



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL
SECRETARIA DE ESTADO DE GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

Secretaria Executiva das Cidades

Relatório SEI-GDF n.º 1/2022 - SEGOV/SECID

Brasília-DF, 19 de fevereiro de 2022

PROCESSO SEI Nº 00390-00005367/2020-15

INTERESSADO: Urbanizadora Paranoazinho S/A.

ASSUNTO: Alteração de Parcelamento, Loteamento Recanto Real, Região Administrativa de Sobradinho II - RA XXVI.

RELATOR: Valmir Lemos de Oliveira - Secretaria de Estado de Governo-Membro Suplente

Senhores Conselheiros do CONPLAN,

O presente processo vem a este Conselho de Planejamento Territorial Urbano do Distrito Federal – CONPLAN para apreciação do projeto apresentado pela Urbanizadora Paranoazinho S/A, visando a alteração do parcelamento no loteamento Recanto Real, localizado na Região Administrativa de Sobradinho II - RA XXVI .

• **HISTÓRICO**

Por meio de requerimento específico id. 45762674, a interessada protocolou em 21/08/2020, pedido visando a alteração de parcelamento em área de 3.075,610 m², localizada no Loteamento Recanto Real, na Região Administrativa de Sobradinho II - RA XXVI, ao argumento de que a alteração visa cumprir decisão judicial, que importará na alteração do Projeto Urbanístico composto pelo MDE-RP 005/11 e pela URB-RP 005/11, registrado no competente cartório de registro de imóveis.



Figura: Localização. Fonte: MDE 045/22.

O Parcelamento Recanto Real faz parte do Projeto de Urbanismo de Regularização do Setor Habitacional Boa Vista. A citada URB-RP 005/11 abrange as Quadras 1 e 2 do Parcelamento Recanto Real e é pertencente à antiga Fazenda Paranoazinho, localizado na Região Administrativa de Sobradinho II - RA XXVI.

O requerimento de alteração apresenta as sentenças proferidas nos autos dos processos judiciais 0705337-46.2017.8.07.0006 e 0700316-82.2019.8.07.0018 (45762674, fls. 3 a 10), que tramitaram no âmbito do Tribunal de Justiça do Distrito Federal e Territórios - TJDF, tendo como partes autoras Patrícia Cavalcante de Oliveira Freitas e Elcimar Dias de Freitas, proprietários do imóvel localizado no lote 07, Conjunto 02, Quadra 02, do Condomínio Recanto Real, e como réis a Urbanizadora Paranoazinho S/A e o Instituto do Meio Ambiente e dos Recursos Hídricos do Distrito Federal - IBRAM, respectivamente.

No curso do processo de regularização, o imóvel dos autores foi excluído do processo por se encontrar em Área de Preservação Permanente-APP, apresentando declividade superior à permitida por lei, o que foi combatido pelos autores que por meio de laudo técnico (78110321, fl. 02 a 15) demonstraram que o imóvel está dentro dos padrões estabelecidos em Lei.

As sentenças exaradas, em suma, determinam que Urbanizadora Paranoazinho S/A refaça o projeto de regularização do loteamento, incluindo o lote dos proprietários e que o Instituto do Meio Ambiente e dos Recursos Hídricos do Distrito Federal - IBRAM e o Distrito Federal autorizem a alteração de parcelamento determinada pelo Juízo competente.

Para cumprimento da ordem judicial, deverão ser observados os requisitos estabelecidos na Lei Complementar nº 948. de 2019 – LUOS, em especial na parte que se refere ao fato de o parcelamento Recanto Real haver sido registrado em cartório.

No bojo do art. 44 da Lei da LUOS estão os requisitos legais para as alterações de parcelamento do solo promovidas pelo poder público em projetos urbanísticos registrados em cartório de registro de imóveis, que não se enquadrem em rememoração, sendo eles:

- a) observar as diretrizes urbanísticas emitidas pelo órgão gestor do planejamento territorial e urbano do Distrito Federal para a área;
- b) observar os mesmos critérios para definição de parâmetros de uso e ocupação aplicados aos novos parcelamentos urbanos do solo;
- c) serem precedidos de estudo urbanístico que inclua avaliação da viabilidade da alteração;
- d) serem precedidas de participação popular;
- e) serem aprovadas pelo Conplan, ouvindo-se os conselhos locais de planejamento-CLP, quando for o caso;
- f) serem incorporadas à LUOS por meio de alteração desta Lei Complementar.

A partir da análise da documentação inicial, foram elaborados os Pareceres Técnicos n.º 837/2020 - SEDUH/SUPAR/UPAR/COPAR (49826382), 921/2020 - SEDUH/SUPAR/UPAR/COPAR (53330176) e o 231/2021-SEDUH/SELIC/SUPAR/UPAR/COPAR (71133113), que ao final consideraram o Projeto de Urbanismo consubstanciado na URB 045/2022 e MDE 045/2022, apto a prosseguir nas demais fases para aprovação.

A necessidade de ser realizada audiência pública e a possibilidade de o laudo utilizado na instrução do feito como forma de suprir a exigência “estudo urbanístico que inclua avaliação da viabilidade da alteração” foi objeto de consulta da COPAR à Unidade de Apoio Jurídico-UAJ, por meio do Parecer Técnico n.º 297/2021 - SEDUH/SELIC/SUPAR/UPAR/COPAR (72451436).

Por sua vez, a Unidade de Apoio Jurídico exarou o Despacho - SEDUH/SELIC-UAJ (76381323), esclarecendo que a presente alteração deriva de decisões judiciais transitadas em julgado e, nesse sentido, a coisa julgada é revestida de caráter definitivo, ultimando-se a necessidade de seu cumprimento pela administração pública e que a realização de consulta pública, diante do caráter mandatório da decisão transitada em julgado em questão não teria o condão de influenciar na necessidade de se dar cumprimento à alteração do parcelamento determinada judicialmente.

Deste modo, em atendimento ao solicitado no Parecer Técnico n.º 297/2021 - SEDUH/SELIC/SUPAR/UPAR/COPAR (72451436) e no Parecer Técnico n.º 562/2022 - SEDUH/SELIC/SUPAR/UPAR/COPAR (77951550), foi protocolado o Laudo Pericial em comento (78110321 p. 2 a 15), onde se assevera que “Os fatos levantados no processo judicial em análise, e agora ratificados neste Laudo Pericial, conferem às partes a possibilidade de celebração de um acordo, uma vez que o terreno é passível de regularização, não incidindo em APP de declividade e apresentando um baixo risco de suscetibilidade à erosão.”

Mais ainda, no tocante ao meio ambiente, os *experts* reconhecem que o dano ambiental resta comprovado a partir da ocupação urbana da área, exigindo do Poder Público a sua regularização.

No mesmo sentido, a desconstituição do lote em questão e a sua realocação para uma nova área, não se justifica, motivo pelo qual a revisão do projeto de regularização é mais adequada, de forma a incluir o lote 07 no processo de regularização.

• DESCRIÇÃO DO PROJETO URBANÍSTICO

A descrição do projeto urbanístico foi minuciosamente apresentada pela Coordenação de Parcelamentos da Secretaria de Estado Desenvolvimento Urbano e Habitação do Distrito Federal no bojo do Parecer Técnico n.º 627/2022 - SEDUH/SELIC/SUPAR/UPAR/COPAR (79443752).

O Projeto de Urbanismo foi apreciado pela equipe técnica por meio do Memorial Descritivo (79386371), do Memorial Descritivo - QDUI (79386485), do Projeto de Parcelamento (URB) (79386544) e, do Projeto de Parcelamento (URB) .dwg (79386592).

As condicionantes ambientais foram objeto de consultas junto aos órgãos e concessionárias de serviços públicos do Distrito Federal para verificação quanto à possibilidade de atendimento e/ou interferências em redes projetadas e/ou instaladas para o projeto do Parcelamento Recanto Real, sendo consignado que a situação é idêntica ao do loteamento Recanto Real.

Os órgãos e concessionários de serviços públicos, no presente caso, NOVACAP, CEB, CAESB e SLU

Informaram os aspectos que envolvem as suas atividades, não apresentando nenhuma restrição à alteração ora pretendida pela Urbanizadora Paranoazinho S/A

No tocante ao zoneamento ambiental, restou comprovado que a declividade identificada no lote 07, conforme o Laudo Pericial (78110321 p. 2 a 15), permite a regularização do imóvel por não incidir em APP de declividade e apresentar baixo risco de suscetibilidade à erosão, asseverando que os “pontos de maior declividade encontram-se, atualmente, preservados e sem ocupação humana, devendo os mesmos permanecer dessa forma.”

O licenciamento ambiental do parcelamento Recanto Real foi tratado no âmbito do processo de licenciamento do Grupo Boa Vista, do qual a regularização do Recanto Real faz parte, cujos dados constam no MDE-RP 005/2011.

Visando o cumprimento da decisão judicial, foi emitida a Licença de Instalação - LI SEI-GDF n.º 40/2020 - IBRAM/PRESI, em 23/11/2020, com a inclusão da condicionante 3.33, para a atividade de Parcelamento de Solo Urbano (Regularização) do Grupo Boa Vista, localizado no interior da poligonal da Fazenda Paranoazinho, com validade de 3 (três) anos, onde constam as condicionantes, as exigências e as restrições a serem cumpridas pela Urbanizadora Paranoazinho S/A.

Em relação as condicionantes urbanísticas, consta que a “Fazenda Paranoazinho está situada em área urbana do Distrito Federal, inserida na Região Administrativa de Sobradinho II - RA XXVI. Dentro de sua poligonal, encontra-se parte dos Setores Habitacionais de Regularização denominados Contagem, Grande Colorado e Boa Vista. O parcelamento Recanto Real e, conseqüentemente, o Lote 7 da Quadra 2, Conjunto 2, está inserido integralmente no Setor Habitacional Boa Vista.”

Logo, o cumprimento das ordens judiciais exaradas em nada afetam a legislação que trata do ordenamento territorial cujo objeto principal – Loteamento Recanto Real – já foi aprovado e escriturado, bem como não compromete o percentual de 10% da área total do Setor para área pública, com destinação para: Equipamentos Públicos Comunitários – EPCs, Equipamentos Públicos Urbanos – EPU e Espaços Livres de Uso Público – ELUPs, definido para os Setores Habitacionais Boa Vista, Grande Colorado e Contagem, que foi definido para regularização fundiária urbana dos parcelamentos informais inseridos nas Áreas de Regularização – ARIS e ARINE – instituídas pelo PDOT/2009, nos Setores Habitacionais de Regularização.

• CONSIDERAÇÕES FINAIS

Doutos Conselheiros, por tudo que consta nos autos do Processo SEI Nº 00390-00005367/2020-15, em especial no bojo do Parecer Técnico 627, subscrito pelas arquitetas Larissa Alves Lacerda e Alessandra Marques, não vislumbro óbices a aprovação do Projeto de Urbanismo de Alteração de Projeto do Loteamento Recanto Real, quadra 02, conjunto 02, lote nº 7, consubstanciado nos documentos Memorial Descritivo - MDE 045/22 (79386371) e Projeto de Urbanismo - URB 045/22 (79386544 e 79386592), por harmonizar-se a Lei Complementar nº 803, de 25 de abril de 2009, votando FAVORAVELMENTE à sua aprovação por este Conselho de Planejamento Territorial e Urbano.

Valmir Lemos de Oliveira

Secretaria de Governo - Membro Suplente



Documento assinado eletronicamente por **VALMIR LEMOS DE OLIVEIRA - Matr.1698663-6, Secretário(a) Executivo(a) das Cidades**, em 19/02/2022, às 18:43, 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
verificador= **80499142** código CRC= **93DDCBE2**.

"Brasília - Patrimônio Cultural da Humanidade"

Praça do Buriti, Anexo do Palácio do Buriti - Bairro Zona Cívico - Administrativa - CEP 70075-900 - DF

3313-5903