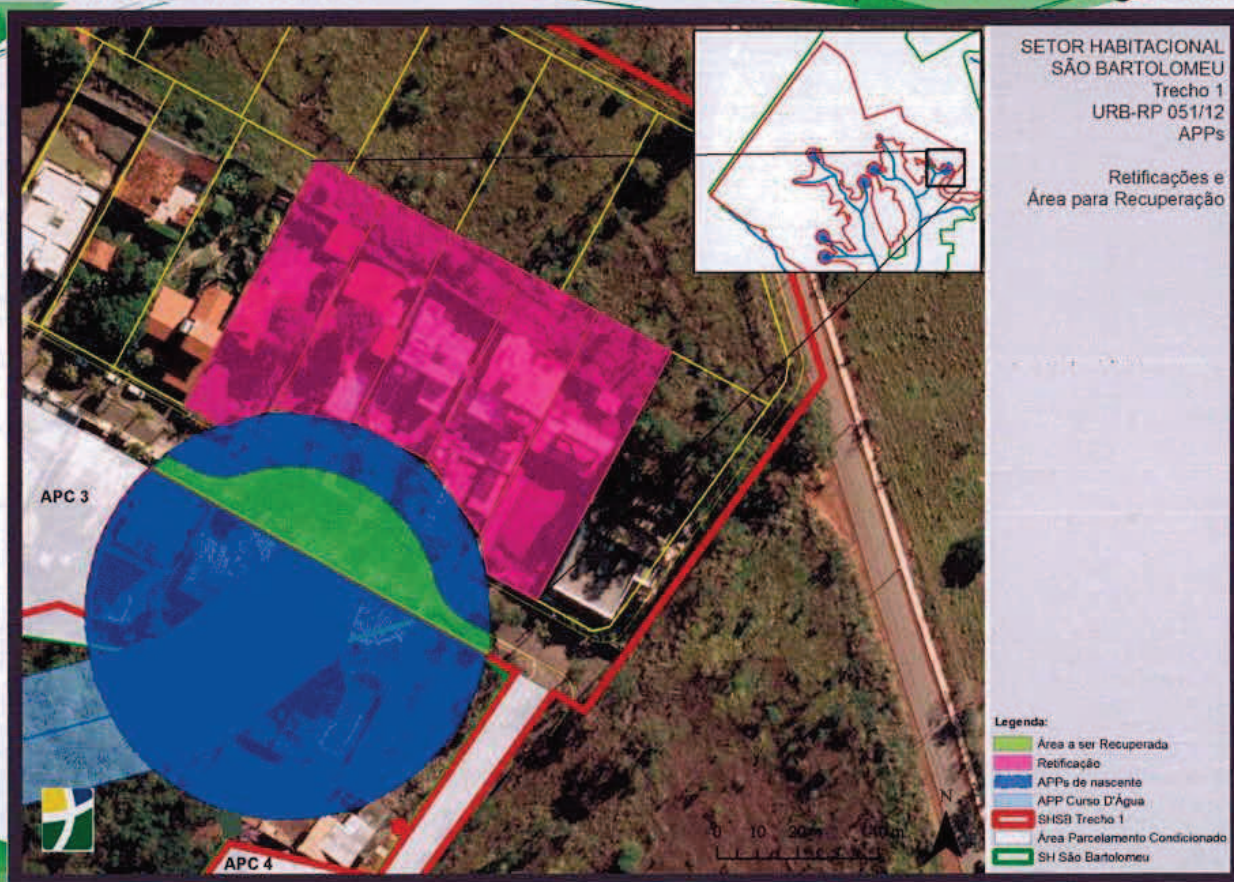
Folha nº 2018
Proc. nº 111.001.327/2007
Rubrica: *Leônice* Matr. 267397-5



Terracap

Agência de Desenvolvimento do Distrito Federal

Setor Habitacional São Bartolomeu Cumprimento de Diligências

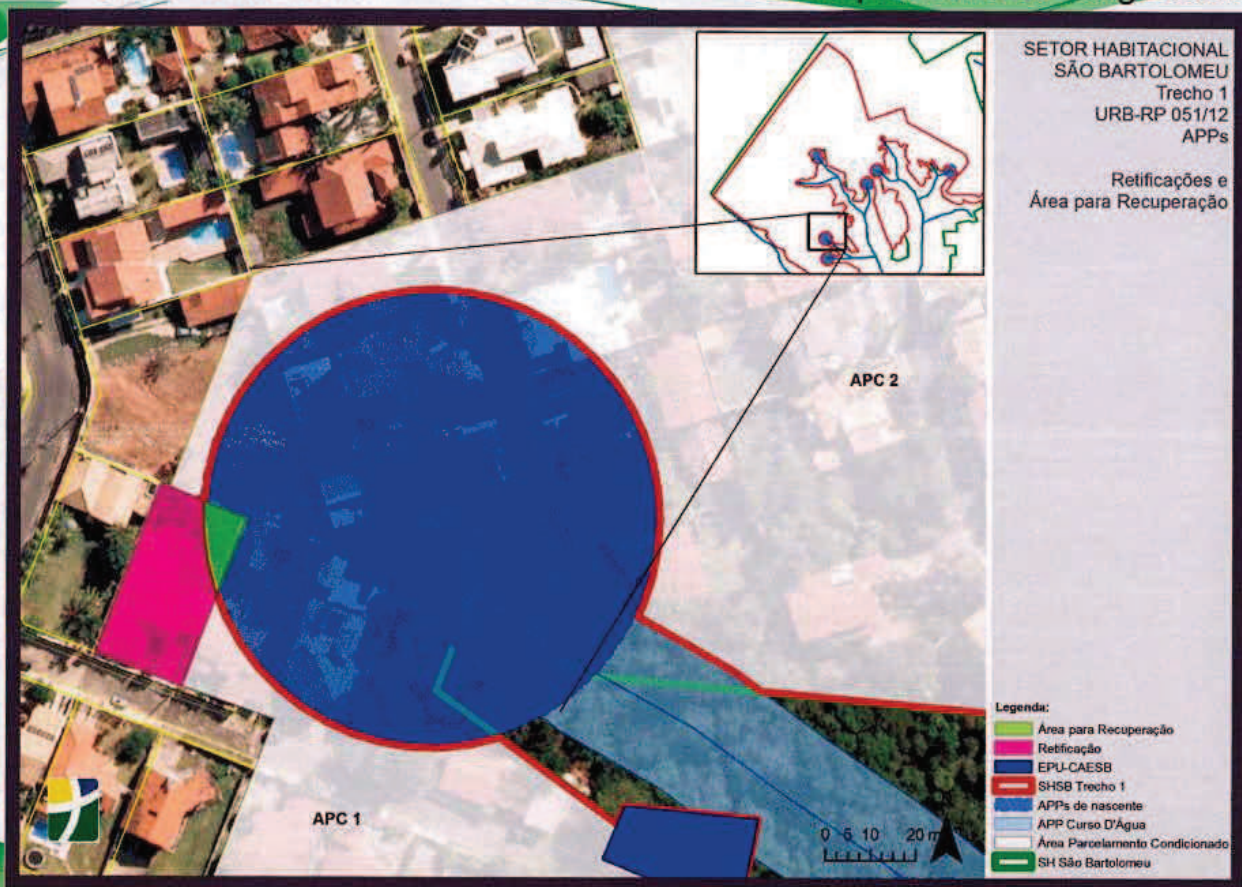




Terracap

Agência de Desenvolvimento do Distrito Federal

Setor Habitacional São Bartolomeu Cumprimento de Diligências



Folha nº 2019
Proc. nº 111.001.327/2007
Rubrica *Luíza* Matr. 8673915



Terracap

Agência de Desenvolvimento do Distrito Federal

Setor Habitacional São Bartolomeu Cumprimento de Diligências

Equipamentos urbanos e comunitários

Para atender os 10% de EPC, EPU e ELUP do Trecho I do Setor Habitacional São Bartolomeu foi desenvolvido paralelamente, o projeto de parcelamento do Trecho 02 Quadra 02 consubstanciado na URB-RP 012/11, MDE-RP 012/11, objeto do processo administrativo n.º 111. 001.722/2011.

TRECHO	ÁREA DO TRECHO (m²)	EC+EU+ ELUP PREVISTO NO TRECHO		EC+EU+ ELUP LEGISLAÇÃO		SALDO EC+EU+ ELUP DO TRECHO	
		m²	%	m²	%	m²	%
Trecho 1 (URB-RP 051/12)	1.003.456,60	18.381,13	1,83	100.345,66	10%	-81.964,53	-8,17
Trecho 2 (URB 012/11)	485.946,91	154.928,85	31,88	72.892,04	15%	82.036,81	16,88
TOTAL	1.489.403,51	173.309,98	11,64	148.940,35	10%	24.369,63	1,64



Terracap

Agência de Desenvolvimento do Distrito Federal

Setor Habitacional São Bartolomeu Cumprimento de Diligências



Folha nº 2030
Proc. nº 111.001.323/2007
Rubrica: *Luísa* Matr. 261397-5



Terracap

Agência de Desenvolvimento do Distrito Federal

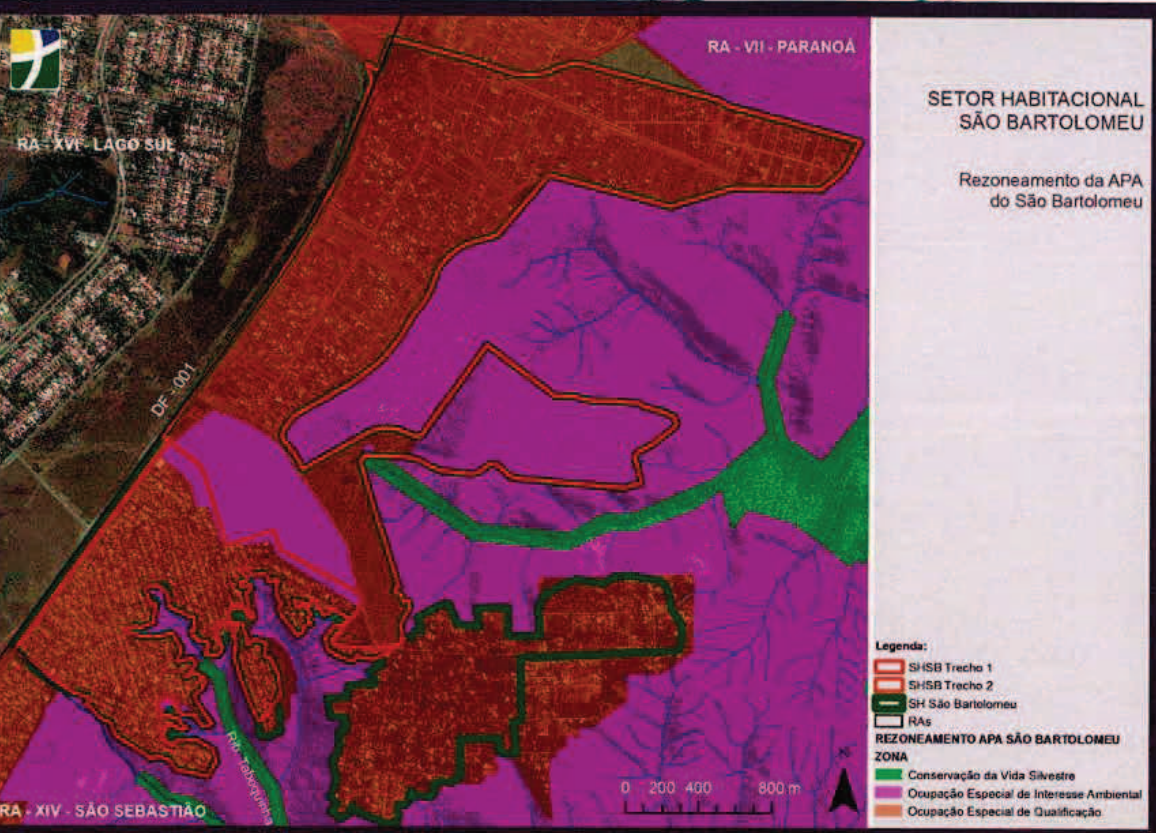
FATORES QUE IMPEDEM A APROVAÇÃO DO PROJETO URB-RP 012/11 – Trecho02 Quadra02

- **Rezoneamento Apa do rio São Bartolomeu – Lei n.º 5344/14;**
 - **Sítio Arqueológico;**
- **Inclusão das Áreas de Parcelamento Condicionado do Trecho I no projeto.**



Terracap

Agência de Desenvolvimento do Distrito Federal



Folha nº 2021

Proc. nº 111.001.327/2007

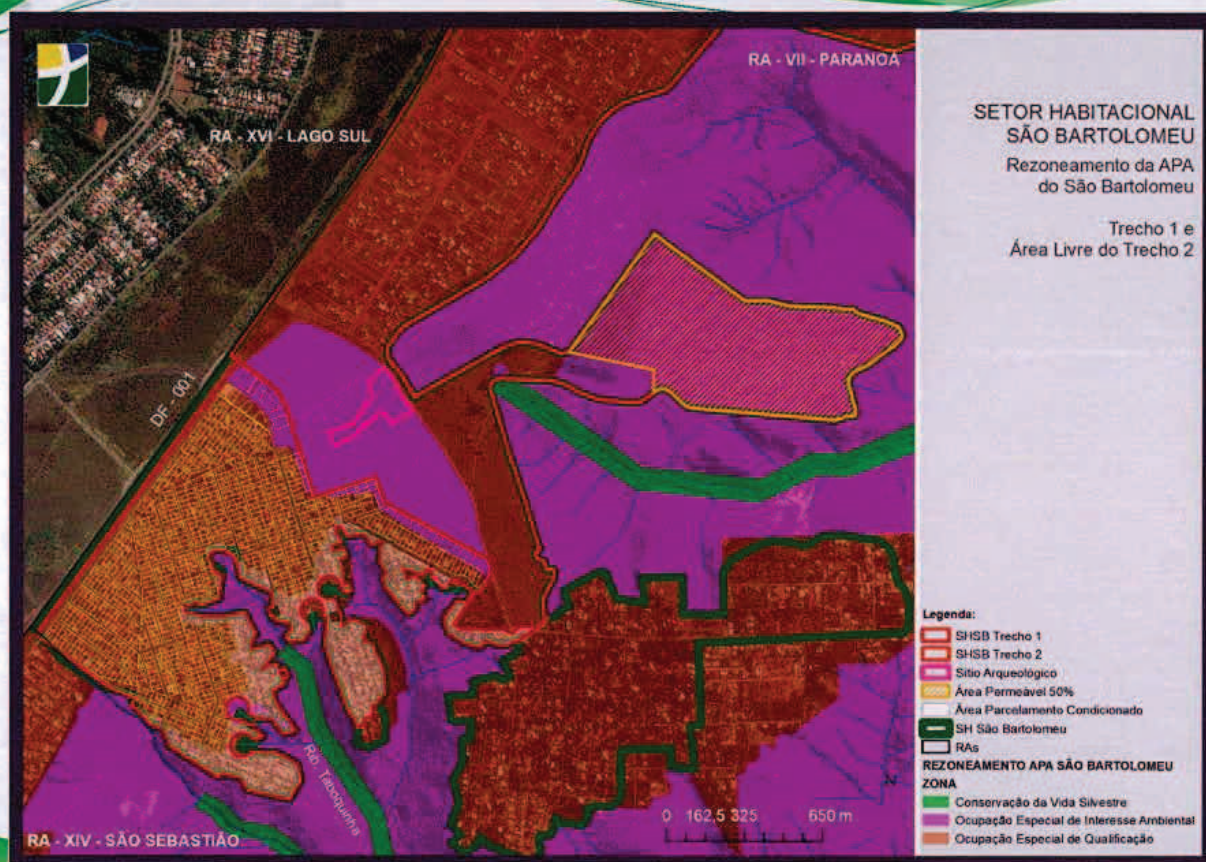
Ruínas, Dúvida Matr. 261397-5



Terracap

Agência de Desenvolvimento do Distrito Federal

Setor Habitacional São Bartolomeu Cumprimento de Diligências



**Terracap**

Agência de Desenvolvimento do Distrito Federal

**Setor Habitacional São Bartolomeu
Cumprimento de Diligências****Calculo de Áreas Públicas
(EPC + EPU + ELUP)**

TRECHO	ÁREA DO TRECHO (m²)	EC+EU+ ELUP EXECUTADO NO TRECHO		EC+EU+ ELUP DO TRECHO (norma)		SALDO EC+EU+ ELUP DO TRECHO	
		m²	%	m²	%	m²	%
Trecho 1 (URB-RP 051/12)	1.357.247,89	23.265,31	1,71	135.724,79	10,00	-112.459,48	-8,29
Trecho 2 TOTAL	4.093.984,43	555.464,59	13,57	614.097,66	15,00	-58.633,07	-1,43
TOTAL	5.451.232,32	578.729,90	10,62	545.123,23	10,00	33.606,67	0,62

(*) É proposto a criação de Parque Urbano com área de 555.464,59m² para atender ao percentual de 50% de área permeável definido no Rezzoneamento Ambiental da APA para a Zona Especial de Interesse Ambiental – ZOEIA, que totaliza 1.110.929,18m², no Trecho 2.

(**) Para aprovação do Trecho 2 deverá ser atendido o percentual de 15% para EU, EC e ELUP, que totalizam 614.097,66 m², sendo necessários obrigatoriamente a destinação de 58.633,07m² para EC,EU e ELUP. A Área total para EU,EC e ELUP no setor totalizará 637.362,97 o que corresponderá a 11,69% do setor.

Folha nº 3022
Proc. nº 111.001.327/2007
Rubrica: *João*
Matr. 261397-5



Terracap

Agência de Desenvolvimento do Distrito Federal

Setor Habitacional São Bartolomeu
Cumprimento de Diligências

SETOR HABITACIONAL SÃO BARTOLOMEU

PROPOSTA PARA PLANO DE AÇÃO

1. ÁREAS DAS AÇÕES

- Trecho I
 - Área referente ao Projeto URB51/2012;
 - Área de Parcelamento Condicionado;
- Trecho 2 - Área desocupada



Terracap
Agência de Desenvolvimento do Distrito Federal

Setor Habitacional São Bartolomeu
Cumprimento de Diligências

1. DEFINIÇÃO DE AÇÕES/ATIVIDADES, PRAZOS E RESPONSÁVEIS

a) TRECHO I - Projeto URB 051/12

AÇÕES	RESPONSÁVEIS	PERÍODO
1. Aprovação Termo de Compromisso	SEGETH/Terracap	25/04 a 30/05
2. Aprovação URB	SEGETH	15/05 a 30/05
3. Emissão e Publicação Decreto	SEGETH/Casa Civil	01/06 a 30/06
4. Elaboração e Aprovação Cronograma Físico-financeiro das obras de infraestruturas complementares	Terracap/SEGETH/ concessionárias	01/06 a 30/06
5. Avaliação / Elaboração de Caução	Terracap/DITEC/DICOM	01/06 a 30/06
6. Registro Cartorial	Terracap/DITEC	01/07 a 31/07
7. Contratação/Elaboração de projetos complementares de infraestrutura e implantação obras	Terracap/DITEC	No prazo de 04 anos após registro cartorial
8. Notificação para retirada de guaritas, abertura do sistema viário e desocupação de APP	TERRACAP/GEFIS	Após registro cartorial
9. Alienação lotes	Terracap/DICOM	Após registro cartorial

Folha nº 2023
Proc. nº 111.001.324/2007
Rubrica: *João* Matr. 267397-S



Terracap

Agência de Desenvolvimento do Distrito Federal

Setor Habitacional São Bartolomeu Cumprimento de Diligências

b) TRECHO I - Área de Parcelamento Condicionado

AÇÕES	RESPONSÁVEIS	PERÍODO
1. Elaboração TR/Contratação de estudos geológicos e geotécnicos	Terracap/GEMAM	01/04 a 30/10
2. Elaboração dos estudos geológicos e geotécnicos	Terracap/GEMAM	01/11 a 28/02/2016
3. Aprovação do estudo e Licenciamento da Área de Parcelamento Condicionado	Terracap/IBRAM	01/03/2016 a 30/04/2016
4. Emissão de TR para PRAD	IBRAM	01/05/2016 a 30/05/2016
5. Notificação das ocupações não licenciados para desobstrução	Terracap/AGEFIS	01/05/2016 a 30/05/2016
6. Contratação/Elaboração de PRAD	Terracap/GEMAM	01/06/2016 a 01/10/2016
7. Elaboração da URB para a Área de Parcelamento Condicionado	Terracap/GEREF	01/05/2016 a 30/05/2016
8. Aprovação da URB	SEGETH	01/06/2016 a 30/06/2016
9. Emissão e Publicação do Decreto de Aprovação	SEGETH/Casa Civil	01/07/2016 a 30/07/2016
10. Elaboração e Aprovação do Cronograma Físico-financeiro das obras de infraestrutura complementares	Terracap/SEGETH/ concessionárias	01/07/2016 a 30/07/2016
11. Registro /Averbação dos lotes regularizáveis	Terracap/GEPRO	01/08/2016 a 30/08/2016
12. Aprovação do PRAD	IBRAM	01/06/2016 a 30/07/2016
13. Remoção das ocupações	AGEFIS/Terracap	A partir do registro cartorial
14. Implementação do PRAD	Terracap/GEMAM	A partir do registro cartorial
15. Contratação/Elaboração de projetos complementares de infraestrutura e implantação obras	Terracap/DITEC	A partir do registro cartorial Pelo período de 4 anos.
16. Alienação dos lotes	Terracap/DICOM	Após registro/averbação cartorial



Terracap

Agência de Desenvolvimento do Distrito Federal

Setor Habitacional São Bartolomeu Cumprimento de Diligências

c. Trecho 2 – Área desocupada

AÇÕES	RESPONSÁVEIS	PERÍODO
01.Elaboração Termo de Referencia estudo arqueológico/solicitação licença ambiental/emissão TR ambiental	IPHAN/Terracap/IBRAM	15/05 a 30/06
02.Contratação dos Estudos Arqueológicos/Ambiental	Terracap	01/07 a 30/09
03.Elaboração dos Estudos Arqueológicos/Ambiental.	Terracap	01/10 a 30/12
04.Aprovação dos Estudos Arqueológico e Ambiental/emissão licenças	IPHAN/IBRAM	01/01/2016 a 28/02/2016
05.Elaboração projeto URB	Terracap/DITEC/ GEREF	01/03/2016 a 30/04/2016
06.Aprovação projeto URB	SEGETH	01/05/2016 a 30/06/2016
07. Publicação Decreto	SEGETH/Casa Civil	01/07/2016 a 31/07/2016
08.Elaboração/Aprovação de Cronograma Físico-Financeiro/Avaliação/Elaboração Caução	Terracap/DITEC/ DICOM	01/07/2016 a 30/08/2016
09. Registro Cartorial	Terracap/DITEC	01/09/2016 a 30/09/2016
09.Contratação dos projetos/implantação obras de infraestrutura	Terracap/DITEC	No período de 04 anos após registro cartorial
10. Alienação lotes	Terracap/DICOM	Após registro cartorial

Folha nº 2034
Proc. nº 11.001.327/2007
Rubrica: *Águia* Matr. 267397-5



Terracap

Agência de Desenvolvimento do Distrito Federal

**Setor Habitacional São Bartolomeu
Cumprimento de Diligências**

Subsídios para elaboração do Termo de Compromisso

**TERMO DE COMPROMISSO PARA A REGULARIZAÇÃO
FUNDIÁRIA, URBANÍSTICA E AMBIENTAL DO SETOR
HABITACIONAL SÃO BARTOLOMEU – TRECHO 1 QUE ENTRE SI
CELEBRAM O DISTRITO FEDERAL E A TERRACAP.**

Processo Administrativo nº 111.001.327/2007

CONSIDERANDO os princípios constitucionais do direito social à moradia, o pleno desenvolvimento das funções sociais da propriedade urbana e o direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado;

CONSIDERANDO que a regularização fundiária urbana e a oferta de novas habitações são os pilares da política habitacional, fundamentais para garantir o direito constitucional de moradia, e que a regularização é um instrumento eficaz na solução, ou quando menos, na minimização das agressões ambientais e urbanísticas decorrentes da ocupação irregular do solo;

CONSIDERANDO que a regularização fundiária propicia a transformação da economia informal em economia formal, beneficiando os moradores com a regularização de suas moradias, concedendo-lhes novos direitos, como, por exemplo, a segurança à posse da área que ocupam há anos e o acesso ao crédito para melhoria na habitação, incrementando assim a economia do país;

CONSIDERANDO que a regularização fundiária permite ao Poder Público local a realização de investimentos, dotando as áreas regularizadas de serviços urbanos e de infraestrutura, de modo a melhorar a qualidade de vida dos seus ocupantes, e reinseri-los na cidade legal, resgatando cidadania;

CONSIDERANDO que a regularização fundiária, a par de todos os benefícios acima mencionados, constitui-se de uma imposição legal, implicando, como tal, em obrigações a serem cumpridas por todos os envolvidos, sejam eles o poder público, os moradores e o proprietário;

CONSIDERANDO as disposições sobre a política de desenvolvimento urbano da Constituição Federal, regulamentada pelo Estatuto da Cidade - Lei Federal n.º 10.257/01, e nas demais legislações afetas: Lei Federal n.º 11.977/09; Lei Federal n.º 12.651/2012; Lei Complementar n.º 803/09, atualizada pela Lei Complementar n.º 854/12, que aprovou o Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Distrito Federal – PDOT, que contempla no Capítulo IV – DAS ESTRATÉGIAS DE ORDENAMENTO TERRITORIAL, a Seção IV - Da Estratégia de Regularização Fundiária Urbana,

CONSIDERANDO que o Setor Habitacional São Bartolomeu é formado por terras públicas e particulares, classificadas no PDOT como Áreas de Regularização e de Oferta Habitacional;



Terracap

Agência de Desenvolvimento do Distrito Federal

Setor Habitacional São Bartolomeu Cumprimento de Diligências

CONSIDERANDO que a área do Setor Habitacional São Bartolomeu, foi objeto de estudos urbanísticos e ambientais, iniciados em 1996, resultando na emissão da Licença Prévia n.º 644, no ano de 1998;

CONSIDERANDO que para fins de projeto as terras públicas inseridas no Setor Habitacional São Bartolomeu, foram distribuídas em trechos, sendo o Trecho I constituído pela Área de Regularização de Interesse Específico – ARINE São Bartolomeu e o Trecho II, por Área de Oferta habitacional segundo PDOT;

CONSIDERANDO que foi elaborado, no ano de 2000, projetos de urbanismo, para as terras públicas inseridas no setor habitacional, tendo sido aprovado o projeto referente ao Trecho II, área de oferta habitacional, que não chegou a ter o Decreto de aprovação publicado, portanto não foi registrado;

CONSIDERANDO que o Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Distrito Federal estabelece na TABELA 2A DO ANEXO II – SETORES HABITACIONAIS DE REGULARIZAÇÃO, que o Setor Habitacional São Bartolomeu deverá possuir densidade baixa, entre 15 (quinze) até 50 (cinquenta) habitantes por hectare e 10 (dez) por cento de sua área, destinadas a Equipamentos Urbanos – EU, Equipamentos Comunitários – EC e Espaços Livres de Uso Público – ELUP, estabelecidas;

CONSIDERANDO que o Plano Diretor de Ordenamento Territorial – PDOT, e as Diretrizes Urbanísticas emitidas para a região do São Bartolomeu, Jardim Botânico e São Sebastião - DIUR n.º 006/2014, aprovadas pela Portaria n.º 085 de 18 de dezembro de 2014, estabelecem em 10% da área do setor, o percentual de área para Equipamentos Urbanos – EU, Equipamentos Comunitários – EC e Espaços Livres de Uso Público – ELUP, sejam destinadas à Equipamentos Comunitários;

CONSIDERANDO que o Plano Diretor de Ordenamento Territorial – PDOT, e as Diretrizes Urbanísticas emitidas para a região do São Bartolomeu, Jardim Botânico e São Sebastião - DIUR n.º 006/2014, estabelecem em 3,5% da área destinada a Equipamentos Urbanos – EU, Equipamentos Comunitários – EC e Espaços Livres de Uso Público – ELUP, sejam destinadas à Equipamentos Comunitários;

CONSIDERANDO nas normas estabelecidas pelo Rezzoneamento Ambiental e o Plano de Manejo da Área de Proteção Ambiental da Bacia do Rio São Bartolomeu, aprovadas pela Lei n.º 5.344, de 19 de maio de 2014, que classifica a área ocupada pelo Trecho I do Setor Habitacional São Bartolomeu como Zona de Ocupação Especial de Qualificação – ZOEQ;

CONSIDERANDO que a ZOEQ tem como objetivo a qualificação das ocupações residenciais irregulares existentes, a oferta de novas áreas habitacionais e a compatibilização do uso urbano com a conservação dos recursos naturais, por meio da recuperação ambiental e da proteção dos recursos hídricos;

CONSIDERANDO que nas normas fixadas para a ZOEQ, é permitido o uso predominantemente residencial de baixa e média densidade demográfica, com

Processo nº 111.001.327/2007
Rubrica: *Rubrica*
Matr: 267397-5
Folha nº 2025



Terracap

Agência de Desenvolvimento do Distrito Federal

Setor Habitacional São Bartolomeu Cumprimento de Diligências

comércio, prestação de serviços, atividades institucionais e equipamentos públicos e comunitários inerentes à ocupação urbana;

CONSIDERANDO que o tempo decorrido entre o início dos estudos e projetos e a presente atualização do projeto de urbanismo do Trecho I do Setor Habitacional São Bartolomeu, resultaram na consolidação da ocupação e seu adensamento, assim como, na fixação de novas normas urbanísticas e ambientais;

CONSIDERANDO que o Distrito Federal, buscando resgatar o ordenamento da cidade e integrar o direito à moradia e ao meio ambiente ecologicamente equilibrado, à política habitacional, da qual a regularização urbana é um dos componentes, instituiu a formalização de instrumentos de compromisso com os responsáveis pelo processo de regularização de parcelamentos, quando necessário assegurar o cumprimento das normas estabelecidas pela legislação vigente, como instrumento para viabilização dos licenciamentos;

CONSIDERANDO que o presente Termo de Compromisso visa estabelecer obrigações e responsabilidades referentes às providências de caráter urbanístico, necessárias à aprovação do projeto de parcelamento do Setor Habitacional São Bartolomeu – Trecho 1;

CONSIDERANDO que o presente Termo de Compromisso possui força de título extrajudicial, a teor do § 2º art. 62 da Lei 11.977/2009;

O DISTRITO FEDERAL, aqui designado DF, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 06.354.468/000160, com sede no Palácio do Buriti, situado na Praça do Buriti, Brasília/DF, por intermédio da **SECRETARIA DE ESTADO DE GESTÃO DO TERRITÓRIO E HABITAÇÃO**, aqui designada **SEGETH**, órgão da Administração Direta do Distrito Federal, com sede no SCS, Quadra 06, Bloco A, Lotes 13/14, Brasília/DF, CEP 70306-918, inscrita no CNPJ/MF sob o nº **XXXXXXXXXX**, neste ato representada por seu Secretário de Estado, Sr. **THIAGO TEIXEIRA DE ANDRADE**, portador da cédula de identidade RG nº **XXXXXX**, expedida pela SSP/XX e inscrito no CPF sob o nº **XXXXXXXXXX**, residente e domiciliado em Brasília/DF, no uso das atribuições que lhe conferem o inciso III do parágrafo único do art. 105 da Lei Orgânica do Distrito Federal, o Decreto nº **XXXX**, o Decreto **XXXXXXXXXX**, e a **AGÊNCIA DE DESENVOLVIMENTO DO DISTRITO FEDERAL - TERRACAP**, aqui designada como **TERRACAP**, inscrita perante o Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas CNPJ sob o nº 00.359.877/0001-73, com sede no SAM – Bloco “F” Edifício Sede – Brasília – DF, neste ato representada por seu Presidente **ALEXANDRE NAVARRO GARCIA**, administrador, portador da cédula de identidade nº. 962.490-SSP/MG, inscrito no CPF/MF sob nº 385.346.061-53, e pelo Diretor Técnico e de Fiscalização, **JÚLIO CÉSAR AZEVEDO REIS**, engenheiro agrimensor, portador da cédula de identidade nº M7.470.861-SSP/MG, inscrito no CPF/MF sob o nº 058.768.636-70, com fundamento nos Princípios Constitucionais do direito social à moradia, do pleno desenvolvimento das funções sociais da propriedade urbana e do direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado, têm entre si, justo e acordado o presente **TERMO DE COMPROMISSO** que tem por objeto a garantia do



Terracap

Agência de Desenvolvimento do Distrito Federal

Setor Habitacional São Bartolomeu Cumprimento de Diligências

cumprimento do percentual mínimo de áreas públicas necessárias à regularização fundiária, urbanística e ambiental do Setor Habitacional São Bartolomeu – Trecho 1, localizado na Região Administrativa do Paranoá – RA VII, na forma das CLAUSULAS e condições que se seguem.

1. CLÁUSULA PRIMEIRA — DO OBJETO

1.1. O presente **TERMO DE COMPROMISSO** vem respaldado nos termos do §2º do art. 62, da Lei 11.977/09, e tem por objeto garantir o cumprimento do percentual mínimo de áreas públicas fixadas pela legislação urbanística vigente, para a regularização fundiária, urbanística e ambiental, do Setor Habitacional São Bartolomeu Trecho 1.

1.2 É disciplinado por este Termo de Compromisso, visando à aprovação do projeto de urbanismo de parcelamento do Setor Habitacional São Bartolomeu – Trecho 1, às questões relacionadas ao cumprimento do percentual de áreas públicas não atendidos na poligonal de projeto.

1.2.1. A Terracap como proprietária de 55.07% ou 534,85 ha da área do setor habitacional São Bartolomeu, das quais 144,61ha ou 22,44% encontram-se desocupadas, apresenta as condições de cumprir a legislação urbanística em relação ao déficit de áreas públicas exigidos para a aprovação do projeto de parcelamento do Trecho I do setor habitacional São Bartolomeu.

2. CLÁUSULA SEGUNDA — DA ABRANGÊNCIA

2.1. O presente Termo de Compromisso refere-se ao cumprimento de exigência para obtenção da aprovação do projeto de urbanismo de regularização do Setor Habitacional São Bartolomeu – Trecho 1, que dependerá da garantia do cumprimento do percentual mínimo de 10% de áreas públicas fixado pela legislação urbanística para o setor.

2.2. No prazo de 10 (dez) dias a contar da publicação do presente Termo de Compromisso no DODF, a Terracap protocolará no órgão responsável pela emissão da aprovação do projeto de urbanismo, cópia do presente instrumento, de forma a intrinsecar o processo de aprovação.

3. CLÁUSULA TERCEIRA – DOS COMPROMISSOS DA TERRACAP

3.1. A Terracap se compromete a criar unidades imobiliárias destinadas à equipamento urbano (EU), a equipamento comunitário (EC) bem como a espaços livres de uso público (ELUP), dentro do perímetro do Setor Habitacional São Bartolomeu, nos trechos denominados: Área de Parcelamento Condicionado do Trecho 1 e no Trecho 2 – Área desocupada, destinando 637.362,97m² que corresponde a 11,69% do total da área do setor habitacional São Bartolomeu.

Folha nº 2026
Proc. nº 111.001.327/2007
Rubrica *Luciano* Matr. 267397-5



Terracap
Agência de Desenvolvimento do Distrito Federal

Setor Habitacional São Bartolomeu Cumprimento de Diligências

3.1.1. No cálculo do déficit de áreas públicas deverá ser considerado que da área total correspondente aos 10% destinados a equipamentos, 3,5% deverão ser destinados a Equipamentos Comunitários - EC.

3.1.2. Para a área do Trecho 2 – Área desocupada o percentual de áreas públicas destinadas a Eu, EC e ELUP, a ser considerado é de 15% da área a ser parcelada.

3.1.3. A garantia do déficit de Áreas Públicas para o Trecho 1 do Setor, por parte da Terracap, dar-se-á na forma disciplinada pela Cláusula Quarta do presente instrumento.

4. CLÁUSULA QUARTA — DAS CONTRATAÇÕES E APROVAÇÕES VINCULADAS À REGULARIZAÇÃO E SUPRESSÃO DO DÉFICIT POR ÁREAS PÚBLICAS

4.1. A fim de viabilizar a regularização fundiária do Setor Habitacional São Bartolomeu – Trecho 1 no tocante ao suprimento do déficit de Áreas Públicas, a Terracap deverá apresentar, após finalização, aprovação do estudo ambiental da Área de Parcelamento Condicionado do Trecho 1, e do licenciamento desta, o projeto de urbanismo do parcelamento, para análise e aprovação da SEGETH.

4.2. A Terracap deverá contratar o estudo arqueológico e o ambiental para licenciamento, no prazo de 90 (noventa) dias da data da emissão dos Termos de Referência pelo IPHAN e IBRAM, para a área denominada Trecho 2 – Área desocupada do setor Habitacional São Bartolomeu.

4.3. A Terracap e demais órgãos do GDF, deverão definir se a PPP proposta para o Setor Habitacional São Bartolomeu, irá prosperar. Caso positivo, deverá ficar consignado nas diretrizes para elaboração/aprovação do projeto de parcelamento da área da PPP a exigência de suprir o déficit de equipamentos do Trecho I do setor.

4.4. Não persistindo a PPP, a Terracap cumprirá sua obrigação de suprimento do déficit de áreas públicas destinadas a equipamentos urbanos, comunitários e áreas livres de uso público, mediante a finalização do projeto de urbanismo após obtenção da aprovação dos estudos arqueológico e ambiental e obtenção do licenciamento do IBRAM, do projeto de parcelamento, do Trecho 2 - Área desocupada.

5. CLÁUSULA QUINTA — DOS PRAZOS

5.1. No prazo de 60 (sessenta) dias após aprovação dos estudos arqueológico e ambiental e do licenciamento, a Terracap deverá apresentar o projeto de parcelamento à SEGETH para análise e aprovação.

5.2. Eventuais atrasos dos órgãos competentes na emissão de termo de referência, aprovação e emissão de licenças, necessários para a garantia do cumprimento dos compromissos firmados neste termo, não poderão gerar a aplicação de sanções à Terracap.

5.3. Os prazos aqui estabelecidos restarão suspensos na hipótese de justo impedimento jurídico, judicial, social ou técnico, comprovado mediante apresentação de justificativa prévia à SEGETH.



Terracap

Agência de Desenvolvimento do Distrito Federal

Setor Habitacional São Bartolomeu Cumprimento de Diligências

6. CLÁUSULA SEXTA — DO ACOMPANHAMENTO DAS OBRIGAÇÕES

6.1. No prazo de 06 (seis) meses contados da data do registro do Setor Habitacional São Bartolomeu - Trecho 1 e com periodicidade semestral a partir desta data, a Terracap encaminhará à SEGETH, Relatório de Acompanhamento sobre o acompanhamento das ações visando cumprir a obrigação de suprir o déficit de áreas destinadas à implantação de equipamentos públicos.

6.2. Os Relatórios de Acompanhamento indicarão os prazos previstos para o cumprimento da referida obrigação, bem como um relato das providências já tomadas e daquelas pendente, apresentando as justificativas para os atrasos.

6.3. A SEGETH poderá solicitar esclarecimentos a respeito do Relatório de Acompanhamento no prazo de até 30 (trinta) dias de seu recebimento, concedendo o mesmo prazo para que a Terracap apresente a revisão do documento.

7. CLÁUSULA OITAVA — DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

7.1. Caberá à Secretaria de Estado de Gestão do Território e Habitação - SEGETH, no uso de suas atribuições, fiscalizar e monitorar o andamento de todas as obrigações assumidas pela Terracap neste Termo de Compromisso.

7.2. Como forma de dar plena publicidade a terceiros das obrigações aqui assumidas pelas partes signatárias, o extrato do presente Termo de Compromisso será objeto de publicação no Diário Oficial do Distrito Federal — DODF, sendo condição indispensável para sua eficácia. A publicação será providenciada pela Terracap, às suas expensas, até o quinto dia útil do mês seguinte ao de sua assinatura.

CLÁUSULA NONA - DO FORO

8.1. As partes elegem o foro do Distrito Federal, com exclusão de qualquer outro, para dirimir qualquer controvérsia originária do presente Termo.

E, por estarem ajustadas, as partes firmam o presente Termo em 02 (duas) vias de igual teor e forma, na presença de duas testemunhas que também o assinam.

Brasília, de maio de 2015.

THIAGO TEIXEIRA DE ANDRADE

Secretário de Estado de Gestão do Território e Habitação

ALEXANDRE NAVARRO GARCIA

Presidente Agência de Desenvolvimento do Distrito Federal - Terracap

JÚLIO CÉSAR AZEVEDO REIS

Diretor Técnico e de Fiscalização - Terracap

Folha nº	2027
Proc. nº	111.004.327/2007
Rubrica	Laísia
Matr	267397-5



Terracap

Agência de Desenvolvimento do Distrito Federal

Setor Habitacional São Bartolomeu
Cumprimento de Diligências

FIM