

Processo nº 0030-004808/1990
Assunto: Regularização urbanística do Condomínio Vivendas Bela Vista, localizado na Região Administrativa de Sobradinho II, R.A. XXVI.
Interessado: Condomínio Vivendas Bela Vista
Relator: Arq. e Urbanista Giselle Moll Mascarenhas

Ao CONPLAN,

Senhor Presidente,

Senhores Conselheiros,

Trata este processo administrativo dos procedimentos de regularização urbanística do parcelamento denominado Condomínio Vivendas Bela Vista, localizado na Região Administrativa de Sobradinho II, R.A. XXVI, nos termos do que dispõe a legislação distrital e federal vigentes. Coube a mim, como conselheira representante do Conselho de Arquitetura e Urbanismo - regional DF-CAU/DF, relatar os autos, conforme designação durante a 212ª Reunião Ordinária, realizada no dia 7 de dezembro de 2023 (129329358).

1. HISTÓRICO:

O processo foi originado em 14 de março de 1990 junto à Secretaria de Desenvolvimento Urbano do DF com a solicitação de regularização do condomínio rural Vivendas Bela Vista, composto por 728 lotes de habitação unifamiliar, áreas comuns e equipamentos coletivos, à época com 387 condôminos. O requerimento informava que a gleba era de propriedade particular, desmembrada da Fazenda Sobradinho, com 97 ha, conforme certidão do Cartório de Registro de Imóveis de Planaltina de Goiás, com datas de 1975 e 1976 (18473648). Na ocasião foram apresentados documentos como a planta esquemática do parcelamento, um memorial descritivo do empreendimento, projetos de infraestrutura básica e a listagem dos adquirentes das frações.

Embora denominado “rural”, o parcelamento foi composto por lotes de mil metros quadrados, caracterizando-se como urbano, porém implantado em zona rural, conforme zoneamento estabelecido pelo Plano Estrutural de Organização Territorial do Distrito Federal – PEOT/1978 e o Plano de Ocupação Territorial do Distrito Federal – POT/1985, que detalhou o zoneamento do PEOT.

Em 1992, atendendo à legislação federal Lei 6.766/79, o órgão competente encaminhou o processo à Secretaria de Meio Ambiente do DF, à época SEMATEC, para análise e emissão de diretrizes para elaboração de estudos ambientais.

A SEMATEC solicitou ao INCRA parecer sobre a ocupação da área para fins urbanos, o qual respondeu não haver óbice à ocupação por não se tratar de terras destinadas à reforma agrária, em ofício datado de 07 de abril de 1992. Ao mesmo tempo foi constatado que o parcelamento Vivendas Bela Vista se encontrava inserido na Área de Proteção Ambiental do Cafuringa, o que exigiu parecer do Instituto Nacional de Meio Ambiente- IBAMA.

A SEMATEC emitiu termo de referência para elaboração de estudos de impacto ambiental e respectivo relatório – EIA/RIMA, o qual foi elaborado e enviado para análise do órgão ainda em setembro de 1992 (18475890 p. 695). O referido estudo foi elaborado para todos os condomínios existentes na região denominada Grande Colorado (Vivendas Bela Vista, Rural Vivendas Lago Azul,

Vivendas Colorado, Rural Vivendas Colorado II e Rural Vivendas da Serra) por fazerem parte da mesma bacia hidrográfica (18475890 até 18506650).

Após setembro de 1992 há um enorme hiato temporal no processo que leva a 2012, com ofício do GRUPAR-Grupo de Análise e Aprovação de Parcelamentos do Solo e Projetos Habitacionais-encaminhado à TERRACAP solicitando pronunciamento sobre a situação fundiária do parcelamento em tela. Em resposta, a empresa informa que o condomínio Vivendas Bela Vista se localiza no IMÓVEL CONTAGEM DE SÃO JOÃO, desmembrado do município de Planaltina-GO e incorporado ao território do Distrito Federal, em TERRAS DESAPROPRIADAS pela UNIÃO FEDERAL

 Agência de Desenvolvimento do Distrito Federal	
DESPACHO N.º	: 0391 / 2012 - NUANF
EXPEDIENTE N.º	: 013.883/2012
INTERESSADO	: GRUPAR
ASSUNTO:	: Situação Fundiária

À DITEC,

Em atenção à solicitação da DITEC despacho nº 6205/2012, informa-se que a área caracterizada pelo NUVIS despacho nº 1210-E/2012, denominada "**Condomínio Vivendas Bela Vista**" – Região Administrativa de Sobradinho/DF, ilustrada no croqui elaborado por este Núcleo em anexo, localiza-se no **IMÓVEL CONTAGEM DE SÃO JOÃO**, desmembrado do município de Planaltina-GO e incorporado ao território do Distrito Federal, em **TERRAS DESAPROPRIADAS**, pela **UNIÃO FEDERAL**, de PAULO CÂNDIDO DE SOUZA DIAS e OUTROS, de acordo com a Carta de Adjudicação, datada de 20.11.91, passada pela Dr.ª. Naide Azevedo de Almeida, MM Juíza Federal da 4ª. Seção Judiciária de São Paulo, extraída dos Autos de desapropriação n.º 004.465,601 registrada no Cartório do 2º. Ofício do registro de Imóveis do Distrito Federal no livro n.º 2 de Registro Geral, sob o n.º R.1/58102.

Sugere-se consultar a PROJU/TERRACAP, tendo em vista que o processo 111.002137/205 trata de incorporação ao patrimônio desta Companhia de terrenos ainda pertencentes à União, inclusive este com a denominação de Contagem de São João.

Brasília, 19 de dezembro de 2012.

1.cópia da resposta da TERRACAP ao GRUPAR, na qual informa que as terras do condomínio Vivendas Bela Vista pertencem à União. Fonte: . fls 1668 do processo físico.

Enquanto o processo de regularização urbanística permaneceu inerte por 20 anos, o processo referente ao licenciamento ambiental teve sua tramitação truncada pela autuação de mais de um processo administrativo, os quais circularam pelos órgãos competentes distrital e federais relativos ao meio ambiente, situação narrada no Parecer Técnico n.º 443/2023 - IBRAM/PRESI/SULAM/DILAM-I (128706461), constante do processo 00391-00022782/2017-00 que consolidou todas as informações. Neste constam os desdobramentos decorrentes do EPIA/RIMA apresentado em 1992, as condicionantes ambientais, a audiência pública realizada em 1993 e os pronunciamentos técnicos exigidos, aos quais voltaremos mais adiante.

O Parecer nº 443/2023 esclarece que houve outro estudo de impacto ambiental sobre o empreendimento, realizado pela empresa GeoLógica em 2009 e que englobou toda a região do Grande Colorado. Tal estudo foi avaliado no licenciamento ambiental da Fazenda Paranoazinho e aprovado pela Autorização para Licenciamento Ambiental 05/2010/APAPC.

Em 2017 o processo correspondente à regularização urbanística tem nova tramitação efetiva, com a indicação de responsável técnico pelo projeto de parcelamento urbano (18647479), e da apresentação da primeira minuta de memorial descritivo, das normas de edificação e gabarito, das plantas parciais e geral do parcelamento (18647717, 18647834, 18647888, 18647972, 18648092, 18648174, 18648263, 18648337, 18648426, 18648511, 18648583).

A partir daí seguem-se várias versões dos documentos técnicos, sempre analisadas e corrigidas pela equipe técnica da SUPAR/SEDUH, do projeto de parcelamento urbano e regularização fundiária do condomínio em questão, que passa a ser denominado como URB-RP e MDE-RP 032/19.

Em 07 de dezembro de 2023 foram incluídos nos autos a Licença Ambiental 057/2023-IBRAM (128707211) decorrente do Parecer Técnico n.º 443/2023 - IBRAM/PRESI/SULAM/DILAM-I (128706461),

Tendo cumpridas as exigências dos normativos técnicos relativas ao licenciamento ambiental, à adequação do memorial descritivo e respectivas plantas urbanas, bem como as anuências e manifestações favoráveis à regularização do parcelamento exigidas em legislação, o processo foi considerado apto a ser encaminhado à ASCOL/SEDUH para ser distribuído e apreciado neste Conselho, conforme Parecer Técnico 60/2023 - SEDUH/SEADUH/UREG/CORAIE de 08 de dezembro de 2023. O referido parecer condicionou, no entanto, a aprovação da regularização aos seguintes procedimentos:

- Assinatura formal do documento de doação da gleba ocupada, da União para a Terracap, tratada no âmbito do Processo Nº 00390-00002295/2019-11;
- Apresentação de manifestação formal do órgão ambiental quando à dispensa de licenciamento de área de cessão para provimento de equipamentos públicos, necessária para o cumprimento da legislação de regularização, tendo em vista a não inclusão da área na LI 057/23 id.128707211.

Em dezembro de 2023 a TERRACAP manifestou discordância em doar área destinada a equipamentos públicos comunitários uma vez que a regularização fundiária do parcelamento estaria sob sua responsabilidade. Após esclarecimentos junto à SEDUH e IBRAM, a Terracap enviou minuta de Termo de Compromisso no qual assume a destinação de área dentro do Setor Habitacional Grande Colorado para atender ao percentual de ELUPs exigido por lei.

Este é o histórico processual.

2. CARACTERIZAÇÃO DA ÁREA:

O Condomínio Vivendas Bela Vista está localizado no Setor Habitacional Grande Colorado, na Região Administrativa Sobradinho II - RA XXVI. A gleba objeto do presente projeto de regularização perfaz uma área de 100,13ha (cem hectares e treze ares). Limita-se ao norte, leste e oeste com terras remanescentes da Fazenda Contagem de São João pertencentes à União, ao sudeste com o parcelamento registrado Vivendas Lago Azul.

Ambos os parcelamentos estão integralmente situados dentro da Área de Proteção Ambiental do Cafuringa, criada pelo Governo do Distrito Federal. A Reserva Biológica da Contagem- REBIO Contagem- é unidade de conservação federal de proteção integral inserida na APA do Cafuringa, que contorna todo o parcelamento.

2. Localização do parcelamento Condomínio Vivendas Bela Vista circundado pela poligonal da Rebio Contagem. Fonte: Instituto SocioAmbiental-ISA- em <https://uc.socioambiental.org/pt-br>.

- Registro de Responsabilidade Técnica – RRT (18647479);
- Memorial Descritivo – MDE 032/19, 41 pg. (128709447);
- Quadro Demonstrativo de Unidades Imobiliárias – QDUI , 45 pg. (128142577);
- Norma de Edificação e Gabarito – NGB 032/19, 4 pg. (128142671);
- Projeto Urbanístico – URB-RP 032/19, 15 fls. (128142793, 128143292, 128143384, 128143539, 128143661, 128143759, 128143847, 128143936, 128144187, 128144254, 128144351, 128144441, 128144441, 128144664).

Embora o parcelamento tenha surgido sob a chancela de documentos que indicavam tratar-se de propriedade particular, foi constatado que as terras onde se assenta o Condomínio Vivendas

Bela Vista pertencem à União conforme consta na certidão de ônus (109906015), que descreve a gleba desmembrada da Fazenda Contagem de São João na matrícula 8665.

Buscando efetivar a regularização fundiária dos condomínios Vivendas Bela Vista e Vivendas Lago Azul nos termos da legislação, foi firmado em 06 de junho de 2016 o Acordo de Cooperação Técnica ACT (128704616) entre o Ministério do Planejamento, Desenvolvimento e Gestão (por meio da Secretaria do Patrimônio da União) e o Governo do Distrito Federal (por meio da Agência de Desenvolvimento do Distrito Federal - TERRACAP e Companhia de Desenvolvimento Habitacional do Distrito Federal - CODHAB), com a finalidade de promover políticas e ações necessárias para a devida celeridade nos processos de regularização das áreas nele discriminadas, entre elas a doação à Terracap da área correspondente ao presente projeto, conforme se verifica na cláusula segunda:

CLAUSULA SEGUNDA – DAS ÁREAS ABRANGIDAS PELO ACORDO

(...)

Setor Habitacional Grande Colorado – Imóvel denominado Fazenda Contagem São João, com área de 121,4 ha, correspondendo aos parcelamentos irregulares denominados “Condomínio Vivendas Bela Vista” e “Condomínio Vivendas Lago Azul”.

(...)

O ACT, com validade de 10(dez)anos, é complementado pelos Anexos I – Áreas Abrangidas (128704841); e Anexo II –Plano de Trabalho (128704985).

4. HISTÓRICO DE OCUPAÇÃO:

A abertura do processo de regularização do Condomínio Vivendas Bela Vista em 1990 veio cumprir o disposto na Lei nº 54 de 23 de novembro de 1989, que citava em seu Artigo 1º que:

“§ 1º Consideram-se loteamentos ou condomínios já implantados no território do Distrito Federal apenas os parcelamentos que foram objetos de notificação pela Secretaria de Viação e Obras do Distrito Federal até a data desta Lei e aqueles que, comprovadamente, em 30 de junho de 1989, possuíam existência de fato e que, mediante requerimento dirigido à Secretaria de Desenvolvimento Urbano do Distrito Federal, anexaram a documentação comprobatória da sua existência àquela data.

§ 2º Para os efeitos desta lei, consideram-se parcelamentos urbanos de fato os realizados em território do Distrito Federal, em área rural, que resultarem em parcelas inferiores a dois hectares ou que tenham finalidade residencial ou de instalação de sítios de recreio, comércio ou indústria, quer assumam a forma de loteamentos, desmembramentos ou condomínios de fato.

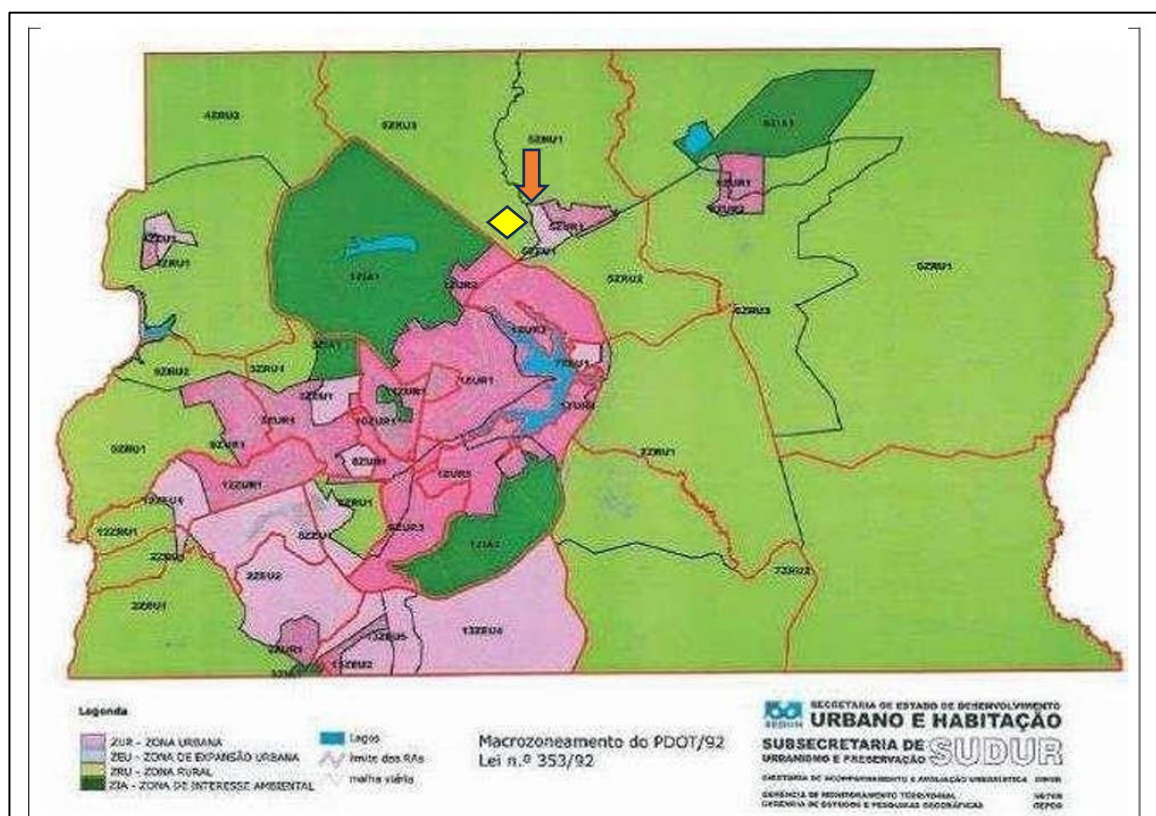
A Lei 54/1989 foi criada com o objetivo de tentar frear o surgimento de parcelamentos urbanos no DF no final dos anos 80, os quais aconteciam dissociados do planejamento urbano, especialmente em áreas de proteção ambiental e em áreas rurais, como é o caso. Propunha a regularização ou a desconstituição dos condomínios, nos termos da Lei federal 6.766/79, mas não estabelecia procedimentos claros de regularização, nem dava condições efetivas para isso, uma vez que a alteração do macrozoneamento das terras do DF é condição primordial para a permissão de uso urbano, e constitui matéria exclusiva do Plano Diretor de Ordenamento Territorial.

À época o macrozoneamento do Distrito Federal era indicado pelo Plano de Ordenamento Territorial- POT, elaborado em 1985, tendo como um dos objetivos conter a ocupação e transformação de terras rurais em urbanas, e proteger áreas de importância ecológica. O POT

manteve a maior parte do território do DF como rural mas não foi suficiente para conter as ocupações, mesmo porque nunca foi homologado por instrumento legal.

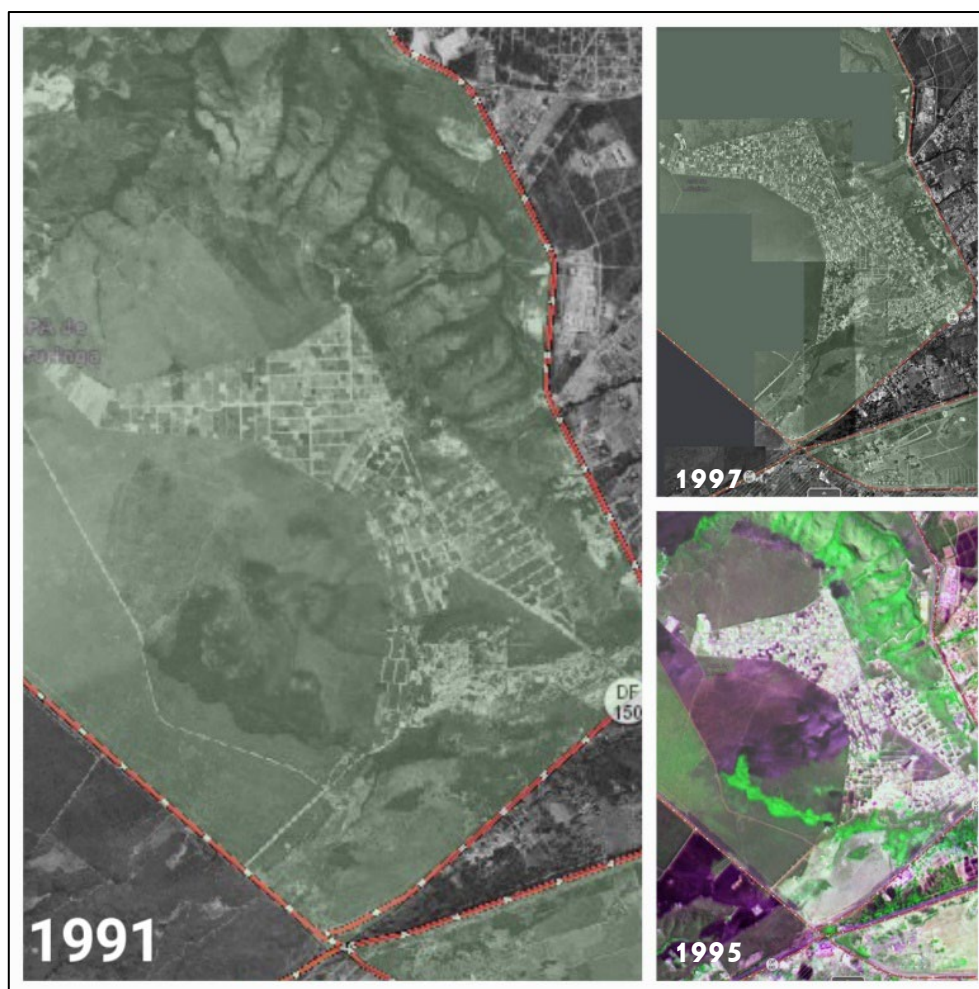
Ainda em 1990, no mesmo ano do protocolo do pedido de regularização, é homologado pelo Decreto 12.987/1990 o Plano de Ocupação e Uso do Solo-POUSO. O zoneamento proposto no POUSO criou a figura da Zona de Expansão Urbana -ZEU, para a região adjacente ao núcleo urbano de Sobradinho e manteve a área do Grande Colorado como rural.

Em 1992 o Plano Diretor de Ordenamento Territorial foi aprovado pela Lei nº 353/1992, em atendimento ao artigo 182 da Constituição Federal. Neste, apoiado em estudos multisetoriais e seminários públicos organizados pela CODEPLAN, foi definido o macrozoneamento e criada a Zona de Expansão Urbana junto ao núcleo urbano de Sobradinho, com a manutenção da categoria de zona rural para a área do Grande Colorado situada a oeste da DF 150. Até a aprovação do PDOT/2009 o condomínio Vivendas Bela Vista permaneceu em zona rural.



3. mapa do zoneamento do PDOT/92, mostrando em amarelo a localização do vivendas Bela Vista. Fonte: SEDUH

As imagens aerofotogramétricas históricas armazenadas no GEOPORTAL/SEDUH mostram que em 1991 o parcelamento já se encontrava formado, com arruamento implantado e algumas edificações. Em 1995 poucos lotes do parcelamento não estavam ocupados, e em 1997 a ocupação já era praticamente completa.

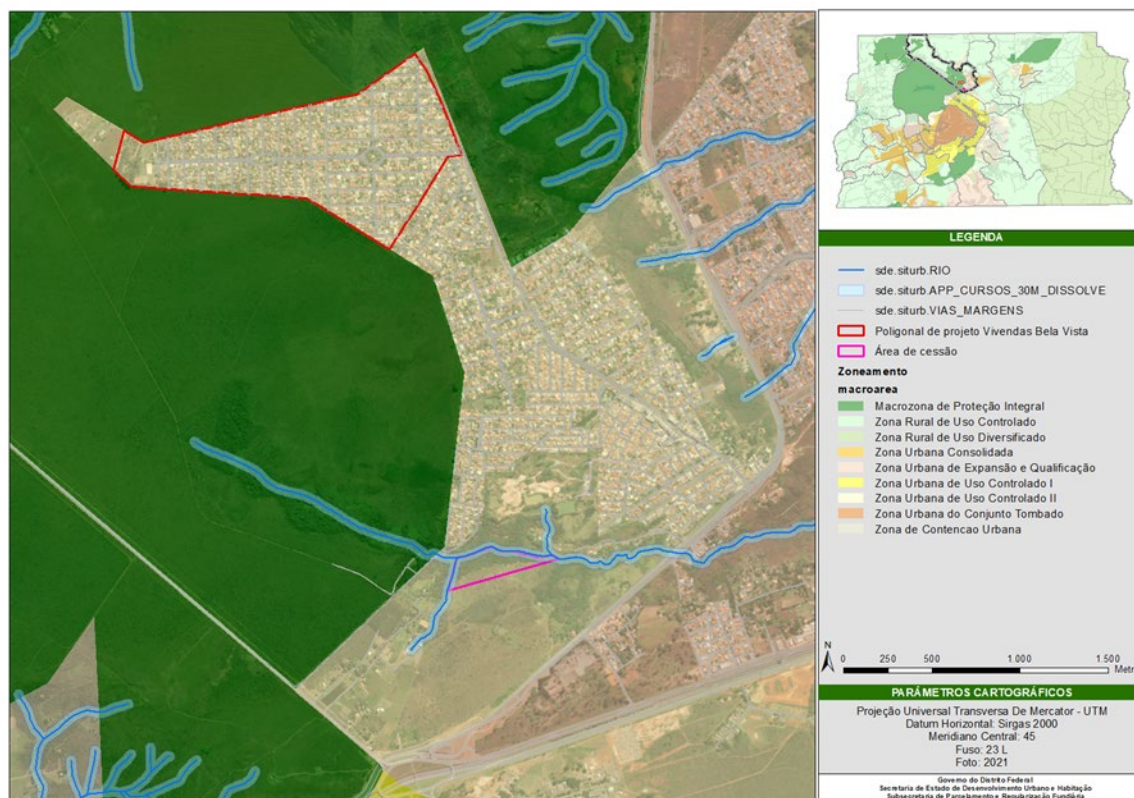


4. Mosaico com as imagens aerofotogramétricas da região do parcelamento, nos anos de 1991, 1995 e 1997. Fonte: Geoportal/SEDUH.

5. ENQUADRAMENTO NO PDOT/2009:

O Plano Diretor de Ordenamento Territorial - PDOT, aprovado pela Lei Complementar no 803, de 25 de abril de 2009, atualizada pela Lei Complementar no 854 de 15 de outubro de 2012, dispõe sobre a estratégia de regularização fundiária em seus artigos 117 e 118, trouxe a conceituação de áreas de Regularização de Interesse Específico – ARINE- e áreas de Regularização de Interesse Social -ARIS-, e integrou as políticas públicas de provimento habitacional àquelas de regularização fundiária e urbanística. Com o reconhecimento da expansão urbana descoordenada do planejamento urbano, para o enfrentamento do problema, criou os Setores Habitacionais de Regularização.

O parcelamento Vivendas Bela Vista está inserido integralmente no Setor Habitacional Grande Colorado, contemplado em estratégia de regularização urbana pela área de regularização de interesse específico ARINE Grande Colorado 9.E-1.



5. Recorte de imagem do GEOPORTAL que apresenta o Setor Habitacional Grande Colorado, a hidrografia e o destaque em vermelho para o parcelamento em estudo. Fonte: Parecer 60/2023-SEDUH/SUPAR/UREG/CORAIE.

Observa-se pelo mapa que o Setor Habitacional Grande Colorado está incluído na Zona Urbana de Uso Controlado II - ZUUC II, tratada nos artigos 70 e 71 do PDOT/2009 como zona sujeita a restrições em função de sensibilidade ambiental:

Art. 70. A Zona Urbana de Uso Controlado II é composta por áreas predominantemente habitacionais de baixa e média densidade demográfica, com enclaves de alta densidade, conforme Anexo III, Mapa 5, desta Lei Complementar, sujeitas a restrições impostas pela sua sensibilidade ambiental e pela proteção dos mananciais destinados ao abastecimento de água.

Parágrafo único. Integram esta Zona, conforme Anexo I, Mapa 1A:

...

V – Região da Fercal;

VI – áreas urbanas situadas no entorno do Parque Nacional de Brasília;

VII – áreas urbanas situadas no entorno da Reserva Biológica da Contagem (na região do Colorado);

[...]

Art. 71. A Zona Urbana de Uso Controlado II deverá compatibilizar o uso urbano com a conservação dos recursos naturais, por meio da recuperação ambiental e da proteção dos recursos hídricos, de acordo com as seguintes diretrizes:

I – permitir o uso predominantemente habitacional de baixa e média densidade demográfica, com comércio, prestação de serviços, atividades institucionais e equipamentos públicos e comunitários inerentes à ocupação urbana, respeitadas as

restrições de uso determinadas para o Setor Militar Complementar e o Setor de Múltiplas Atividades Norte;

II – respeitar o plano de manejo ou zoneamento referente às Unidades de Conservação englobadas por essa zona e demais legislação pertinente;

III – regularizar o uso e a ocupação do solo dos assentamentos informais inseridos nessa zona, conforme estabelecido na Estratégia de Regularização Fundiária, no Título III, Capítulo IV, Seção IV, considerando-se a questão urbanística, ambiental, de salubridade ambiental, edificação e fundiária;

IV – qualificar e recuperar áreas degradadas ocupadas por assentamentos informais de modo a minimizar danos ambientais;

V – adotar medidas de controle ambiental voltadas para o entorno imediato das Unidades de Conservação de Proteção Integral e as Áreas de Relevante Interesse Ecológico inseridas nessa zona, visando à manutenção de sua integridade ecológica;

VI – adotar medidas de controle da propagação de doenças de veiculação por fatores ambientais.

A área de regularização em estudo está inserida em zona de densidade baixa - de 15 a 50 habitantes por hectare, exigida pelo PDOT/2009 (Anexo III mapa 5), compatível com a ocupação real do parcelamento.

6. ENQUADRAMENTO NO ZEE/DF

Causou surpresa a afirmação contida no Parecer 443/2023 -IBRAM por considerar que o parcelamento estava “*implantado desde a década de 1990, não havendo necessidade de alterações no que tange a questão do ZEE*”. As informações abaixo apresentadas encontram-se no Parecer 60/2023- SEDUH/SEADUH/UREG/CORAIE e em pesquisa pessoal.

De acordo com o Mapa 1 - Zonas Ecológico-Econômicas do Distrito Federal, que constitui anexo do ZEE-DF, o parcelamento em questão está inserido na Zona Ecológico-Econômica de Dinamização Produtiva com Equidade - ZEEDPE, a qual é subdivida em sete subzonas, apresentadas no Mapa 3 da Lei nº 6.269, de 29 de janeiro de 2019. Dentre essas, a poligonal do projeto de regularização se localiza em sua maior parcela na Subzona de Dinamização Produtiva com Equidade 6 - SZDPE 6.

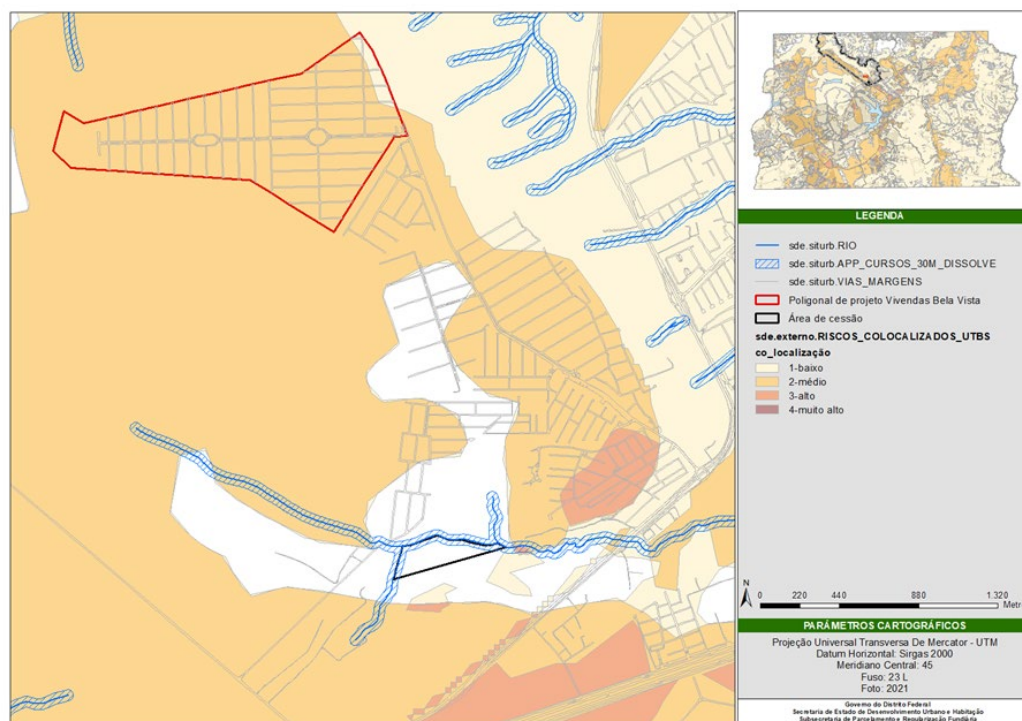
Todos os assentamentos urbanos do DF foram enquadrados em ZEEDPE, compatibilizando a ocupação urbana com os cuidados com a permeabilidade do solo e outros riscos ambientais, de maneira a “*qualificar os ambientes urbanos para geração de emprego em maior quantidade e de melhor qualidade, de maneira descentralizada e mantendo as áreas verdes*”. (ZEE/DF em <https://sisdia.df.gov.br/portal/apps/storymaps/stories/8f3207f6d52848ed9bb303126176b92c>).

O parcelamento encontra-se na condição de 2 riscos ambientais altos ou muito altos colocalizados (coexistentes), conforme MAPA 4 do ZEE-DF. O primeiro deles é a perda de recarga de aquíferos, por ser implantado em topografia com declividade a partir do seu centro geométrico, com impermeabilização do solo que dificulta a recarga subterrânea de água. O segundo é a contaminação do subsolo, devido às condições de ocupação e à inserção em área de proteção ambiental com restrição, como é o caso da ReBIO da Contagem.

Desta forma o ZEE-DF aponta a necessidade de tratamento adequado e cuidadoso dos efluentes, bem como a implantação de sistema de drenagem pluvial que possa devolver ao subsolo as águas que o polígono de parcelamento recebe no solo.

Essas características físicas determinaram a manifestação do IBRAM, da NOVACAP e do ICMBio acerca dos projetos de infraestrutura urbana, dos quais falaremos adiante.

A análise do ZEE-DF expôs também a ausência de cerrado nativo, por razões óbvias, e a baixa possibilidade de perda de solo por erosão.



6. Mapa de Riscos Co-localizados do ZEE-DF que apresenta a área com 2 riscos ambientais que requerem atenção. Fonte: Parecer 60/2023 SEDUH/SUPAR/UREG/CORAIE.

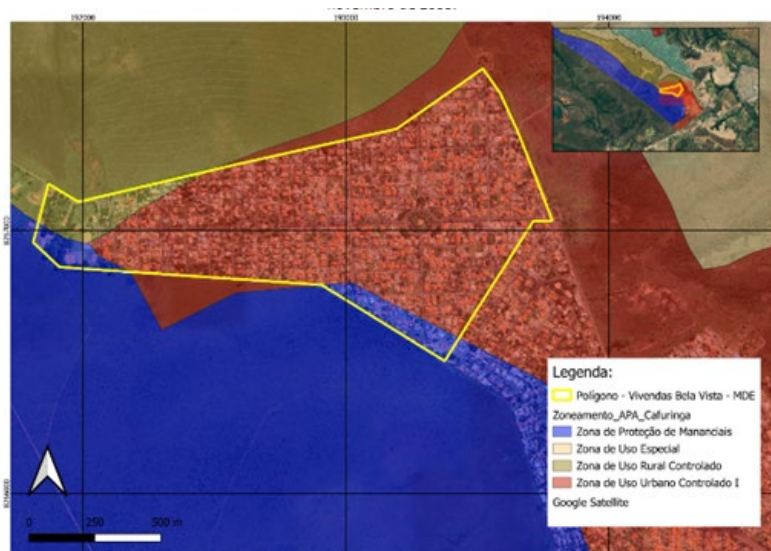
7. CARACTERIZAÇÃO AMBIENTAL/CONDICIONANTES

O licenciamento ambiental do empreendimento foi tratado no processo nº 00391-00022782/2017-00 e em outros dois processos integrados a esse, de números 191.000.792/1992 e 191.000.142/1998. Constan no processo originário o EPIA/RIMA elaborado em 1992 pela empresa PROGEA, o qual foi objeto de audiência pública em 1993 e originou a LP nº509/1998 - IEMA emitida em 20/04/1998:de acordo com o Parecer nº443/IBRAM, que embasa este Relatório.

Zoneamento da APA do Cafuringa

O parcelamento situa-se integralmente incluído na Área de Proteção Ambiental – APA Cafuringa, unidade de conservação distrital instituída por meio do Decreto nº 11.123, de 10 de junho de 1988 alterado pelo Decreto 24.255 de 27 de Novembro de 2003, com o objetivo principal de garantir a conservação e a preservação dos vários ecossistemas naturais, assegurar condições à realização de pesquisas ambientais integradas e disciplinar a ocupação da APA. A APA possui plano de Manejo com zoneamento aprovado pelo Decreto nº 24.255, de 27 de novembro de 2003.

Apresenta a maior parte da gleba na Zona de Uso Urbano Controlado da APA de Cafuringa, estando inserido também na Zona de Uso Rural controlado e Zona de Proteção de Mananciais. No entanto, o parecer nº 443/2023- IBRAM informa que as poligonais deverão ser ajustadas para coincidir com os limites do parcelamento, já que o zoneamento foi aprovado depois da ocupação da área:



7. Imagem do parcelamento Condomínio Vivendas Bela Vista sobreposto ao zoneamento da APA do Cafuringa. Fonte: Parecer nº 443/2023-IBRAM

A Zona de Uso Urbano Controlado I tem diretrizes de uso e ocupação, dentre as quais destaque:

Art. 13 – A Zona de Uso Urbano Controlado I – ZUUC I - terá as seguintes diretrizes específicas de uso:

I - promover a implantação nos parcelamentos urbanos dos sistemas de esgotamento sanitário, de abastecimento de água e de drenagem pluvial;

II - promover nos parcelamentos, a implantação de sistema de coleta e deposição final de resíduos sólidos em coletores adequados;

III - incentivar a implantação de pomares e jardins nas residências dos parcelamentos, aumentando a cobertura do solo com o plantio de gramíneas, visando à diminuição da taxa de impermeabilização;

IV - promover o licenciamento ambiental dos parcelamentos existentes para regularização junto ao órgão ambiental;

V - incentivar a construção de canteiros centrais nas vias de acesso;

VI - promover a implantação dos sistemas de recarga artificial de aquíferos;

VII - promover a pavimentação das vias de acesso dos parcelamentos, com técnicas que diminuam a taxa de impermeabilização;

VIII - incentivar a criação e implantação de Unidades de Conservação de Proteção Integral, por intermédio das Associações dos Condomínios;

...

Parágrafo único - Nesta zona ficam proibidos:

I - a implantação e operação de indústrias;

II - a expansão dos parcelamentos: Condomínio Vivendas Bela Vista, Condomínio Rural Vivendas Lago Azul, Condomínio Rural Vivendas Colorado II, Condomínio Vivendas Colorado, Condomínio Rural Vivendas da Serra, Condomínio Rural Mansões Colorado, Condomínio Jardim Europa, Condomínio Vivendas Friburgo I, II e III;

III - a implantação de novos parcelamentos de solo;

IV - o reparcelamento ou fracionamento dos lotes.

O Condomínio Vivendas Bela Vista atende às diretrizes da ZUUC, não prevê expansão e nem fracionamento dos lotes.

a. Licenciamento Ambiental – Exigências:

O Parecer Técnico n.º 443/2023 - IBRAM/PRESI/SULAM/DILAM-I (128706461) relata o histórico do processo de licenciamento ambiental, o qual foi iniciado em 1992. A área foi objeto de dois Estudos de Impacto Ambiental – EIA e Relatório de Impacto Ambiental – RIMA. O primeiro, elaborado em 1992 pela empresa PROGEA, consta no processo físico 030.004.808/90. O segundo, elaborado em 2009 pela empresa Geológica, foi disponibilizado pelo IBRAM no âmbito do Processo de licenciamento ambiental 00391-00022782/2017-00.

O chamado EIA-RIMA da Fazenda Paranoazinho e Entorno (2009) foi contratado pela ÚNICA-DF e seus associados. Foram estudados 84 parcelamentos em 4 Setores Habitacionais entre eles o Grande Colorado, onde está implantado o parcelamento Vivendas Bela Vista. O referido estudo foi a audiência pública em 12/9/2009 (MDE 032/2019 p. 17) e teve sua qualidade técnica atestada pelos membros do GRUPAR e pelo IBRAM.

Após tramitações junto ao IBRAM, o parcelamento Vivendas Bela Vista obteve a Licença de Instalação - LI SEI-GDF n.º 57/2023 - IBRAM/PRESI (128707211) datada de 05 de dezembro de 2023, a qual licencia a atividade de parcelamento de solo em área de regularização e determina as condicionantes, exigências e restrições, dentre as quais destacamos a urgência de implantação de projeto de drenagem adequado à localização do empreendimento, que deverá ser aprovado pela NOVACAP e pelo ICMBio (Ver itens 4, 5 e 7 da LI nº57/2023):

1. Esta Licença autoriza a regularização do parcelamento de solo denominado Vivendas Bela Vista e a instalação de infraestrutura urbana complementares, conforme Projeto Urbanístico a ser aprovado;
2. O interessado deverá apresentar no prazo de até 60 (sessenta) dias o(s) Certificado(s) de Regularidade do Cadastro Técnico Federal - CTF/APP válido(s) (www.ibama.gov.br), de todos os empreendedores deste empreendimento, com correlação ao CNAE: 6810-2/03;
3. O(s) empreendedor(es) deste empreendimento deverá(ão) manter o(s) Certificado(s) de Regularidade do Cadastro Técnico Federal - CTF/APP válido(s) (www.ibama.gov.br) e, caso haja inclusão de novo(s) empreendedor(es), este(s)

deverá(ão) apresentar no prazo de até 60 (sessenta) dias o(s) Certificado(s) de Regularidade do Cadastro Técnico Federal - CTF/APP válido(s);

4. O interessado deverá implantar sistemas de drenagem e manejo de águas pluviais, conforme projeto apresentado ao IBRAM e NOVACAP;

5. Em um prazo de até 1 ano, ¹o interessado deverá aprovar o Projeto de Drenagem junto à NOVACAP, bem como obter outorga de Lançamento de águas pluviais junto à ADASA;

6. O interessado deverá assinar Termo de compromisso de compensação ambiental no valor de R\$ R\$165.864,67 (cento e sessenta e cinco mil oitocentos e sessenta e quatro reais e sessenta e sete centavos) a ser destinado integralmente a REBIO da Contagem;

7. O Sistema de Drenagem deverá ser implantado em etapas, conforme se segue:

1. 1ª etapa, Ano 1 e Ano 2 da Licença: implantação das 718 caixas de infiltração de 15m³ nos lotes, 75 caixas de infiltração de 5m³ junto as bocas de lobo, bacia de detenção de 2.990m³ à oeste do parcelamento, implantação da rede de drenagem e dissipador de energia conforme projeto de drenagem e instalação de sistema de monitoramento contendo pluviógrafo e medidor de vazão junto aos lançamentos Fim 1 e Fim 2 junto ao último poço de visita da rede de drenagem (antes do lançamento no interior da Rebio Contagem); Monitoramento visual dos lançamentos existentes ao final dos lançamentos Fim 3 a Fim 3/4;

2. 2ª etapa: verificação, após o 1º período chuvoso, dos resultados encontrados no monitoramento;

3. 3ª etapa, Ano 3: Caso a vazão de deflúvio monitorada nos lançamentos Fim 1 e Fim 2 esteja ocasionando processo erosivo, deverá ser implantado caixas de infiltração adicionais na bacia de contribuição dos lançamentos Fim 1 e Fim 2 e dissipadores de energia no lançamento, desde que autorizado pelo ICMBIO. A quantidade de caixas de infiltração e volume total deve ser estabelecido pelo Eng. responsável pelo projeto, levando como base a vazão de lançamento monitorada, velocidade crítica alcançada e qual o volume necessário para reduzir a velocidade crítica para valores que reduzam a possibilidade de processo erosivo nos lançamentos. Caso não ultrapasse, o sistema poderá ser mantido como está; Os lançamentos Fim 3 a Fim 20, após verificação, devem ser objeto de análise crítica, para avaliar a necessidade de incrementar a quantidade de caixas de infiltração, principalmente nas áreas de contribuição que tem as maiores vazões de lançamento (Fim 8 a Fim 12);

4. 4ª etapa: verificação, após o 2º período chuvoso, dos resultados encontrados no monitoramento;

¹ A partir da data da LI 57/2023.

5. 5ª etapa, Ano 4: Caso a vazão de deflúvio monitorada nos lançamentos Fim 1 e Fim 2 esteja ocasionando processo erosivo, deverá ser implantado caixas de infiltração adicionais na bacia de contribuição dos lançamentos Fim 1 e Fim 2 e dissipadores de energia no lançamento, desde que autorizado pelo ICMBIO.;
6. 6ª etapa: verificação, após o 3º período chuvoso, dos resultados encontrados no monitoramento. Se houver necessidade de novas intervenções, considerando falhas no sistema proposto, será realizado novo estudo para implantação de unidades suplementares de retenção no parcelamento, evitando-se danos ambientais na Reserva Biológica da Contagem.
8. O interessado deverá realizar o monitoramento do sistema de drenagem por meio da instalação do sistema de monitoramento contendo pluviógrafo e medidor de vazão junto aos lançamentos Fim 1 e 2;
9. O interessado deverá elaborar uma pesquisa sobre a real capacidade de infiltração no solo e medições de chuva com instalação de pluviógrafo dentro da poligonal do parcelamento, ao longo do processo de regularização, de forma a observar e avaliar possíveis problemas ambientais. Esse monitoramento e pesquisa deverão ser encaminhados aos Órgãos competentes, inclusive ICMBio, para que possam acompanhar os resultados do sistema implantado;
10. O interessado deverá executar as seguintes medidas mitigadoras:
 1. Estabelecer horários comercial para a execução de obras e reformas
 2. Aspergir água nas áreas de solo exposto que estejam em obra, de forma a reduzir a geração de poeira;
 3. Executar Programa de gerenciamento de resíduos sólidos e da construção civil, aproveitando o excedente de material gerado pela instalação das caixas de infiltração na instalação da Bacia de Detenção, caso seja viável, ou destinando adequadamente o excedente de solo retirado;
11. Por ocasião da solicitação da Licença Ambiental de Operação, o interessado deverá apresentar relatório de comprovação da implantação das infraestruturas urbanas instaladas no parcelamento após a emissão dessa LI.
12. Outras condicionantes poderão ser inseridas ou alteradas a qualquer tempo em decorrência de fatos e informações relevantes;



8. Imagem das curvas de nível de 5 em 5m que cercam o condomínio Vivendas Colorado. Fonte: GEOPORTAL/SEDUH, 2024.

Observa-se que a LI SEI-GDF n.º 57/2023 - IBRAM/PRESI foi concedida sob condições a serem observadas pelo condomínio, de forma a mitigar possíveis riscos referentes ao sistema de drenagem urbana (sistema inexistente) e à infiltração natural das águas no solo devido à alta sensibilidade das áreas do entorno. Tais exigências serão fiscalizadas pela NOVACAP e pelo ICMBio, além do IBRAM.

8. INFRAESTRUTURA URBANA

O Parecer 443/2023 -IBRAM descreve o histórico da implantação das redes de infraestrutura no local e cita a Informação Técnica IT 02/2013 (folha 881 a 882 do processo 0191-000142/1998) emitida pelo extinto Grupo de Análise de Parcelamentos – GRUPAR – em 2013:

“São anexados à IT supracitada o relatório de vistoria 10/2012 - GRUPAR (884 a 896), o qual verifica existir instalado no parcelamento as seguintes infraestruturas: Portaria, rede de energia da CEB, iluminação pública, hidrômetros individualizados, pavimentação com sinalização ver cal e horizontal, meio fios, sistema de coleta seletiva de resíduos, espaços livres de uso público e rede de drenagem pluviais com sarjetas, bocas coletoras simples com grelha e sem grelha, bocas coletoras combinada, poço de visita, caixa de passagem, e rede de drenagem pluvial apenas na via principal com deságue na Reserva Biológica da Contagem; As vias viárias internas não têm rede de drenagem, apenas drenagem pluvial superficial por meio de sarjeta; O esgotamento sanitário ocorre por meio de sistema individualizado por fossa séptica.”

Na atualização das informações para 2023, o referido Parecer IBRAM bem como o Parecer 60/2023- SEDUH/SUPAR assim situam as condições de infraestrutura no local:

- I. *Projeto Básico de Abastecimento de Água, com Anotação de Responsabilidade Técnica – ART e memorial de cálculo para seu dimensionamento, conforme solução apresentada no estudo ambiental (deve, inclusive, ser aprovado pela CAESB, quando for abastecimento realizado por esta concessionária): Entregue. Processo 0191-*

000142/1998. CAESB informou em 2013, por meio do GRUPAR que o sistema de abastecimento se encontra instalado.

O abastecimento de água é realizado por meio de 09 (nove) poços tubulares outorgados pela ADASA (Despacho nº 81, de 29 de fevereiro de 2012 e registro nº 11 de 29 de fevereiro de 2012).

- II. *Projeto Básico de Esgotamento Sanitário, com Anotação de Responsabilidade Técnica – ART e memorial de cálculo para seu dimensionamento, conforme solução apresentada no estudo ambiental (deve, inclusive, ser aprovado pela CAESB, quando for abastecimento realizado por esta concessionária): Não se aplica. Casas com sistema individual de esgotamento sanitário tipo fossa séptica, conforme relatório da CAESB junto ao GRUPAR;*

O parcelamento adota a solução de esgotamento tipo fossa séptica/sumidouro ou fossa séptica/vala de infiltração, até as resoluções necessárias para a implantação desta infraestrutura.

- III. *Projeto Básico de Drenagem Pluvial, com Anotação de Responsabilidade Técnica – ART e memorial de cálculo para seu dimensionamento, conforme solução apresentada no estudo ambiental: Entregue. Projeto de Drenagem (109007001) e Planta- Projeto de Drenagem (109007230). Aprovação pela NOVACAP: Não apresentada aprovação da NOVACAP. Será estabelecido como condicionante com prazo máximo de 90 dias, haja vista a necessidade de pré-aprovação dos órgãos ambientais (IBRAM e ICMBIO), de forma a evitar perda de tempo ou retrabalho no processo de aprovação do projeto.*

A Seduh realizou consulta à NOVACAP por meio do Ofício SEI-GDF Nº 50/2019 - SEDUH/SUPAR/ULINF/COINT (20689616) que respondeu o que segue:

“informamos que NÃO EXISTE interferência com rede pública implantada e ou projetada.

Quanto à possibilidade de atendimento, informamos ser necessária a elaboração de um projeto de drenagem específico para o local, inclusive lançamento final, sendo de inteira responsabilidade do empreendedor a elaboração deste.”

A aprovação do projeto de drenagem faz parte dos condicionantes da LI 57/2023, conforme já informado.

- IV. *Projeto de pavimentação de ruas e avenidas ou descritivo de como foi executada a pavimentação no caso de pavimentação já implantada: Não se aplica. Pavimentação já implantada conforme relatório do GRUPAR;*
- V. *Outorga de Captação Superficial ou de Captação Subterrânea, caso haja utilização da água de corpos hídricos superficiais ou subterrâneos respectivamente: Entregue. Outorga ADASA (79910914), Outorga (99474844) e Outorga (99475009);*

Com relação à rede de energia elétrica, o Parecer 60/2023- SEDUH/SUPAR observa que, em consulta à concessionária **CEB** (Despacho SEI-GDF CEB-D/DD/DR/SGB id. 20909693, Laudo Técnico SEI-GDF - CEB-D/DD/DR/SGB id. 20906760, Croqui Cadastro id. 20909693) foi informado

que o parcelamento já se encontra atendido por energia elétrica e não apresenta nenhuma interferência de risco para a ocupação.

Sobre a coleta de Resíduos sólidos, a consulta ao Serviço de Limpeza Urbana realizada por meio do Ofício SEI-GDF Nº 47/2019 - SEDUH/SUPAR/ULINF/COINT (20678180) teve como resposta o que segue:

“O SLU realiza coleta comum dos resíduos domiciliares e comerciais nas proximidades do parcelamento denominado Condomínio Vivendas Bela Vista, localizado na Área de Regularização de Interesse Específico - ARINE Grande Colorado, no Setor Habitacional Grande Colorado, na Região Administrativa de Sobradinho II – RA XXVI. Por essa razão pode-se afirmar que não haverá impacto significativo quanto à capacidade de realização dos serviços de coleta, transporte, tratamento e destinação final dos resíduos domiciliares gerados, uma vez que o SLU se encontra equipado e preparado para executar a coleta na área de ocupação prevista, desde que o volume dos resíduos categorizados como domiciliares esteja dentro do limite citado no parágrafo anterior.” (Despacho SEI-GDF SLU/PRESI/DILUR id. 20762680).

Em resumo, observa-se que o projeto de drenagem pluvial e a implantação do sistema são alvo de pendências e de atenção dos junto aos órgãos ambientais, constituindo a principal exigência da LI 057/2023.

9. CARACTERIZAÇÃO URBANÍSTICA:



9. croqui do parcelamento a ser regularizado com a distribuição do arruamento e usos existentes, de acordo com a LUOS. Fonte: Parecer 60/2023 SEDUH/SUPAR/UREG/CORAIE.

As diretrizes urbanísticas para o condomínio Vivendas Bela Vista foram definidas ainda em 2018 visando o enquadramento para a regularização dos parcelamentos existentes, pela DIUR 08/2018², que engloba a poligonal do Setor Habitacional Sobradinho e Grande Colorado.

ZONAS	USOS/ATIVIDADES ADMITIDOS	DIRETRIZES ESPECÍFICAS
ARIS ARINE	Comércio de bens e prestação de serviços, compatível com a escala residencial. Industrial de baixa incomodidade de caráter não poluente. Residencial – habitação unifamiliar. Residencial – habitação coletiva (casas) Misto. Equipamentos públicos comunitários e urbanos (EPC e EPU) e Espaços livres de uso público (ELUP).	• Implementação da Estratégia de regularização fundiária urbana (PDOT). • Relocação de famílias em área de risco. • Destinação de áreas para equipamentos públicos. • Proteção ao meio ambiente – com ênfase nas áreas de APP, declividade e solos úmidos.

10. Quadro de atividades permitidas segundo a DIUR 08/18. Fonte: MDE/RP 32/2019 p. 30.

De acordo com a DIUR 08/2018, é permitido para as ARINE o uso residencial (habitação unifamiliar e coletiva), sendo admitidos usos compatíveis com a escala residencial, como equipamentos públicos, comércio de bens e serviços e uso industrial de baixa incomodidade ao longo da via de atividade. No caso, a via de atividade é a mesma via que dá acesso ao parcelamento denominada Avenida São Francisco, cujo final se dá no próprio condomínio.



11. recorte do mapa de zoneamento de usos da DIUR 08/2018, com destaque para o parcelamento em estudo constando em vermelho a Avenida São Francisco, que dá acesso ao empreendimento. Fonte: DIUR 08/2018 SEDUH.

A distribuição dos espaços está definida de acordo com o Quadro Síntese de Unidades Imobiliárias e Espaços Públicos descrita no MDE/RP 032/2019, abaixo reproduzido:

² http://www.seduh.df.gov.br/wp-conteudo/uploads/2017/11/DIUR_08_2018.pdf

ÁREAS CONSIDERADAS		ÁREA (m²)	PERCENTUAL
I. Área Total da Poligonal de Projeto		1.001.371,39	100%
DESTINAÇÃO	LOTES (un.)	ÁREA (m²)	PERCENTUAL (%)
Área Passível de Parcelamento		1.001.371,39	100%
1. Unidades Imobiliárias			
a. RO 1	720	767.734,12	76,668%
b. Inst	05	7.938,95	0,792%
Subtotal	725	775.673,07	77,46%
2. Áreas Públicas			
a. Espaços Livres de Uso Público – ELUP		68.568,13	6,847%
Total de Áreas Públicas ²		68.568,13	6,85%
3. Sistema de Circulação		157.130,20	15,69%
TOTAL	725	1.001.371,39	100%

12. Extrato do Quadro Síntese de unidades Imobiliárias e Espaços Públicos constante do MDE/RP 032/2019. o destaque amarelo mostra o percentual de ELUP no interior do parcelamento. Fonte: MDE/RP 032/2019 p. 40.

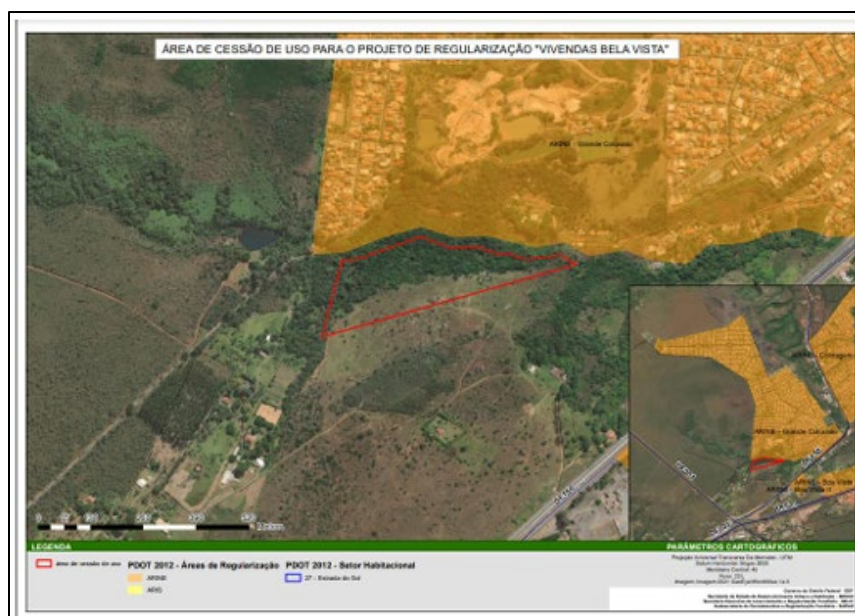
Conforme se observa no quadro acima, as áreas destinadas a equipamentos públicos urbanos e comunitários e espaços de uso público constituem 6,85% (seis, virgula oitenta e cinco por cento) do tamanho total do parcelamento.

Os parâmetros para destinação de áreas públicas para a implantação de Equipamentos Urbanos e Comunitários, e para Espaços Livres de Uso Público devem atender o disposto no Anexo II, Tabela 2A do PDOT/2009 quanto ao mínimo de 10% (dez por cento), definido para os Setores Habitacionais Boa Vista, Grande Colorado, Contagem e Mansões Sobradinho (DIUR 08/2018 p. 30).

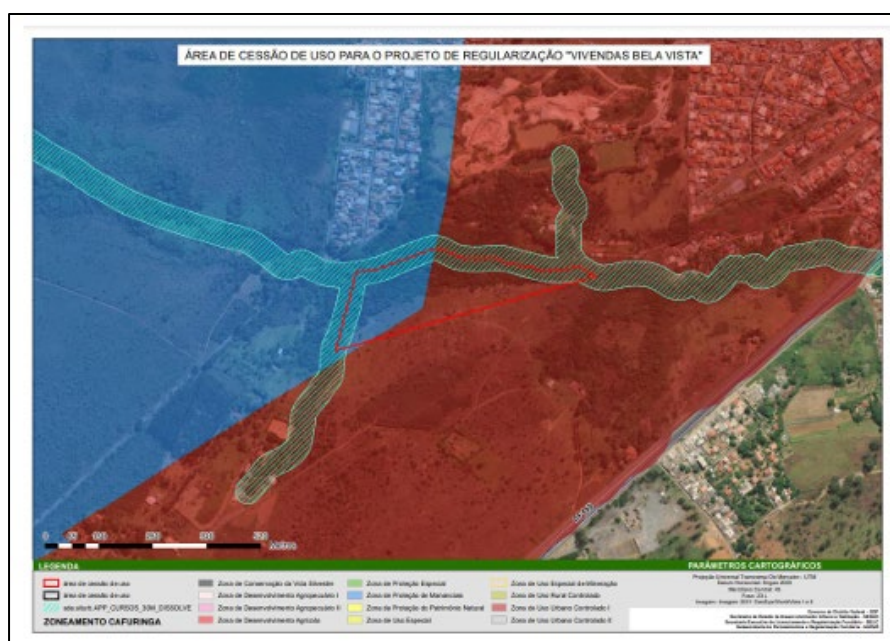
Considerando as dificuldades de encontrar espaços livres de ocupações nos parcelamentos sujeitos à regularização fundiária, a DIUR 08/2018 indicou que o percentual de 10% (dez por cento) de área mínimo obrigatório poderá ser compensado em áreas fora dos setores, desde que acrescido ao mínimo exigido para os novos parcelamentos.

Acrescentou também que “as áreas destinadas a EPC devem ser situadas preferencialmente em local de franco acesso, articuladas aos eixos mais integrados no conjunto do sistema viário e não poderão estar no interior de condomínio urbanístico, levando em consideração princípios de mobilidade e acessibilidade de todos”(Idem p.32). Essa é uma dificuldade do parcelamento pois sua entrada é o último acesso da Av. São Francisco, que atende ao Setor Grande Colorado. As áreas disponíveis para ELUP se localizam ao final do parcelamento, com acesso interno, o que pode ser solucionado pelo prolongamento da Av. São Francisco, margeando o condomínio.

Para sanar a indisponibilidade de 3,15% (três virgula quinze por cento) de área para ELUPs, o que corresponde a 31.543 m², a Associação dos Condôminos do Condomínio Vivendas Bela Vista – ACBVISTA firmou acordo com a TERRACAP para a cessão de gleba de terras situada no interior do Setor Habitacional Grande Colorado, com objetivo de dar cumprimento à exigência de equipamento público para regularização dos condomínios Vivendas Bela Vista e Vivendas Lago Azul, criando nessa área uma ELUP – Espaço Livre de Uso Público, que contribuirá também com proteção ambiental da área, conforme consta no processo SEI nº 00111.00002553/2018-22 em tramitação na TERRACAP (Decisão Nº 137/2021-DIRET id. 128705131), segundo informações contidas no MDE 032/2019 e no Parecer 60/2023 SEDUH/SUPAR/UREG/CORAIE.



13. Área de cessão para complementação da área destinada a ELUPS do condomínio Vivendas Bela Vista. Fonte: MDE-RP 032/2019 p. 35.



14. Área de cessão segundo a categorização do zoneamento da APA do CAFURINGA. Fonte: Idem ibidem.

O zoneamento da APA do Cafuringa indica que esta área se encontra parcialmente sobre área de preservação permanente-APP e o restante sobre Zona de Uso Urbano Controlado I. A TERRACAP apresentou termo de compromisso ([133191310](#)) a ser firmado com a SEDUH no qual se responsabiliza a destinar a área em questão para ELUP, cujas cláusulas Primeira e Terceira merecem destaque:

1.1. O presente TERMO DE COMPROMISSO vem respaldado nos termos do inciso V do Art. 122 da Lei Complementar n.º 803/2009 - PDOT, e tem por objeto a garantia do pleno atendimento das exigências urbanísticas e ambientais previstas na legislação vigente, para fins de regularização fundiária e urbanística do Condomínio Vivendas Bela Vista.

...

3.1.1. Conceder a área constante do anexo I para cumprimento do percentual mínimo de equipamentos públicos e espaços livres de uso público definidos no PDOT, considerando o disposto no art. 125 § 2º do PDOT;

3.1.2. Isolar, cercar, delimitar e sinalizar as áreas destinadas à instalação de equipamentos públicos, urbanos e comunitários, e espaços livres de uso público, promovendo a adequação da situação fática ao projeto de regularização a ser aprovado, promovendo o seu monitoramento periódico até o registro do parcelamento;

Desta forma, dos 70.607,38m² cedidos, a área passível de parcelamento com 48.321,31m² será destinada para a compensação de espaços destinados a equipamentos públicos comunitários para fins de aprovação da regularização fundiária do condomínio Vivendas Bela Vista. O IBRAM manifestou-se por meio do Parecer Técnico 6/2024 ([132091657](#)) informando não haver óbice à utilização da área para ELUP, desde que seja respeitada a área de APP.

O sistema viário do Condomínio Vivendas Bela Vista tem seu traçado projetado para interligar com a avenida São Francisco, que margeia o perímetro ocupado. Entretanto, todas as interseções são muradas, especialmente devido ao fato de que a avenida é interrompida alguns metros depois da guarita do parcelamento. Uma vez concluída a implantação da avenida, os muros que fecham as ruas internas deverão ser retirados para promover a integração do parcelamento ao restante do Setor Habitacional Colorado.

10. CONCLUSÕES e VOTO:

Podemos afirmar que o acompanhamento deste processo constitui uma aula sobre a evolução da legislação urbanística e ambiental do DF nos últimos 34 anos.

O parcelamento, formalmente entendido como um loteamento (Lei 6.766/79 art. 2º §1º), foi iniciado ainda em 1990 dentro de Área de Proteção Ambiental e zona rural sem ter sido interrompido. Desde então foram aprovados pelo menos 3 planos diretores para o DF (1992, 1997 e 2009/2012) dos quais apenas o último estabeleceu condições para a regularização fundiária e urbanística. Em instância federal, o Estatuto da Cidade foi aprovado em 2001, assim como a Lei da REURB (2009). Foi criada a ReBio da Contagem (2002), aprovado o Zoneamento Ecológico-Econômico (2019) e pelo menos uma dezena de decretos que dispõem sobre regularização fundiária e procedimentos de licenciamento urbano e ambiental. A situação fundiária da gleba parcelada e ocupada foi desvendada apenas em 2012, revelando serem terras da União. Em todos esses anos o Governo Federal e o Distrito Federal ampliaram os conceitos do direito à moradia, direito à cidade e flexibilizaram as exigências de compensações ambientais inerentes a esse tipo de ocupação, especialmente em situações fáticas.

Quanto às exigências urbanísticas o empreendimento encontra-se apto a ser regularizado pois atende às diretrizes urbanísticas DIUR 08/2018 bem como as diretrizes previstas na Lei nº 803/2009 – PDOT. A complementação da área para equipamentos públicos está indicada dentro da poligonal do Setor Habitacional Colorado. O cercamento do Condomínio por muros e acesso por guarita deverá ser submetido à legislação federal – Lei 6.766/79- bem como adequar-se ao disposto no Decreto nº 39.330, de 12 de setembro de 2018 -DF e legislação correlata.

As exigências ambientais recaem especialmente sobre a necessidade de projeto e execução de rede de drenagem pluvial que seja compatível com a localização do empreendimento, que deverá ser aprovado pela NOVACAP e pelo ICMBio, e se encontram expressos nas Condicionantes da Licença de Instalação LI 57/2023 (128707211). Espera-se que o sistema seja efetivamente implantado, de modo a mitigar os danos ambientais que podem advir do despejo descontrolado das águas pluviais na ReBio Contagem.

As pendências documentais levantadas no Parecer Técnico 60/2023-SEDUH (128766839) foram satisfatoriamente solucionadas após os pronunciamentos da TERRACAP e do IBRAM, já relatados acima.

Diante dos últimos encaminhamentos efetuados nos autos, especialmente quanto à situação fundiária e à área destinada a ELUP, recomendamos que o Memorial Descritivo MDE 39/23 seja revisado e ajustado.

Considerando o enquadramento do condomínio Vivendas Bela Vista às exigências da legislação urbanística e ambiental vigentes;

Considerando o compromisso firmado entre a União e o GDF na figura da TERRACAP para o repasse da titularidade da gleba a essa Companhia;

Considerando a assunção de compromisso pela TERRACAP para disponibilizar área de sua propriedade para implantação de equipamentos públicos;

Considerando as exigências de implantação de sistema de drenagem urbana adequado ao local do empreendimento, sob a fiscalização do IBRAM, da NOVACAP e do ICMBio;

VOTO pela aprovação da regularização urbanística do parcelamento Condomínio Vivendas Bela Vista.

Este é o relato.

GISELLE MOLL MASCARENHAS

Arquiteta e Urbanista CAU A77528-2

Representante do CAU/DF