



**GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL**

SECRETARIA DE ESTADO DE DESENVOLVIMENTO URBANO E HABITAÇÃO DO DISTRITO FEDERAL

Gabinete

Assessoria Técnica de Órgãos Colegiados

Relatório SEI-GDF n.º 8/2020 - SEDUH/GAB/ASCOL

Brasília-DF, 26 de maio de 2020

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

**CONSELHEIRO RELATOR:** THIAGO VINICIUS PINHEIRO DA SILVA

**PROCESSO SEI N:** 00390-00005128/2019-13

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

**ASSUNTO:** Apreciação do Projeto de Urbanismo referente à Regularização do parcelamento denominado Residencial Serra Dourada II, situado no Setor Habitacional Contagem, na Região Administrativa de Sobradinho II – RA XXVI, classificada como Área de Regularização de Interesse Específico – ARINE Contagem I pelo PDOT/2009.

O Projeto Urbanístico analisado está consubstanciado nos seguintes documentos:

- MDE-RP 060/10 (39154594)
- MDE-RP 060/10 - Anexo I - QDUI (39154649)
- URB-RP 060/10 (39154696 e 39154769)

**RELATÓRIO:**

**1.1. LOCALIZAÇÃO:**

O parcelamento Residencial Serra Dourada II está localizado no Setor Habitacional Contagem, na Região Administrativa de Sobradinho II - RA XXVI. Limita-se ao norte com a via de acesso a DF 150, a leste com matrícula 13920, a oeste com a ocupação denominada Jardim Vitória e a sul com APP braço do Ribeirão Sobradinho, conforme indicação da Figura 1.



Figura 1 - Localização do parcelamento Residencial Serra Dourada II - Fonte: Urbanizadora Paranoazinho/2020.

**1.2. CONDICIONANTES URBANÍSTICAS E AMBIENTAIS:**

**1.2.1. PLANO DIRETOR DE ORDENAMENTO TERRITORIAL – PDOT**

O Setor Habitacional Contagem abrange duas Áreas de Regularização de Interesse Específico: ARINE Contagem I e ARINE Contagem II.

A Estratégia de Regularização Fundiária é tratada nos artigos 117 e 118 do PDOT/2009:

*Art. 117. A estratégia de regularização fundiária, nos termos da Lei federal nº 11.977, de 7 de julho de 2009, visa à adequação de assentamentos informais consolidados, por meio de ações prioritárias nas Áreas de Regularização indicadas no Anexo II, Mapa 2 e Tabelas 2A, 2B e 2C, desta Lei Complementar, de modo a garantir o direito à moradia, o pleno desenvolvimento das funções sociais da propriedade urbana e o direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado.*

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

*Art. 118. Para os fins de regularização previstos nesta Lei Complementar,*

ficam estabelecidas três categorias de assentamentos, para as quais deverá ser elaborado projeto de regularização fundiária nos termos do art. 51 da Lei federal nº 11.977, de 2009:

I – Áreas de Regularização: correspondem a unidades territoriais que reúnem assentamentos irregulares com características urbanas, definidos nos termos do art. 47, VI, da Lei federal nº 11.977, de 2009, a partir de critérios como proximidade, faixa de renda dos moradores e similaridade das características urbanas e ambientais, com o objetivo de promover o tratamento integrado no processo de regularização, conforme Anexo II, Mapa 2, e parâmetros urbanísticos descritos no Anexo VI desta Lei Complementar;

II – Setores Habitacionais de Regularização: correspondem à agregação de Áreas de Regularização e áreas não parceladas, com o objetivo de auxiliar a promoção do ordenamento territorial e o processo de regularização a partir da definição de diretrizes mais abrangentes e parâmetros urbanísticos, de estruturação viária e de endereçamento;

III – Parcelamento Urbano Isolado: aquele com características urbanas implantado originalmente em zona rural, classificado como Zona de Urbanização Específica, nos termos do art. 3º da Lei federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979.

O Parcelamento Residencial Serra Dourada II está inserido integralmente no Setor Habitacional Contagem, na ARINE Contagem I da Região Administrativa de Sobradinho II.

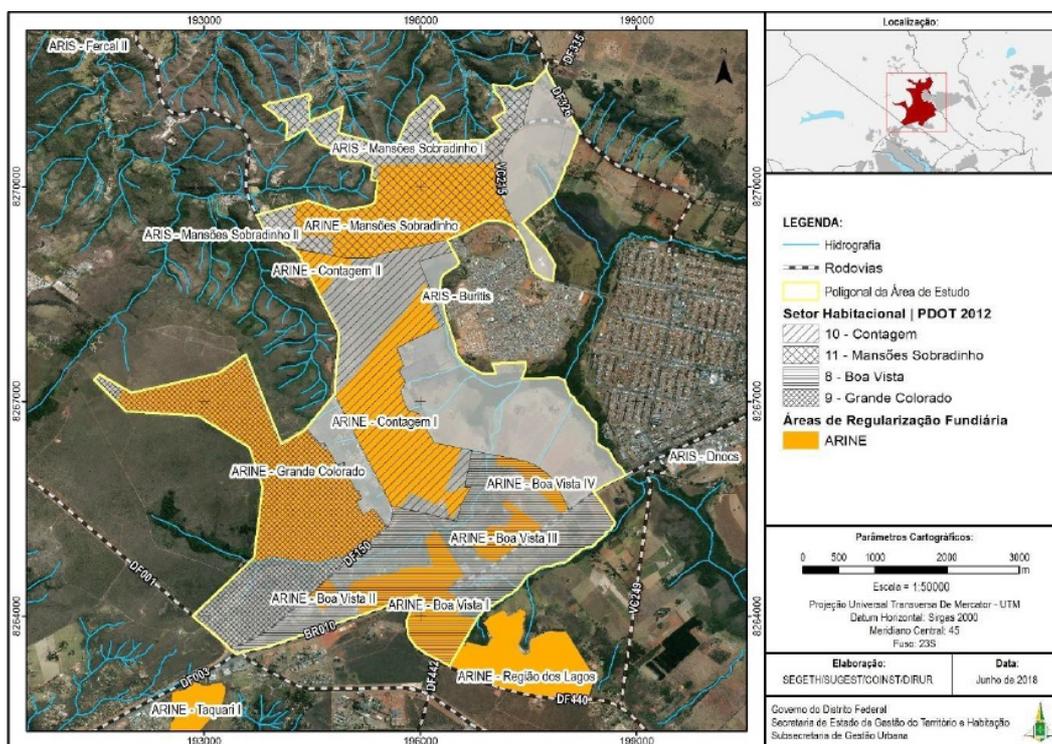


Figura 2 - Estratégia de Regularização Fundiária Urbana- Fonte: DIUR 08/2018

De acordo com o ANEXO I, Mapa 1A do Plano Diretor de Ordenamento Territorial – PDOT/ 2009 - Lei Complementar no 803, de 25 de abril de 2009, atualizada pela Lei Complementar no 854 de 15 de outubro de 2012 a poligonal do Parcelamento denominado Residencial Serra Dourada II está inserida em Zona Urbana de Expansão e Qualificação – ZUEQ, conforme Figura 3.

O Setor Habitacional Contagem foi criado pela Lei Complementar nº 218 de 07 de junho de 1999, sendo posteriormente recepcionado pela Lei Complementar nº 803/2009, que aprovou o Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Distrito Federal – PDOT.

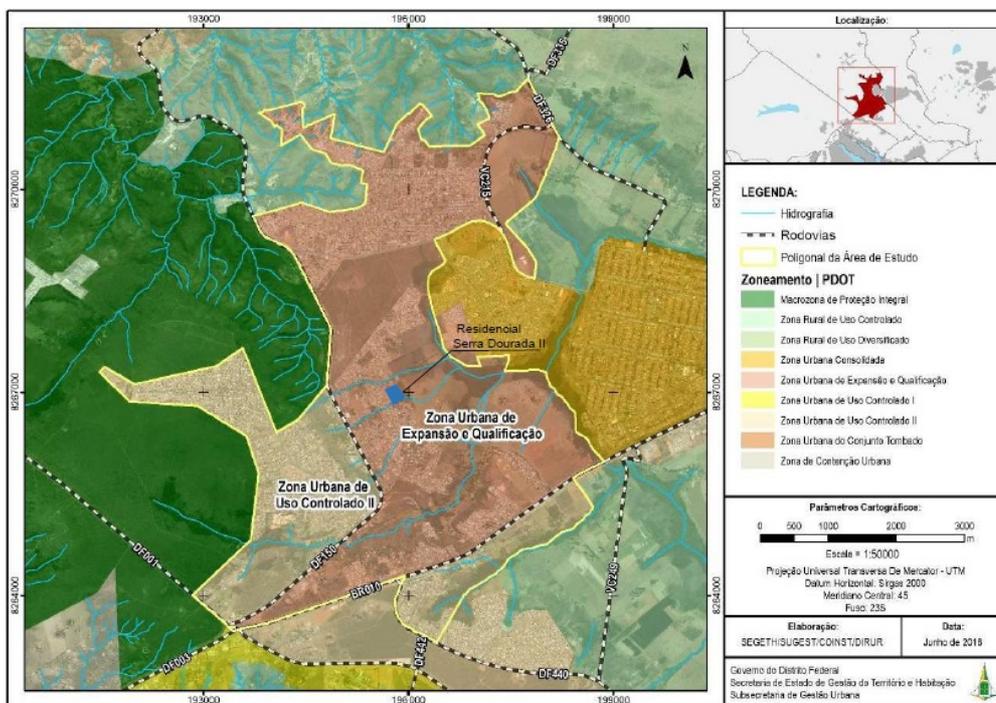


Figura 3 – Zoneamento - Fonte: DIUR 08/2018

A Zona Urbana de Expansão e Qualificação é tratada nos artigos 74 e 75 do PDOT/2009:

*Art. 74. A Zona Urbana de Expansão e Qualificação é composta por áreas propensas à ocupação urbana, predominantemente habitacional, e que possuem relação direta com áreas já implantadas, com densidades demográficas indicadas no Anexo III, Mapa 5, desta Lei Complementar, sendo também integrada por assentamentos informais que necessitam de intervenções visando a sua qualificação.*

(...)

*Art. 75. Esta Zona deve ser planejada e ordenada para o desenvolvimento equilibrado das funções sociais da cidade e da propriedade urbana, de acordo com*

*as seguintes diretrizes:*

*I – estruturar e articular a malha urbana de forma a integrar e conectar as localidades existentes;*

*II – aplicar o conjunto de instrumentos de política urbana adequado para qualificação, ocupação e regularização do solo;*

*III – qualificar as áreas ocupadas para reversão dos danos ambientais e recuperação das áreas degradadas;*

*IV – constituir áreas para atender às demandas habitacionais;*

*V – (Inciso revogado pela Lei Complementar nº 854, de 2012.)*

*VI – (Inciso revogado pela Lei Complementar nº 854, de 2012.)*

*VII – planejar previamente a infraestrutura de saneamento ambiental para*

*ocupação, considerando-se a capacidade de suporte socioambiental da bacia*

*hidrográfica de contribuição do lago Paranoá.*

Conforme Anexo III, Mapa 5, do PDOT, que dispõe sobre as densidades demográficas, a área de regularização em estudo está inserida em zona de média densidade populacional com valores entre 50 (cinquenta) a 150 (cento e cinquenta) hab/ha, de acordo com figura abaixo:

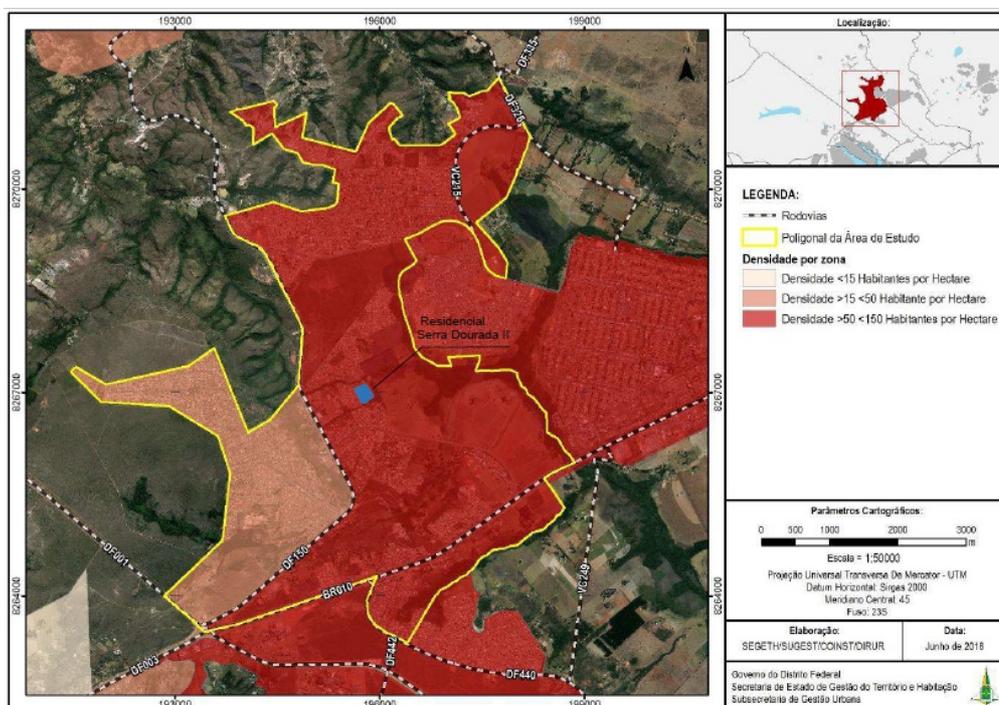


Figura 4 - Densidade Populacional- Fonte DIUR 08/2018

O PDOT estabelece para o Setor Habitacional Contagem, nas Estratégias de Ordenamento Territorial, Anexo II da lei, o percentual mínimo de 10% (dez por cento) da área parcelável para Espaços Livres de Uso Público - ELUP, Equipamentos Públicos Urbanos - EPU e Equipamentos Públicos Comunitários - EPC.

Quanto aos Parâmetros Urbanísticos das Áreas de Regularização, no anexo VI do referido instrumento legal, determina-se para as áreas inseridas em Setores Habitacionais o seguinte:

TORTO, PRIMAVERA, ITAPOÃ, CONTAGEM, MANSÕES SOBRADINHO E ESTRADA DO SOL											
Área de Regularização	Tamanho dos lotes residenciais (m <sup>2</sup> )		USOS								
			Coeficiente de aproveitamento básico				Coeficiente de aproveitamento máximo				
	Máximo	Mínimo	R≤450m <sup>2</sup>	R>450m <sup>2</sup>	C	I	Ind	M	C	M	R
Área de Reg. Interesse Específico – ARINE (1.E-1; 1.E-2; 1.E-3; 5.E-1; 6.E-1; 10.E-1; 10.E-2; 11.E-1; 27.E-1; 27.E-2, 27.E-3)	1.000	125	1	0,8	1	1	1	1	2	4	2
			R≤300m <sup>2</sup>	R>300m <sup>2</sup>							
Área de Reg. Interesse Social – ARIS (1.S-1; 5.S-1; 6.S-1; 11.S-1; 11.S-2; 27.S-1)	650	88	1	0,8	1	1	1	2	2	2	2

OBS:

01 – Lotes destinados à produção agrícola poderão ter área superior a 2.500m<sup>2</sup>, com coeficiente de aproveitamento básico de 0,3.

02 – Poderão ser regularizados os lotes residenciais unifamiliares ocupados até a data de publicação desta Lei que possuam área inferior à estabelecida para o lote mínimo, desde que não seja inferior a 88m<sup>2</sup> e com testada mínima de 5m.

Legenda: R – Residencial; C – Comercial; I – Institucional; M – Mista; CH – Chácara; Ind – Industrial; EU – Equipamento Urbano; EC – Equipamento Comunitário; ELUP – Espaço Livre de Uso Público

Tabela 1 - Parâmetros de Ocupação do Solo - Fonte: LC 803/2009

### 1.2.2. DIRETRIZES URBANÍSTICAS – DIUR:

Em complementação ao disposto no Plano Diretor de Ordenamento Territorial, também se aplicam à área as Diretrizes Urbanísticas para a Região de Sobradinho e Grande Colorado – DIUR 08/2018 (37967415), elaboradas pela antiga SEGETH, atual Secretaria de Estado de Desenvolvimento Urbano e Habitação - SEDUH.

Dentre outros condicionantes urbanísticos, a DIUR 08/2018 estabeleceu o zoneamento dos usos do solo, usos e atividades admitidas e diretrizes específicas para as ARINES, bem como o sistema viário para a Região, conforme figuras 5, 6 e 7.

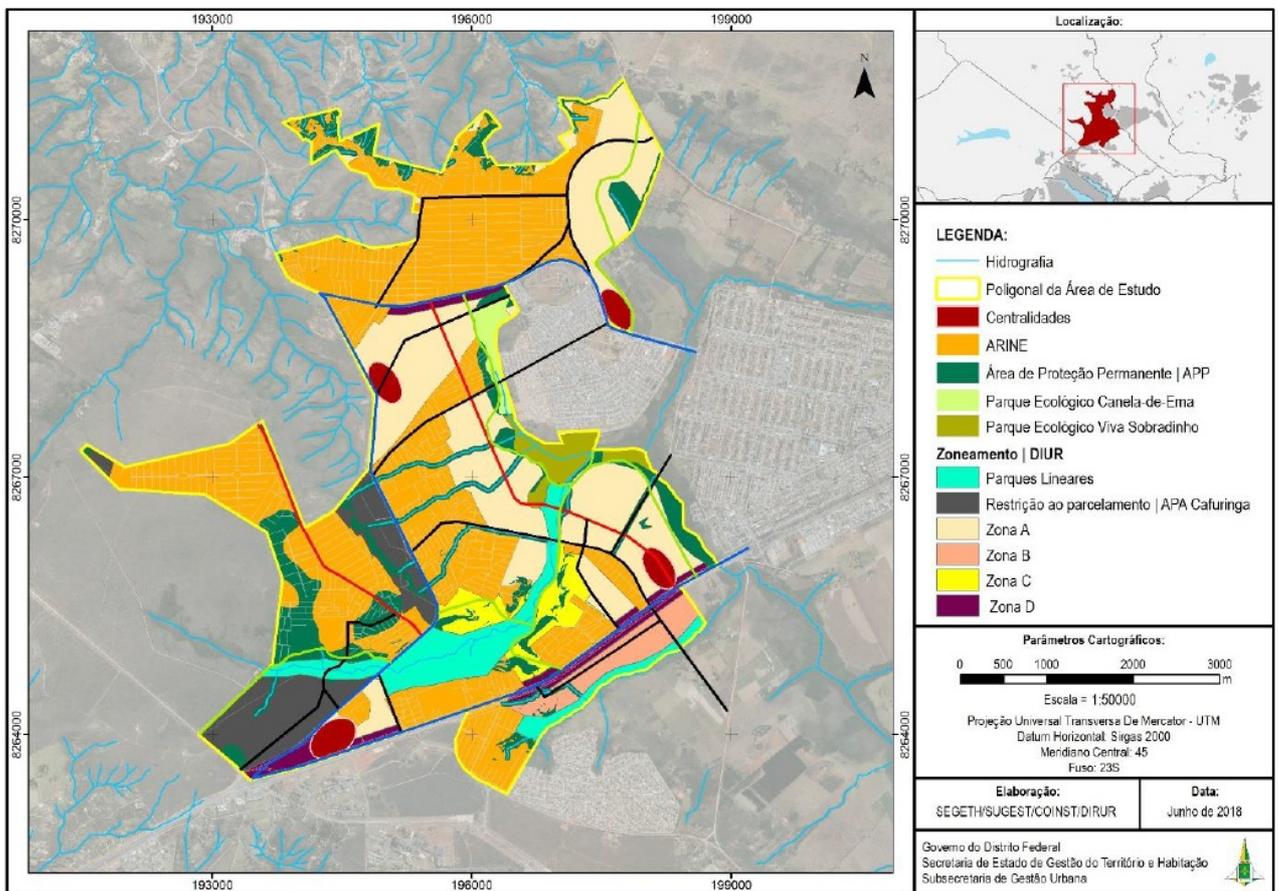


Figura 5– Zoneamento dos Usos – Fonte: DIUR 08/2018

ZONAS	USOS/ATIVIDADES ADMITIDOS	DIRETRIZES ESPECÍFICAS
ARIS ARINE	<p>Comércio de bens e prestação de serviços, compatível com a escala residencial.</p> <p>Industrial de baixa incomodidade de caráter não poluente.</p> <p>Residencial – habitação unifamiliar.</p> <p>Residencial – habitação coletiva (casas)</p> <p>Misto.</p> <p>Equipamentos públicos comunitários e urbanos (EPC e EPU) e Espaços livres de uso público (ELUP).</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Implementação da Estratégia de regularização fundiária urbana (PDOT).</li> <li>• Relocação de famílias em área de risco.</li> <li>• Destinação de áreas para equipamentos públicos.</li> <li>• Proteção ao meio ambiente – com ênfase nas áreas de APP, declividade e solos úmidos.</li> </ul>

Figura 6– Usos e atividades admitidas e diretrizes específicas para a ARINE – Fonte: DIUR 08/2018

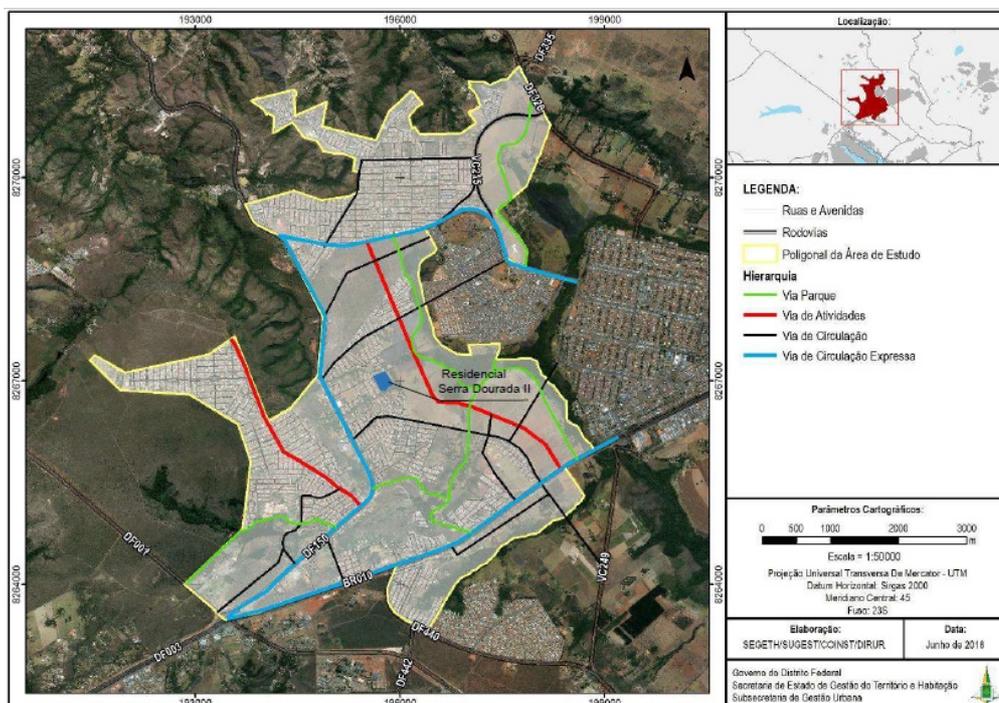


Figura 7– Sistema Viário Estruturante – Fonte: DIUR 08/2018

### 1.2.3. AMBIENTAIS:

A área do parcelamento em comento está inserida na Área de Proteção Ambiental do Planalto Central (APA), que corresponde à categoria de unidade de conservação de uso sustentável, de acordo com o Sistema Nacional de Unidades de Conservação – SNUC, Lei nº 9.985, de 18 de julho de 2000. A Área de Proteção Ambiental (APA) do Planalto Central constitui unidade de conservação federal (administração de competência do Instituto Chico Mendes), instituída por meio do Decreto Federal s/n de 10 de janeiro de 2002, com a finalidade de proteger os mananciais, regular o uso dos recursos hídricos e o parcelamento do solo, garantindo o uso racional dos recursos naturais e protegendo o patrimônio ambiental e cultural da região.

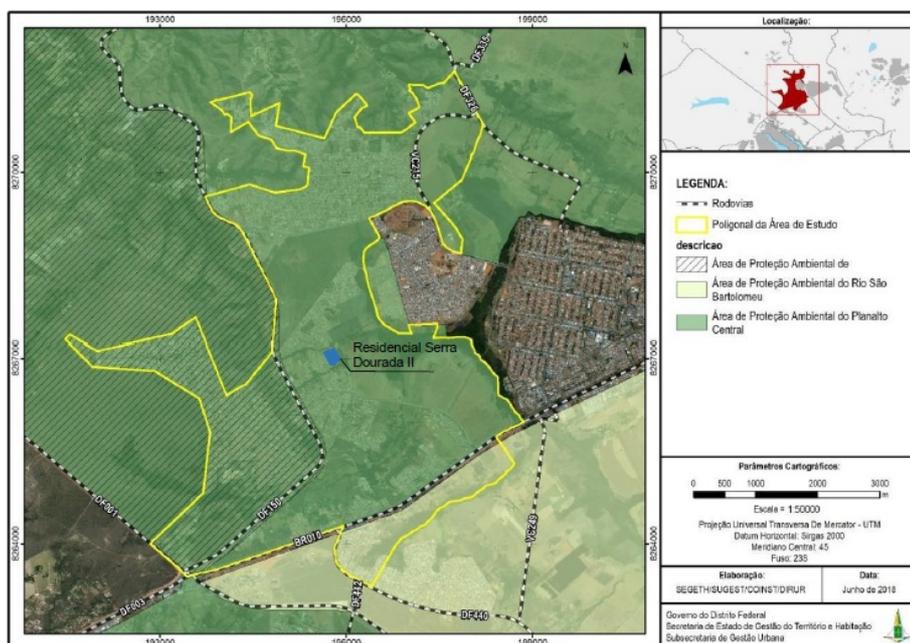


Figura 8- Apa do Planalto Central – Fonte: DIUR 08/2018

Parte da Região de Sobradinho se insere na APA do Planalto Central cujo plano de manejo e respectivo zoneamento ambiental foi aprovado pela Portaria nº 28 de 17 de abril de 2015. Das sete zonas definidas no plano de manejo, a poligonal da área do parcelamento Residencial Serra Dourada II incide na Zona Urbana - ZU.

A ZU possui a seguinte norma:

*A Zona Urbana será regida pelas normas definidas pelo Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Distrito Federal, Plano Diretor de Planaltina (GO), Padre Bernardo e demais documentos legais de ordem urbanística, ambiental e fundiária, naquilo que couber;*

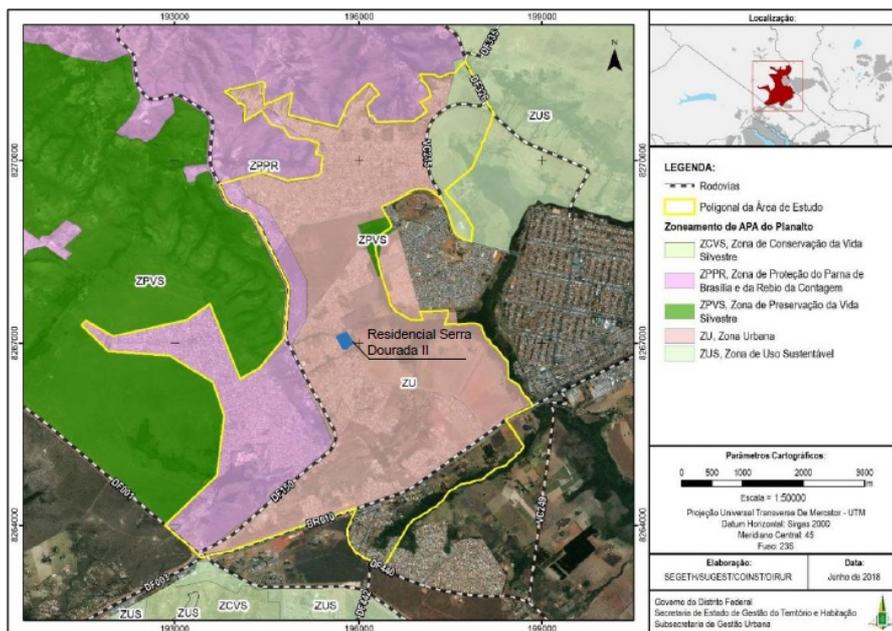


Figura 9- APA Planalto Central- Fonte DIUR 08/2018

O Setor Habitacional Contagem está contemplado no EIA/RIMA elaborado pela empresa Geológica. O Estudo Ambiental refere-se à regularização dos Setores Habitacionais Grande Colorado, Boa Vista, Contagem e Mansões Sobradinho e teve sua qualidade técnica atestada pelos membros do GRUPAR e representantes do IBRAM, por meio do Parecer Técnico nº 05/2010, no âmbito do Processo de licenciamento ambiental nº. 391.000.617/2009.

Posteriormente, em 30/12/2010, foi expedida Autorização nº 05/2010, para Licenciamento Ambiental na Área de Proteção do Planalto Central – APAPC (37967242), pelo Instituto Chico Mendes de Conservação da Biodiversidade – ICMBio, autorizando o licenciamento na área da Fazenda Paranoazinho.

A viabilidade ambiental do empreendimento foi atestada pelo Conselho de Meio Ambiente do Distrito Federal - CONAM/DF, conforme se verifica na ata publicada no dia 21 de maio de 2012 no DODF nº 98, que recomendou à Secretaria Executiva do CONAM encaminhar o processo ao IBRAM para dar continuidade ao licenciamento, com a consequente emissão da Licença Prévia nº 016/2012 (39203522) e subsequente emissão das Licenças de Instalação para os Setores Habitacionais.

O parcelamento Residencial Serra Dourada II, faz parte do grupo “Contagem 2”, do Setor Habitacional Contagem, no processo de licenciamento nº 00391-00017706/2017-74, que foi analisado pelo Instituto do Meio Ambiente e dos Recursos Hídricos do Distrito Federal – Brasília Ambiental – IBRAM/DF, para o qual foi emitida a Licença de Instalação corretiva nº 12/2019 (34314345), na data 06/05/2019, para a atividade de Parcelamento de Solo Urbano (Regularização) do Setor Habitacional Contagem, localizado no interior da poligonal da Fazenda Paranoazinho, com validade de 6(seis) anos.

### 1.2.3.1. SÍNTESE DA LICENÇA DE INSTALAÇÃO CORRETIVA

As principais condicionantes da LI-C nº 12/2019 foram as seguintes:

*Esta licença não autoriza qualquer supressão de vegetação, seja para execução de obras de infraestrutura ou para permitir a ocupação no interior dos lotes;*

*As supressões de vegetação para execução das intervenções referentes ao sistema de drenagem ficam condicionadas à emissão de Autorização de Supressão de Vegetação pelo IBRAM, da mesma forma para as supressões em lotes, que devem ser requeridas pelo proprietário de cada unidade imobiliária;*

*Ficam proibidas quaisquer novas intervenções ou instalações nas Áreas de Proteção de Grotas, exceto às intervenções referentes ao sistema de drenagem aprovado, conforme projeto apresentado;*

*Fixar placas padronizadas nas áreas do empreendimento em local visível, informando o nome do interessado, o número do processo, o número da Licença Ambiental e a validade da Licença, o tipo de atividade e o órgão emissor;*

*Apresentar, no prazo de 90 dias e antes do início das obras, proposta de sistemas de contenção de sedimentos a serem implantados na fase de implantação das obras;*

*Apresentar no prazo de 120 dias, projeto alternativo do sistema de drenagem pluvial, contemplando mapeamento das condições atuais do sistema de drenagem pluvial, dispositivos de infiltração e retenção (qualitativa e quantitativa) ao longo do condomínio, sugestões apresentadas no item 6 do Parecer que embasou esta licença;*

*Para todos os dispositivos de infiltração previstos no Sistema de Drenagem Pluvial, avaliar o nível de permeabilidade da área na qual se insere, por meio de testes de infiltração;*

*Apresentar, antes do início da obra, Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) para execução das obras;*

*Apresentar a Outorga Definitiva de Direito de Uso de Recursos Hídricos para os lançamentos de águas pluviais após a conclusão das obras;*

*Implantar pavimento permeável para toda nova pavimentação a ser*

*realizada nas vias internas ou possíveis reformas;*

*As vias a serem pavimentadas devem ser acompanhadas por calçadas/passeios, que devem estar em conformidade com a NBR 9.050/2004;*

*A camada superficial dos locais de terraplanagem deve ser estocada e protegida da erosão por meio de leiras, para uso posterior ou aplicação na reabilitação topográfica de áreas degradadas;*

*As bacias de detenção deverão conter: cercamento em toda sua extensão, com tela ou alamedado de aço; portão de entrada no interior da área a ser cercada; placas indicativas de advertência, no mínimo 06 (seis); e rampas de acesso no interior das bacias;*

*Promover a recuperação das áreas escavadas por trecho concluído;*

*Compactar adequadamente o reaterro das valas onde serão implantadas tubulações;*

*Usar barreiras de contenção de material betuminoso para evitar a contaminação do solo e de corpos hídricos, durante as atividades de pavimentação das novas vias e reparo das existentes;*

*Estabelecer um sistema de coleta, armazenamento, reutilização e destinação adequada dos resíduos da construção civil, evitando a disposição espalhada dos resíduos;*

*Atender o que preconiza a Lei nº 12.305, de 02 de agosto de 2010, que trata da Política Nacional de Resíduos Sólidos, e a Resolução CONAMA nº 307/2002, quanto à gestão dos resíduos da construção civil, depositando-os em local(is) indicado(s) pelo SLU;*

*Os taludes de aterros devem ser estabilizados pela revegetação;*

*Recompôr os locais onde o meio fio, passeio e pavimentação asfáltica e/ou bloquetes forem afetados pelas obras de implantação do sistema de drenagem;*

*Recuperar todas as áreas degradadas em função das obras, assim como decorrente de passagens de maquinários e acessos às obras.*

*Durante a desmobilização da obra de implantação, limpar a área, retirar entulhos e resíduos, transportá-los e destiná-los de acordo com a legislação e em locais autorizados pelo órgão competente;*

### **1.2.3.2. ZONEAMENTO ECOLÓGICO ECONÔMICO DO DISTRITO FEDERAL**

Para análise dos aspectos ambientais da região, foram levantadas informações do diagnóstico do Zoneamento Ecológico-Econômico – ZEE/DF referentes ao meio físico e biótico, particularmente acerca da sensibilidade dos solos à erosão, da sensibilidade dos aquíferos à redução de recarga e produção hídrica e da cobertura vegetal remanescente.

Conforme o Art. 2º da Lei nº 6.269, de 29 de janeiro de 2019, que institui o ZEE-DF, o Setor Habitacional Contagem com o respectivo parcelamento Residencial Serra Dourada II, está inserido na Zona Ecológica-Econômica de Dinamização Produtiva com Equidade 6 – ZEEDPE 6 (inciso III, Mapa 3 do ZEE-DF). De acordo com o Art. 13, Inciso 6 estabelece:

VI - Subzona de Dinamização Produtiva com Equidade 6 - SZDPE 6, destinada à intensificação e diversificação das atividades produtivas para a garantia da geração de emprego e renda por meio do desenvolvimento de atividades N3 e N4, prioritariamente; e à implantação das ADP IV e VI, assegurados a qualificação urbana, o aporte de infraestrutura e a mitigação dos riscos ecológicos;

Já no Art. 29 da mesma LEI, são diretrizes específicas da SZDPE 6:

I - a implantação das ADP IV e VI, indicadas no Mapa 14, conforme o disposto na Tabela Única do Anexo Único;

II - a instituição de programas para promover capacitação e qualificação profissional de mão de obra voltada à interação entre a indústria e as instituições de níveis técnico e superior, de forma a reduzir os níveis de vulnerabilidade social, conforme o disposto no art. 50, I;

III - o incentivo à implantação de atividades N1, N3 e N4;

IV - a atração de empreendimentos-âncora de categoria N5 para o adensamento de cadeias produtivas;

V - a requalificação da cidade de Planaltina, com vistas à sua preparação como centralidade histórica voltada para a economia da conservação e para o turismo rural e ecológico no Distrito Federal;

VI - a observância do risco de contaminação do subsolo indicado no Mapa 7 do Anexo Único;

VII - a redução das perdas de água na rede da concessionária, na extração e na distribuição, priorizando o monitoramento e a intervenção nas regiões administrativas com perdas superiores a 20%;

VIII - as intervenções nas Unidades Hidrográficas do Ribeirão Sobradinho e do Alto Rio São Bartolomeu com vistas ao cumprimento de resolução do CRH/DF relativa ao enquadramento de águas superficiais e subterrâneas do Distrito Federal.

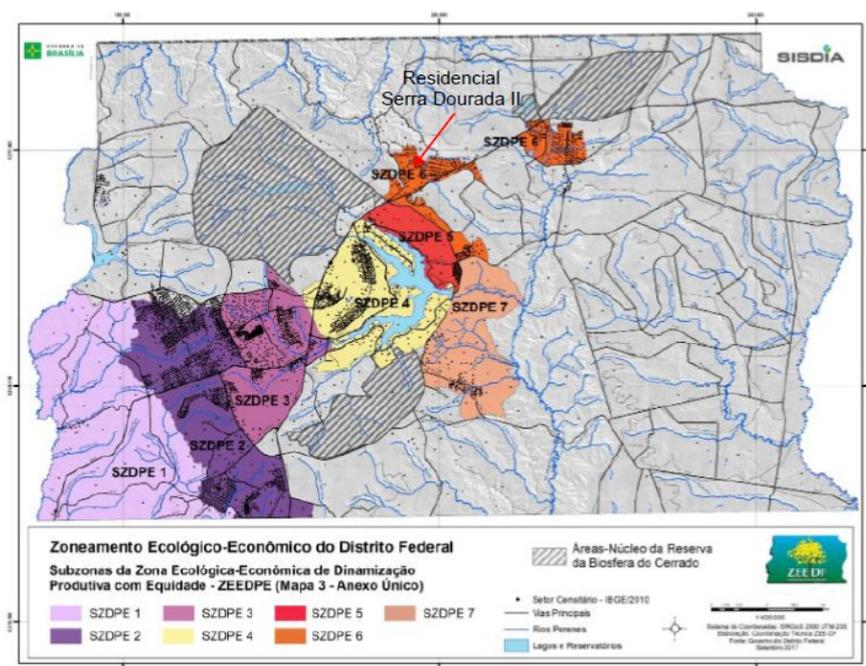


Figura 10- ZEE-DF, Mapa 3, Subzonas da Zona Ecológico-Econômica de Dinamização Produtiva com Equidade - Fonte: ZEE-DF/2019

Com relação aos Riscos Ecológicos os riscos ecológicos indicados no Caderno Técnico da Matriz Ecológica do ZEE-DF, o parcelamento apresenta a seguinte classificação conforme tabela e ilustrações a seguir:

Parcelamento	RISCO ECOLÓGICO			
	Perda de Área de Recarga de Aquífero	Perda de Solo por Erosão	Contaminação do Subsolo	Perda de Áreas Remanescentes de Cerrado Nativo
Residencial Serra Dourada II	3 - Médio	2 - Baixo	4 - Alto	2 - Baixo

Tabela 2 – Risco Ecológico – Fonte ZEE-DF/2019

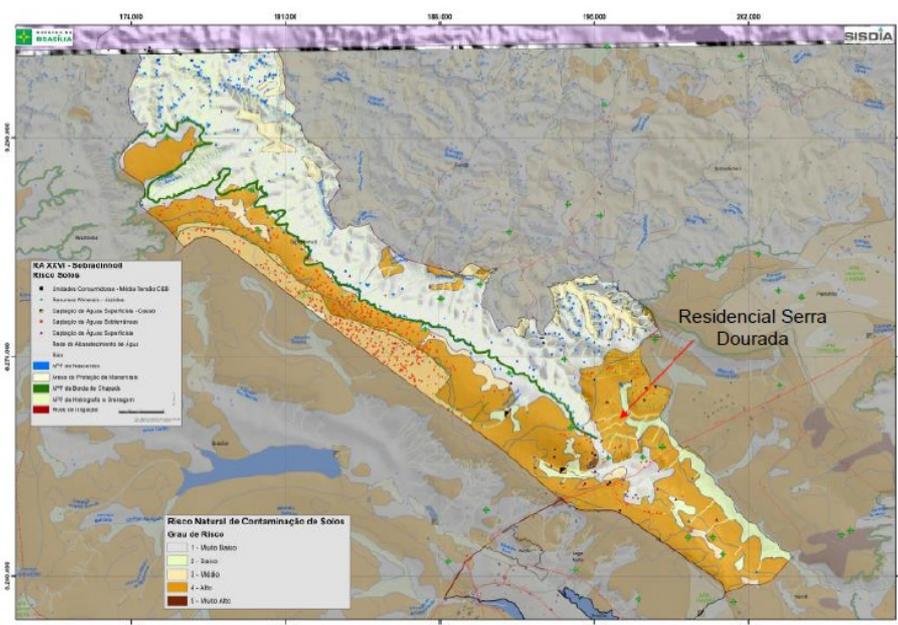


Figura 11- Risco natural de contaminação de solos - Fonte: ZEE-DF /2019

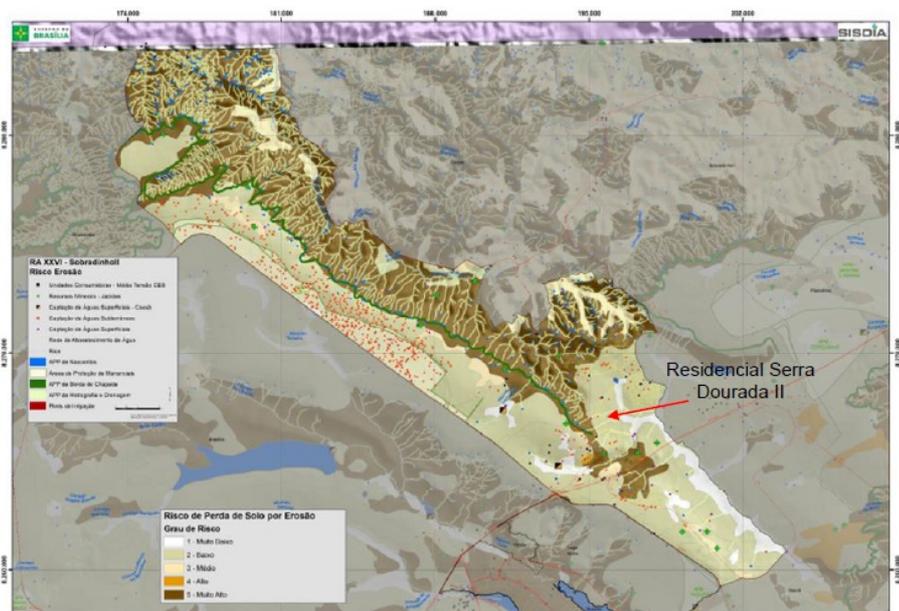


Figura 12- Risco ecológico de perda de solo por erosão - Fonte: ZEE-DF /2019

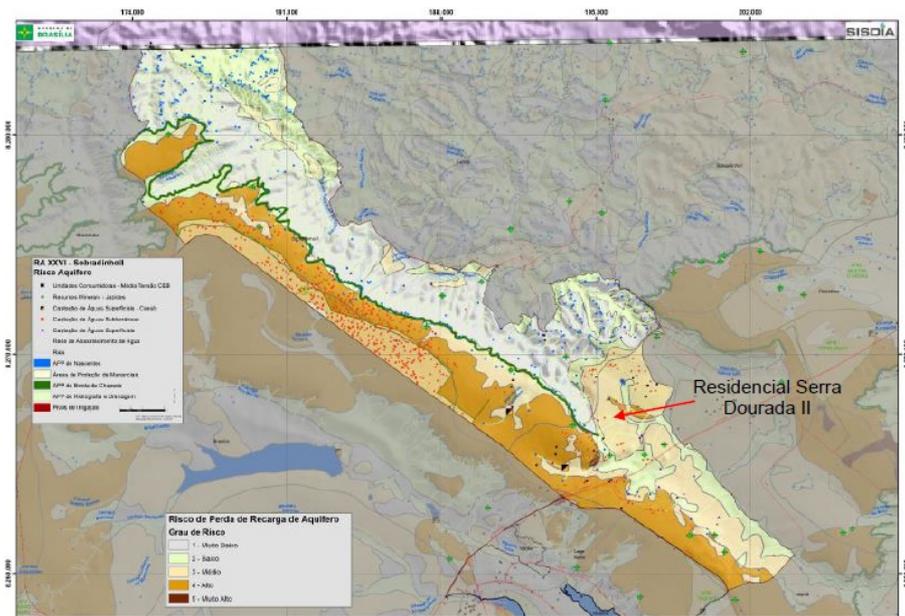


Figura 13- Risco ecológico de perda de recarga de aquíferos- Fonte: ZEE-DF /2019

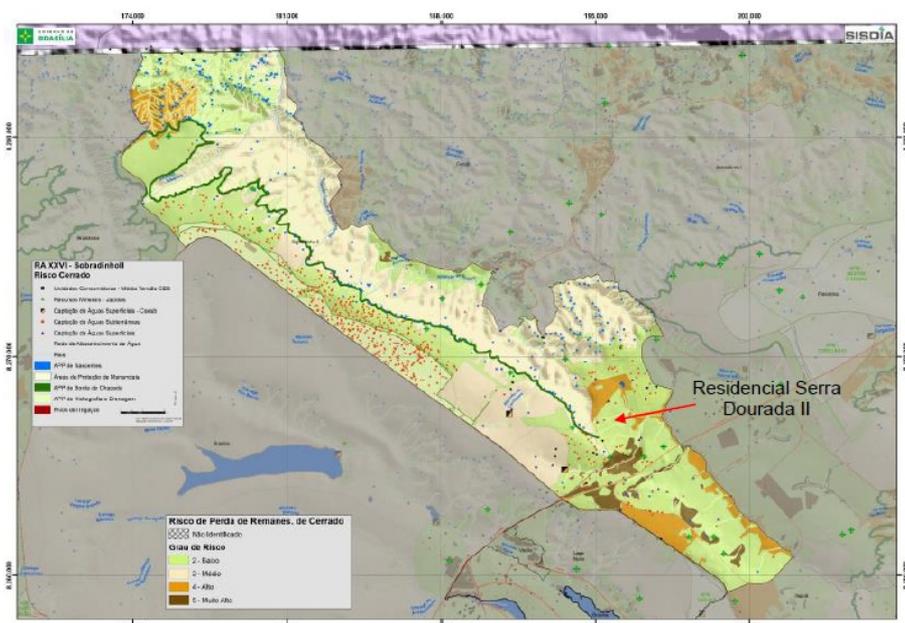


Figura 14- Risco ecológico de perda de remanescentes de cerrado - Fonte: ZEE-DF /2019

### 1.2.3.3. ASPECTOS AMBIENTAIS RESTRITIVOS À OCUPAÇÃO

Segundo o que foi estabelecido da DIUR 08/2018 o projeto insere-se na área de média sensibilidade ao parcelamento de solo.

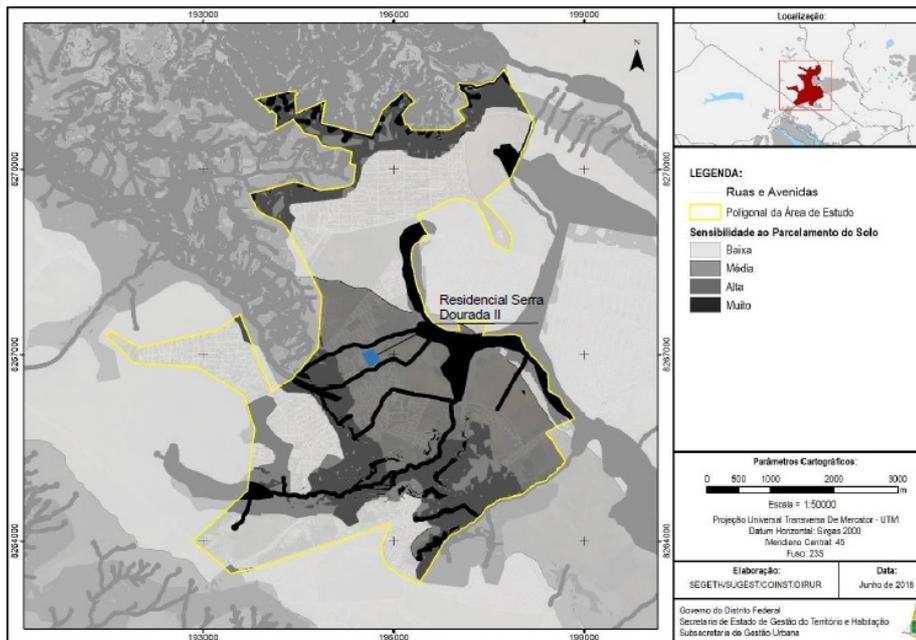


Figura 15 - Mapa de sensibilidade ambiental ao parcelamento do solo Urbano – Fonte: DIUR 08/2018

De acordo com o Mapeamento das Áreas de Preservação Permanente – APP, constante no EIA/RIMA da Fazenda Paranoazinho, constatou-se não haver edificações com interferência em Áreas de Proteção Permanente - APPs, áreas com declividade superior a 30% (trinta por cento) e outras áreas com restrições físico ambientais à ocupação urbana neste parcelamento.

### PLANO DE USO E OCUPAÇÃO:

A poligonal do Parcelamento Residencial Serra Dourada II perfaz 5,6232 ha (cinco hectares, sessenta e dois ares e trinta e dois centiares). O projeto foi elaborado considerando o traçado viário, usos e ocupações existentes, adequando-os à legislação vigente, visando minimizar as interferências na ocupação consolidada.

O presente projeto é constituído por 122 lotes de uso Residencial Obrigatório 1 – RO1, com dimensões variando entre 125,820 m<sup>2</sup> e 702,484 m<sup>2</sup> e 3 lotes de uso Comercial, Serviço, Institucional, Industrial 1 e Residencial Não Obrigatório – CSIR 1 NO que variam entre 137,757 m<sup>2</sup> e 458,213 m<sup>2</sup>.

O restante da gleba é composto por Espaços Livres de Uso Público – ELUP e Sistema de Circulação.

### 2.1. SITUAÇÃO FUNDIÁRIA

Conforme Despacho nº 2154/2019 – NUANF (31477394), a respeito da regularidade fundiária da área da Fazenda Paranoazinho, a Companhia Imobiliária de Brasília declarou que o “Imóvel não pertence ao patrimônio da Terracap”.

A Urbanizadora Paranoazinho tornou-se proprietária da Fazenda Paranoazinho, ao adquirir parte dos direitos dos herdeiros de José Cândido de Souza, como consta nos autos do processo de inventário (proc. 37.900.087-9), que tramitou perante a MM. 1ª Vara de Família e Sucessões do Foro Central de São Paulo, e por compra aos demais sucessores das respectivas áreas que lhes foram adjudicadas na partilha.

Em razão do registro da sobrepartilha, o imóvel Fazenda Paranoazinho inicialmente registrado sob o nº 545 fora desmembrado em 14 (quatorze) Glebas, dando origem, portanto, a 14 novas matrículas, dentre elas a matrícula 13.922, registradas no Cartório do 7º Ofício de Registro de Imóveis conforme consta do R-13 da antiga matrícula nº 545.

O Parcelamento Residencial Serra Dourada II encontra-se inserido na Matrícula nº 13922 de propriedade da Urbanizadora Paranoazinho de acordo com certidão de ônus emitida pelo 7º Ofício de Registro de Imóveis do Distrito Federal (34314099), conforme demonstrado no fluxograma abaixo:

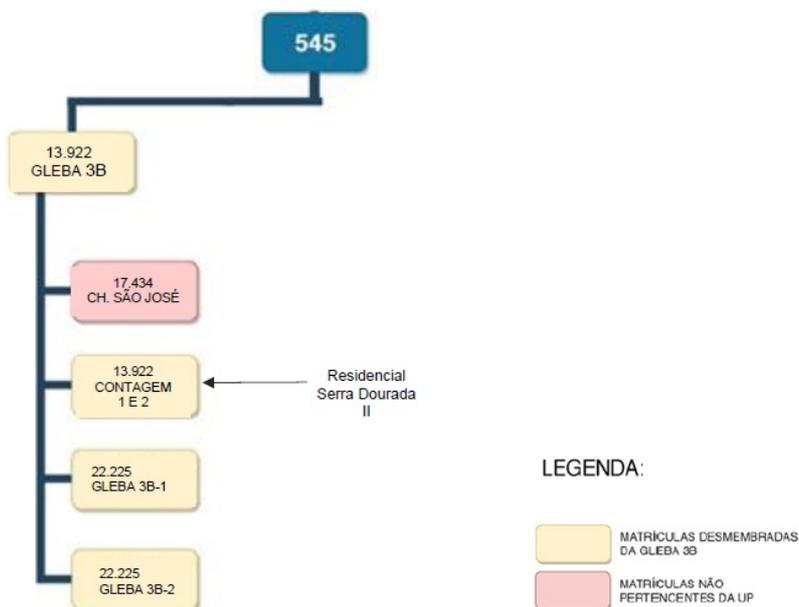


Figura 16– Fluxograma de Matrículas – Fonte: UPSA 2020

## 2.2. DENSIDADE POPULACIONAL

Conforme o Anexo III, Mapa 5, do PDOT, que dispõe sobre as Densidades Demográficas, foi especificada para o Setor Habitacional Contagem a Densidade Demográfica média com valores entre 50 (cinquenta) e até 150 (cento e cinquenta) habitantes por hectare, de acordo com a figura 16. O presente projeto encontra-se totalmente inserido em zona de média densidade.

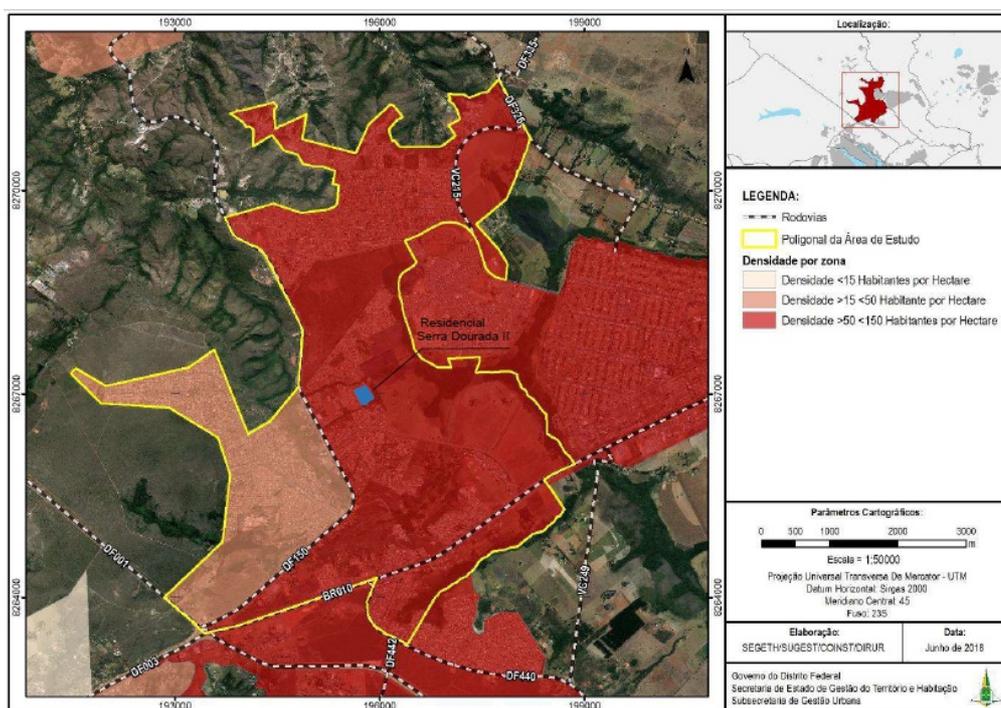


Figura 17 – Densidade Populacional - Fonte: DIUR 08/2018

A população do parcelamento, utilizando-se o índice de 3,3 habitantes por unidade residencial, que tem como referência o Censo de 2010 do IBGE, é calculada em 442,20 habitantes, para um número estimado de 134 unidades habitacionais.

Tendo em vista a área total da poligonal de projeto, que corresponde a 5,6232 hectares, o valor de densidade encontrado para o parcelamento em questão é de 78,6384 habitantes por hectare, dentro do limite estabelecido no PDOT para a Zona Urbana de Expansão e Qualificação.

PARCELAMENTO	Lotes RO1	Habitantes por unidade em RO1 ( 3,3 hab/ha )	Lotes CSIR 1 NO	Unidades em CSIR 1 NO (*)	Habitantes por unidade em ( 3,3 hab/ha )	População total	Área poligonal (ha)	Densidade calculada (hab/ha)
Residencial Serra Dourada II	122,00	402,60	3,00	12,00	39,60	442,2	5,6232	78,6384

(\*) Conforme diretrizes emitidas pela antiga Secretária de Estado de Desenvolvimento Urbano Habitação – SEDHAB e extinta Secretária de Estado de Gestão do Território e Habitação – SEGETH – DIUR 08/2018 , atual Secretaria de Estado e Desenvolvimento Urbano e Habitação - SEDUH, admite-se nas ARINE Boa Vista, Grande” Colorado e Contagem, para usos mistos, o número máximo de 5 pavimentos. Sendo assim, para o cálculo de unidade em Misto 02 foi considerado que o térreo será preferencialmente ocupado por comércio e serviço e os demais 02 pavimentos serão destinados a 02 moradias por pavimento.

Tabela 3 - Cálculo de Densidade Populacional do Parcelamento Residencial Serra Dourada II - Fonte: UPSA 2020

### 2.3. TERMO DE COMPROMISSO

Em 12 de dezembro de 2014, amparados pelo art. 62, §2º da Lei nº 11.977/2009, a UPSA e o Governo do Distrito Federal firmaram “**Termo de Compromisso para a regularização fundiária do grupo de loteamentos irregulares ‘Grupo Contagem 2 da Fazenda Paranoazinho’**” (37967622).

O Termo de Compromisso cria um elo jurídico e vincula cada um dos processos de regularização contemplados no documento às providências que deverão ser executadas nas áreas externas às suas poligonais, como: supressão do déficit de áreas públicas; execução de obras de infraestrutura, drenagem e integração viária; e relocação da população residente em áreas não passíveis de regularização.

Para o suprimento do Déficit de Áreas Públicas e a viabilização das desocupações necessárias, a UPSA apresentará Projetos Urbanísticos objetivando o loteamento de Áreas Lindeiras Vinculadas, assim definidas e identificadas no Termo de Compromisso, denominados “Projetos Adicionais Vinculados”, no prazo de 04 (quatro) anos contados a partir do registro em cartório de cada Loteamento Irregular Contemplado no Termo de Compromisso.

De acordo com a Cláusula Oitava, item 8.5:

Após a publicação dos Decretos de Regularização dos Loteamentos Irregulares Contemplados e, antes de levar cada projeto aprovado a registro, a UPSA apurará o ‘Déficit de Áreas Públicas’ existentes, informando formalmente ao DF.

Ainda, no item 8.5.1, informa:

A apuração e o cálculo supracitados levarão em conta os Loteamentos Irregulares Contemplados e todos os Projetos Adicionais Vinculados já aprovados e registrados até o momento, de forma a fornecer a informação precisa e condizente com a realidade daquele momento.

Outro aspecto abordado no Termo de Compromisso é a obrigação de elaboração dos Projetos de Abrangência Setorial, de projetos específicos de Macrodrenagem Pluvial e de Integração Viária.

O prazo para execução das obras dos Projetos de Abrangência Setorial, de Macrodrenagem e de Integração Viária será de 04 (quatro) anos, a contar da conclusão das etapas de aprovação do Cronograma Físico Financeiro do correspondente Projeto; de emissão da Licença Ambiental para implantação do correspondente projeto; da publicação dos decretos de regularização dos Loteamentos Irregulares inseridos no Setor Habitacional Contagem, Grupo 2; e do registro de 50% dos lotes previstos para a área objeto do Termo de Compromisso no Cartório de Imóveis Competentes.

O extrato da publicação do Termo está no DODF nº 269, pag. 149, de 24/12/2014, e a cópia do Termo de Compromisso anexa aos autos do presente processo (37967622).

Segue, abaixo, o mapa com a indicação das **Áreas Lindeiras Vinculadas** que poderão ser utilizadas para suprimento de áreas públicas.

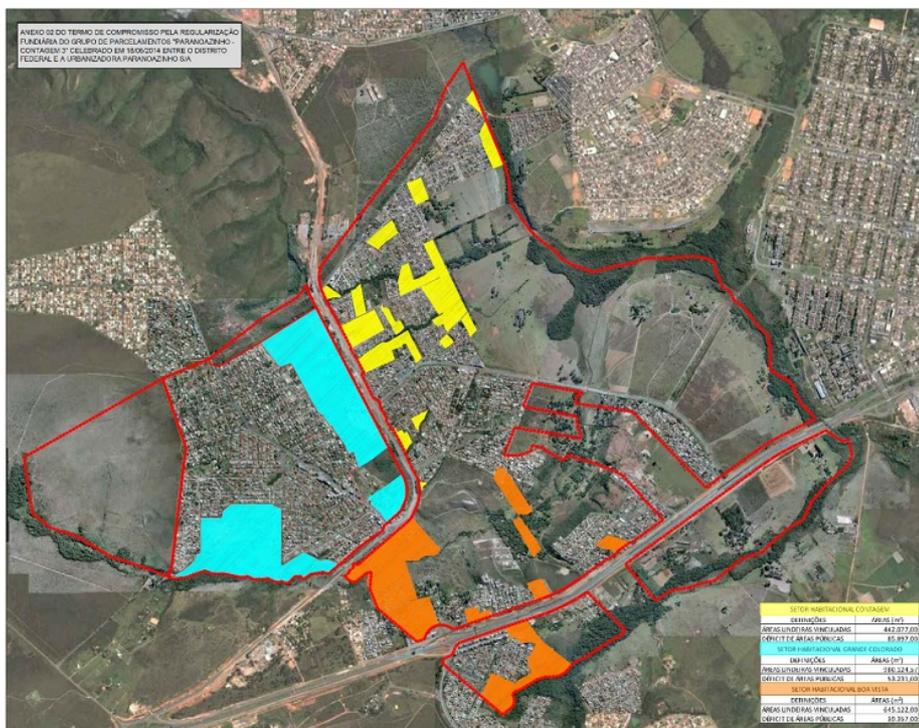


Figura 18- Áreas Lindeiras Vinculadas - Fonte: Anexo 2 do Termo de Compromisso para a regularização fundiária do grupo de loteamentos irregulares “Contagem 2 da Fazenda Paranoazinho”

#### 2.4. PROPORCIONALIDADE DE INST-EP E ELUP

O Parcelamento Residencial Serra Dourada II possui 0,2339 ha de área para Espaços Livres de Uso Público - ELUP, o que representa 4,16% da sua área total, abaixo dos 10% exigido pelo PDOT e para destinação de áreas de Inst-EP/ ELUP.

Por se tratar de projeto de regularização fundiária, dada a situação fática, não foi possível criar novas áreas para Inst-EP ou ELUP.

Para o atendimento deste percentual exigido pelo PDOT, o déficit de 0,3284 ha do Parcelamento Residencial Serra Dourada II será atendido nas áreas de **Projetos Adicionais Vinculados**.

PARCELAMENTO	População total	Área poligonal (ha)	Área parcelável	Interferências	Densidade calculada (hab/ha)	Equipamento exigido	Equipamento existente	Déficit ( h a )
Vivendas da Alvorada	656,70	14,8533	14,8533	0,0000	44,2124	1,4853	1,4236	0,0617
Vivendas Beija-Flor	422,40	3,8752	3,8752	0,0000	109,0008	0,3875	0,2862	0,1013
Vila Rica	85,80	1,7102	1,7102	0,0000	50,1696	0,1710	0,0000	0,1710
Residencial Planalto	273,90	4,2205	4,2205	0,0000	64,8975	0,4221	0,0974	0,3247
Residencial Serra Dourada II	438,90	5,6232	5,6232	0,0000	78,0516	0,5623	0,2339	0,3284
Jardim Vitória	171,60	2,0858	2,0858	0,0000	82,2706	0,2086	0,0000	0,2086
Chácara São José	204,60	2,0314	2,0188	0,0126	100,7187	0,2019	0,0573	0,1446
Residencial Sobradinho	191,40	2,3249	2,3249	0,0000	82,3261	0,2325	0,0000	0,2325
Serra Dourada I	211,20	2,4217	2,4217	0,0000	87,2115	0,2422	0,0000	0,2422
Mansões Sobradinho II	171,60	1,9394	1,9394	0,0000	88,4810	0,1939	0,0000	0,1939
Marina	41,60	1,1704	1,1704	0,0000	35,5434	0,1170	0,0000	0,1170
<b>TOTAL CTG 2</b>	<b>2.869,7000</b>	<b>42,2560</b>	<b>42,2434</b>	<b>0,0126</b>	<b>67,9122</b>	<b>4,2243</b>	<b>2,0984</b>	<b>2,1259</b>

\*De acordo com DIUR 08/2018 o cálculo do percentual mínimo destinado ao uso público deve ser previsto dentro da área passível de parcelamento da gleba, excluídas das Áreas de Preservação Permanente – APP, faixas de domínio de rodovias e redes de infraestrutura.

Tabela 4 – Cálculo para Equipamentos Públicos do Setor Habitacional Contagem 2 inserido na Fazenda Paranoazinho - Fonte: UPSA 2020

#### 2.5. QUADRO SÍNTESE DE UNIDADES IMOBILIÁRIAS E ÁREAS PÚBLICAS

ÁREAS CONSIDERADAS		ÁREA (ha)	PERCENTUAL (%)
I. Área Total da Poligonal de Projeto		5,6232	100%
II. Área não Passível de Parcelamento		0	0,00%
III. Área Passível de Parcelamento (*):		5,6232	100,00%
DESTINAÇÃO	LOTES (unid.)	ÁREA (ha)	PERCENTUAL (%)
<b>Área Passível de Parcelamento</b>			
<b>1. Unidades Imobiliárias</b>			
a. RO1	122	4,1607	73,99%
d. CSIR1 NO	3	0,08663	1,54%
<b>Subtotal</b>	<b>125</b>	<b>4,24733</b>	<b>75,53%</b>
<b>2. Espaço Livre de Uso Público – ELUP</b>			
a. Praças / Áreas Verdes		0	0,00%
b. Espaços Livres de Uso Público - ELUP		0,2339	4,16%
<b>3. Sistema de Circulação</b>		<b>1,14197</b>	<b>20,31%</b>
<b>Total</b>		<b>5,6232</b>	<b>100,00%</b>
<b>Área Pública (**): 2a +2b + 3</b>		<b>1,37587</b>	<b>24,47%</b>
<b>EPC+EPU+ELUP(***) : 2b</b>		<b>0,2339</b>	<b>4,16%</b>

(\*) conceito extraído do item 3.2.1 da DIUR -08/2018.

(\*\*)Conceito extraído da lei nº 6766, de 19 de Dezembro de 1979, Art. 4º inciso I;

“as áreas destinadas a sistemas de circulação, a implantação de equipamento urbano e comunitário, bem como a espaços livres de uso público, serão proporcionais à densidade de ocupação prevista pelo plano diretor ou aprovada por lei municipal para a zona em que se situem.”

(\*\*\*) Em atendimento ao disposto no Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Distrito Federal – PDOT 2009/2012, Anexo II.

Tabela 5 – Quadro Síntese de Unidades Imobiliárias e Áreas Públicas - Fonte: UPSA 2020

## 2.6. PARÂMETROS DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

A DIUR 08/2018, item 3.1.6, determina que nos projetos de regularização fundiária, a destinação da ARINE deve ser mantida, preferencialmente, para uso residencial unifamiliar, sendo admitidos usos compatíveis com a escala residencial, como equipamentos públicos, comércio de bens e serviços, e industrial de baixa incomodidade, em especial ao longo da via de Atividades.

Os usos do solo e parâmetros de ocupação das unidades imobiliária do parcelamento em tela, foram classificados de acordo com a Lei de Uso de Ocupação do Solo – LUOS, Lei Complementar nº 948/2019 conforme tabela de parâmetros abaixo:

Parâmetros de Uso e Ocupação do Solo – Residencial Serra Dourada II						
UOS	ÁREA(m²)	CFA B	CFA M	TX OCUP(%)	TX PERM (%)	ALT MAX (M)
RO 1	125≤a≤450	0,80	2,00	0,80	10,00	10,00
RO 1	450<a≤3500	0,80	2,00	0,80	10,00	10,00
CSIR 1 NO	125≤a≤3500	1,00	2,00	0,80	10,00	15,50

1. Não são exigidos afastamentos;
2. Marquise proibida nos lotes residenciais, nos demais deve respeitar ao disposto art. 24 da Lei Complementar 948/2019;
3. Não é exigida Galeria;
4. A cota de soleira parte do ponto médio da testada frontal em todos os lotes;
5. É permitido subsolo do tipo 2 em todos os lotes, conforme art. 22 da Lei Complementar 948/2019.



Figura 19 - Mapa de usos conforme Lei complementar Nº 948 de 16 de janeiro de 2019 – Fonte: UPSA 2020

## CONSULTAS

As Concessionárias e Órgãos de Serviços Públicos foram consultados a respeito de interferências e viabilidade de atendimento ao parcelamento Residencial Serra Dourada II.

Cabe ressaltar que, para atendimento das demandas apresentadas pelas concessionárias, o empreendedor arcará com os custos relativos aos projetos complementares necessários e à implantação das obras.

Os esclarecimentos prestados foram resumidos considerando as informações mais relevantes para a aprovação do presente projeto.

## 3.1. NOVACAP

Em 13 de maio de 2019, foi realizada vistoria e emitido Relatório de Vistoria e Infraestrutura (22697423) que constatou-se a existência de componentes de infraestrutura: pavimentação viária, meios fio de concreto, passeios públicos, sinalização vertical com os nomes das ruas e rede de drenagem pluvial feitas através de bocas de lobo e lançamento na Grota próximo ao Condomínio .

O relatório não atesta a regularidade das obras vistoriadas, cabendo a elaboração de projetos executivos , execução, correção e adequação das obras já implantadas, conforme cronograma físico e financeiro para as obras de infraestrutura , que será executada pelo proprietário.

## 3.2. CEB

A CEB em 03 de junho de 2019, encaminhou a Secretaria de desenvolvimento Urbanos e Habitação do Distrito Federal SEDUH, Laudo Técnico nº 755 (22184542) em resposta a solicitação de existência de interferências no parcelamento Residencial Serra Dourada II.

O laudo supracitado não levantou a interferência lote a lote entretanto, determinou condicionantes para caracterizar as interferências quando apontadas e determinou também, que havendo a identificação, a Urbanizadora Paranoazinho UP deverá formalizar solicitação de orçamento junto a CEB-D ou contratar empresa legalmente habilitada, sempre observando as diretrizes estabelecidas na Resolução 414/2010 ANEEL.

Estas interferências deverão ser sanadas conforme execução das obras de infraestrutura previstas para o parcelamento, e deverão ser contempladas em cronograma físico-financeiro com prazo de execução máximo de 4 anos, a partir da emissão da Licença de Execução de Obras de Infraestrutura – LEOBI portaria SEDUH Nº 141 DE 20 de setembro de 2019.

## 3.3. CAESB

### 3.3.1. Sistema de Abastecimento de Água

A CAESB a fim de atender solicitação, emitiu despacho em 29 de Janeiro de 2020 à

Diretoria de Engenharia, e posteriormente emitiu Análise de Viabilidade Caesb Relatório Técnico EPRC 20-003 (34741641).

O relatório, que engloba todo o Setor Habitacional Contagem – Grupo Contagem 2, atesta um total geral de 876 ligações, das quais 817 encontram-se ativas e são abastecidas pelo Sistema Produtor Paranoá Norte.

O atendimento das áreas que atualmente não estão ligadas ao Sistema de abastecimento da CAESB, será viável somente após a conclusão das obras de ampliação do Sistema Produtor Paranoá Norte, prevista para 2024.

Com relação ao parcelamento Residencial Serra Dourada II, conforme Relatório Técnico EPRC -20/003 - Análise de Viabilidade da CAESB – (34741641) , página 2/5 – figura 2 – Situação das Ligações de Água, todas as unidades são atualmente atendidas.

### 3.3.2 Sistema de Esgotamento Sanitário

Quanto à coleta de esgotos a CAESB em seu Relatório Técnico EPRC 20-003 (34741641) , indica que o Setor Habitacional Contagem é atendido pelo Sistema de Esgotamento da ETE Sobradinho. Apresenta cerca de 876 ligações, porém somente 147 encontram-se ativas.

A CAESB informa também no mesmo relatório que o projeto de implantação do sistema de esgotamento sanitário da região do Setor Habitacional Contagem, (onde está inserido o parcelamento Serra Dourada II), corresponde à 2ª Etapa da região do Grande Colorado e afirma que apesar de já possuir redes implantadas em quase todos os lotes, não está totalmente conectada ao projeto do SES devido a problemas fundiários que impossibilitaram a implantação de alguns trechos e que a ligação das áreas remanescentes está prevista para o ano de 2020.

Todo o esgoto gerado na localidade será encaminhado para a Estação de Tratamento de Esgotos – ETE Sobradinho.

Segundo a CAESB no mesmo relatório o Parcelamento Residencial Serra Dourada II possui redes condominiais implantadas.

### 3.4. SLU

O SLU em 29 de abril de 2019 encaminhou o Despacho SEI-GDF SLU/PRESI/DILUR (21567335), em resposta ao Ofício SEI-GDF Nº 81/2019 – SEDUH/SUPAR/ULINF/COINT, com despacho da diretoria de limpeza urbana a respeito da coleta de resíduos, nele é destacado que o SLU realiza coletas domiciliares e comerciais nas proximidades do Setor Contagem, na região administrativa de Sobradinho II – RA XXVI Contagem 02, de interesse da Urbanizadora Paranoazinho. Por essa razão afirma também que não haverá impacto significativo quanto a capacidade de realização dos serviços de coleta, transporte, tratamento e destinação final dos resíduos domiciliares gerados, uma vez que o SLU encontra-se equipado e preparado para executar a coleta na área de ocupação prevista.

### 4. CONCLUSÃO:

Diante do exposto, verificou-se que o Projeto de Urbanismo do parcelamento denominado Residencial Serra Dourada II, localizado na Área de Regularização de Interesse Específico – ARINE Contagem I, do Setor Habitacional Contagem, da Região Administrativa de Sobradinho II – RA XXVI, atendeu aos parâmetros estabelecidos no PDOT/2009, nas Diretrizes Urbanísticas DIUR 08/2018, e possui os requisitos necessários para o prosseguimento de seu processo de regularização, visando dar continuidade ao desenvolvimento do Projeto Executivo, considerando as questões urbanísticas, ambientais e fundiárias.

### 5. VOTO:

Pelas razões expostas neste relatório, votamos pela **APROVAÇÃO** do Projeto Urbanístico de área ocupada preliminar referente à Regularização do parcelamento denominado Residencial Serra Dourada II, situado no Setor Habitacional Contagem, na Região Administrativa de Sobradinho II – RA XXVI, classificada como Área de Regularização de Interesse Específico – ARINE Contagem I pelo PDOT/2009.

É como votamos.

Brasília-DF, 28 de maio de 2020.

**THIAGO VINICIUS PINHEIRO DA SILVA**

Conselheiro Suplente / Casa Civil



Documento assinado eletronicamente por **THIAGO VINÍCIUS PINHEIRO DA SILVA** - Matr.1691766-9, Subsecretário(a) de Administração Geral, em 29/05/2020, às 15:00, conforme art. 6º do Decreto nº 36.756, de 16 de setembro de 2015, publicado no Diário Oficial do Distrito Federal nº 180, quinta-feira, 17 de setembro de 2015.



A autenticidade do documento pode ser conferida no site:  
[http://sei.df.gov.br/sei/controlador\\_externo.php?acao=documento\\_conferir&id\\_orgao\\_acesso\\_externo=0](http://sei.df.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0)  
verificador= **40729325** código CRC= **17588A34**.

"Brasília - Patrimônio Cultural da Humanidade"

SCS Quadra 06 Bloco A Lotes 13/14 2º andar - Bairro Asa Sul - CEP 70306918 - DF

3214-4101

00390-00005128/2019-13

Doc. SEI/GDF 40729325