

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

**PROCESSO** SEI nº: 0020-000069/1990

**INTERESSADO:** Urbanizadora Paranoazinho

**ASSUNTO:** Projeto Urbanístico de Regularização Fundiária do Parcelamento Jardim América

**RELATORA:** Sandra Maria França Marinho – Conselheira Suplente (CODHAB/DF)

1 Senhores Conselheiros do CONPLAN

2 O presente processo vem a este Conselho de Planejamento Territorial Urbano do  
3 Distrito Federal - CONPLAN, em cumprimento ao previsto no Art. 117 do Plano de  
4 Ordenamento Territorial do Distrito Federal - PDOT/2009, atualizado pela Lei  
5 Complementar nº 854/2012, para apreciação do Projeto de Regularização do  
6 Parcelamento de Solo Urbano, localizado no Setor Habitacional Contagem - Região  
7 Administrativa de Sobradinho II – DF, denominado Jardim América, consubstanciado  
8 pelos seguintes documentos:

- 9 • Memorial Descritivo - MDE-RP 005/09 (Id. [77765818](#));
- 10 • Quadro Demonstrativo de Unidades Imobiliárias - QDUI (Id. [77765977](#)); e
- 11 • Projeto Urbanístico - URB-RP 005/09 (Ids. [77766004](#), [77766046](#) e [77766107](#)).

12 E, orientado pelo Parecer Técnico n.º 109/2022 - SEDUH/SELIC/SUPAR/UREG/CORAIE (Id.  
13 [78159641](#)).

14 **RELATÓRIO**

15 Este projeto de regularização urbana insere-se na estratégia de regularização  
16 fundiária para áreas urbanas, nos moldes do Plano Diretor de Ordenamento Territorial do  
17 Distrito Federal - PDOT/2009 - Lei Complementar nº 803 de 25 de Abril de 2009,  
18 atualizada pela LC nº 854, de 15 de outubro de 2012 e Diretrizes Urbanísticas 08/2018,  
19 aplicáveis à Região de Sobradinho e Grande Colorado, doravante "DIUR 08/2018".

20 O Projeto Urbanístico em pauta se refere ao Parcelamento Jardim América,  
21 inserido no Setor Habitacional Contagem, categorizado como área de Regularização de  
22 Interesse Específico - ARINE. O projeto tem por objetivo viabilizar a regularização das  
23 ocupações já existentes, para isso são fixados padrões de ocupação do solo compatíveis,  
24 em termo de localização e densidade, com a sensibilidade físico ambiental de todo o  
25 Setor, de modo a proporcionar a seus habitantes uma elevação do padrão de qualidade de  
26 vida.

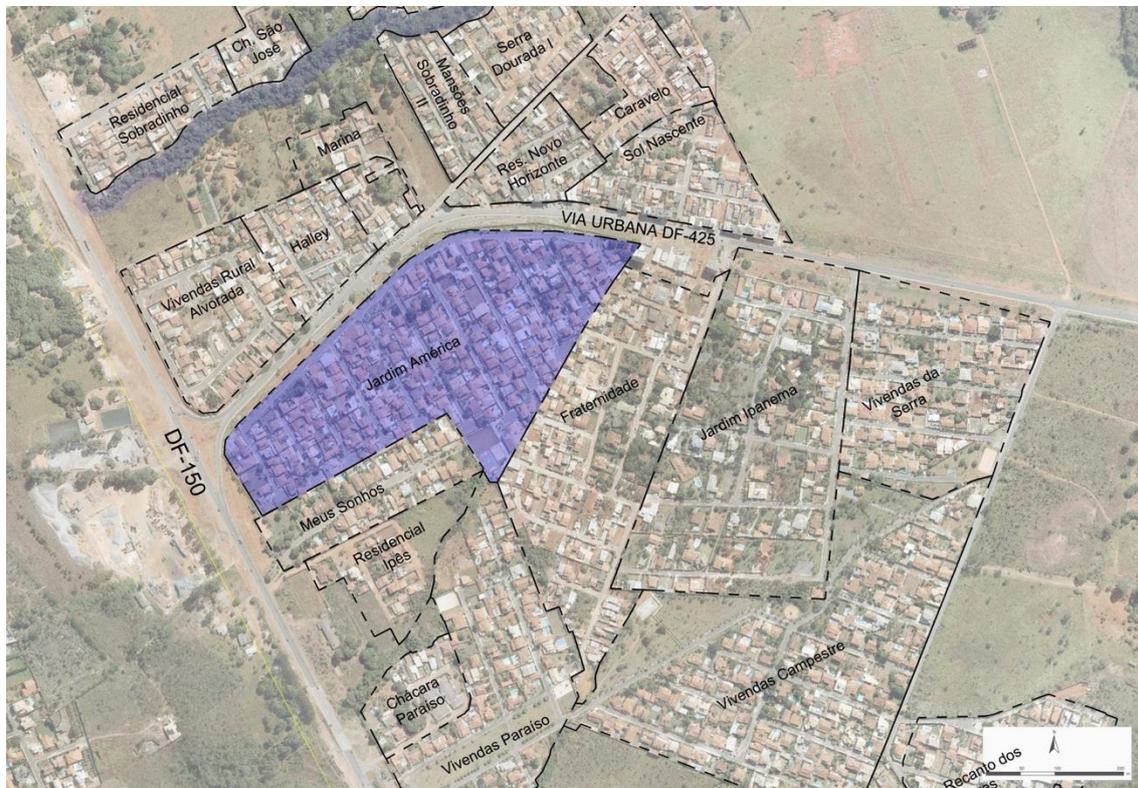
27 Além disso, o processo SEI nº 0020-000069/1990 que trata do parcelamento  
28 denominado Jardim América, foi objeto do Termo de Compromisso para Regularização

29 Fundiária do Grupo de Loteamentos Irregulares Grupo Contagem 3 da Fazenda  
30 Paranoazinho, celebrados entre a UP e o Distrito Federal, como "Loteamentos Irregulares  
31 Contemplados". No referido termo, são estabelecidas medidas complementares à  
32 regularização dos loteamentos em tela, tomando-as compatíveis com o reordenamento  
33 urbano de todo o Setor Habitacional.

34 O parcelamento Jardim América é composto por 221 lotes de uso residencial  
35 obrigatório (RO 1), informalmente implantados em terras de domínio particular.  
36 Considerando uma densidade populacional de 3,3 habitantes por unidade residencial  
37 (IBGE/2010), a população local estimada é de 729,3000 habitantes distribuídos em uma  
38 área de 12,6702 ha hectares. Dessa forma, a densidade do parcelamento é de 57,5519  
39 hab/ha, portanto, dentro do limite de 50 a 150 hab/ha, densidade média, estabelecido no  
40 PDOT para a Zona Urbana de Expansão e Qualificação.

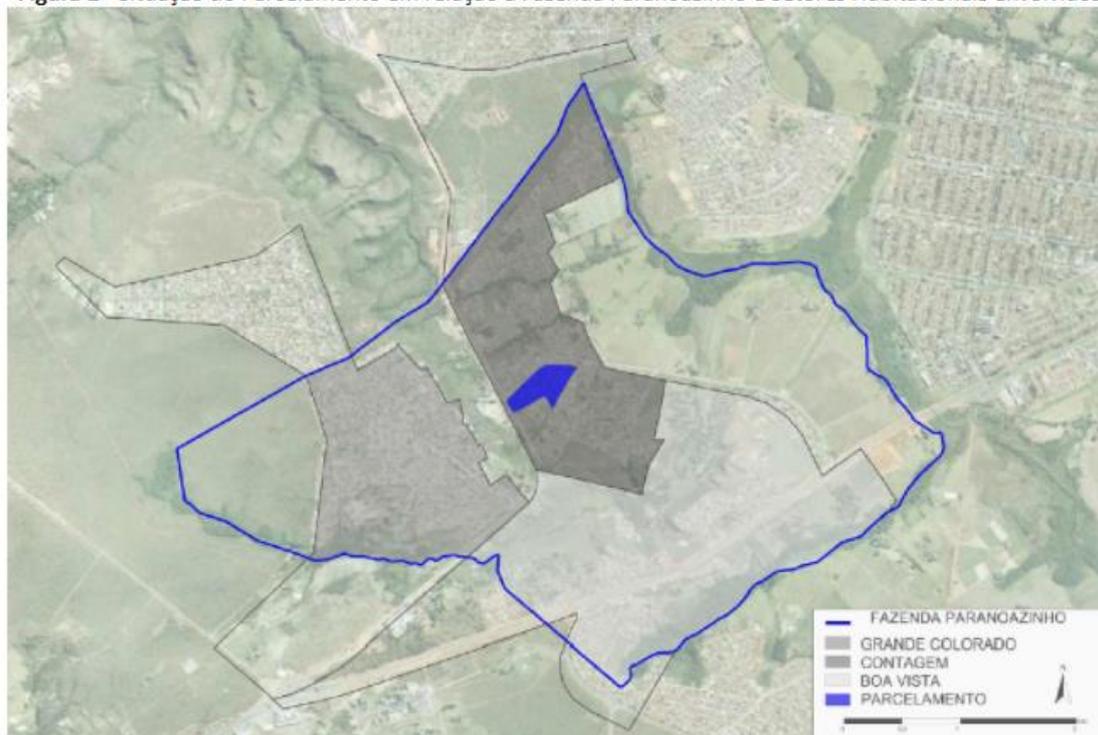
41 A área está localizada no Setor Habitacional Contagem, na Região Administrativa  
42 Sobradinho II - RA XXVI, e é uma das ocupações integrantes da Fazenda Paranoazinho,  
43 imóvel privado, composto por áreas irregularmente ocupadas e por áreas livres de  
44 ocupação, de propriedade da Urbanizadora Paranoazinho

45 O parcelamento em tela limita-se ao norte com a via DF-425, a leste e a sul com  
46 o parcelamento Fraternidade e a ocupação denominada Vivendas Paraíso e a oeste com a  
47 DF-150 e ao sul com as ocupações denominadas Meus Sonhos, Vivendas Paraíso e  
48 parcelamento Residencial Ipês, conforme indicado nas Figuras 1 e 2.



**Figura 1** - Localização do Parcelamento denominado Jardim América **Fonte:** Urbanizadora Paranoazinho

Figura 2 - Situação do Parcelamento em relação à Fazenda Paranoazinho e Setores Habitacionais envolvidos



Fonte: Memorial Descritivo MDE-RP 005/09 - Urbanizadora Paranoazinho, 2021

## 49 SITUAÇÃO FUNDIÁRIA

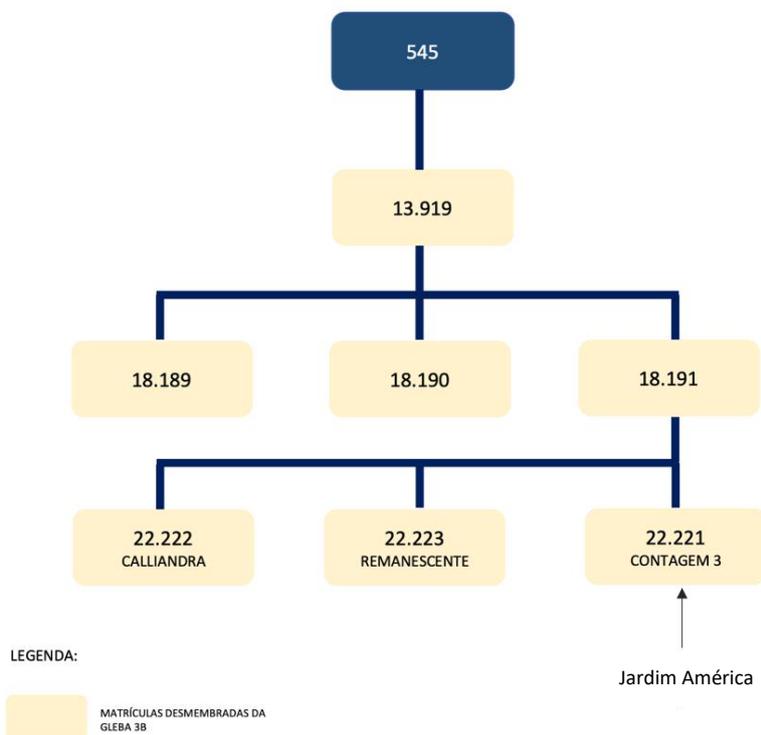
50 A Urbanizadora Paranoazinho tornou-se proprietária da Fazenda Paranoazinho,  
51 ao adquirir parte dos direitos dos herdeiros de José Cândido de Souza nos autos do  
52 processo de inventário (proc. 37.900.087-9) que tramitou perante a MM. 1ª Vara de  
53 Família e Sucessões do Foro Central de São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

55 Em razão do registro da sobrepartilha, o imóvel Fazenda Paranoazinho  
56 inicialmente registrado sob o nº 545 fora desmembrado em 14 (quatorze) Glebas, dando  
57 origem, portanto, a 14 novas matrículas registradas no Cartório do 7º Ofício de Registro  
58 de Imóveis, dentre elas as matrículas nº13.919 e nº 13.922. A matrícula nº 13.919, por  
59 sua vez, foi desmembrada em 3 (três) novas matrículas, sendo uma delas a nº 22.221. (ver  
60 figura 3)

61 O Parcelamento Jardim América encontra-se inserido na Matrícula nº 22.221 de  
62 propriedade da Urbanizadora Paranoazinho conforme certidão de ônus emitida pelo 7º  
63 Ofício de Registro de Imóveis do Distrito Federal.

64 Informamos também que no despacho nº 2154/2019 – NUANF emitido no  
65 processo SEI nº 00390-00008375/2019-71 a Terracap declarou: Imóvel não pertence ao  
66 patrimônio da Terracap.

**Figura 3 - Fluxograma de matrículas**



**Fonte:** Urbanizadora Paranoazinho

## 67 DO PROJETO URBANÍSTICO E LICENCIAMENTO AMBIENTAL

68 Os procedimentos de regularização foram atendidos pelo empreendedor, o qual  
69 apresentou os documentos exigidos.

70 Diretrizes ambientais e urbanísticas foram emitidas, de acordo com o zoneamento  
71 em relação ao PDOT/2009 e às Unidades de Conservação. As Diretrizes Urbanísticas  
72 foram elaboradas pela SEDUH e complementam formalmente o PDOT, sempre que  
73 necessário. O parcelamento em análise está regido pelas Diretrizes Urbanísticas vigentes  
74 para a Região de Sobradinho e Grande Colorado – RAs Sobradinho I e Sobradinho II.

75 O Setor Habitacional Contagem onde está inserido o parcelamento Jardim  
76 América foi contemplado no EIA/RIMA elaborado pela empresa Geo Lógica e a  
77 Audiência Pública que teve finalidade de expor ao público o seu conteúdo ocorreu em  
78 12/09/2009. O estudo Ambiental refere-se à regularização do Setores Habitacionais  
79 Grande Colorado, Boa Vista, Contagem e Mansões Sobradinho e teve sua qualidade  
80 técnica atestada pelos membros do GRUPAR e representantes do IBRAM, por meio do  
81 Parecer Técnico nº 05/2010, no âmbito do Processo de licenciamento ambiental  
82 391.000.617/2009.

83 O Processo Ambiental nº 391.000.617/2009 foi submetido ao Conselho do Meio  
84 Ambiente do Distrito Federal - CONAM, aprovado conforme ATA da 30ª Reunião

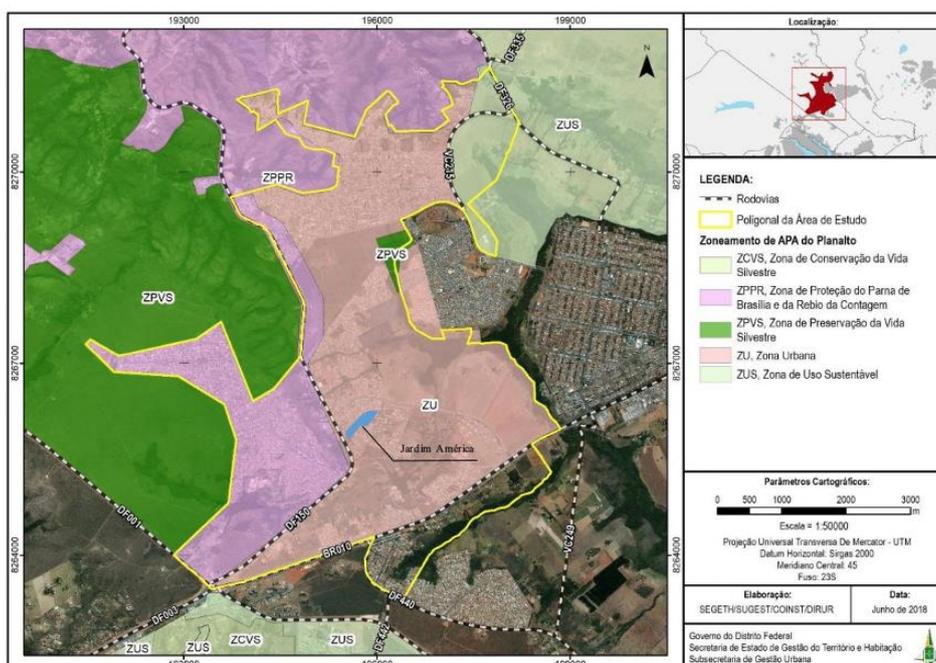
85 extraordinária, publicada no DODF nº 98, 21 de maio de 2012 obtendo assim licença  
86 prévia Nº 16/2012.

87 O parcelamento faz parte do grupo Contagem 3 no processo de licenciamento de  
88 instalação contemplando exigências, condicionantes e restrições aprovado pelo Instituto  
89 do Meio Ambiente e dos Recursos Hídricos do Distrito Federal – Brasília Ambiental –  
90 IBRAM/DF (processo nº 00391.000.17686/2017-31), para o qual foi emitida a **Licença**  
91 **de Instalação corretiva nº 09/2021** (Id. 78159396), na data 05/10/2021 para a atividade  
92 de Parcelamento de Solo Urbano (Regularização) do Grupo Contagem 3, localizado no  
93 interior da poligonal da Fazenda Paranoazinho, com validade até 24/04/2023.

#### 94 **INCIDÊNCIA DO PARCELAMENTO EM UNIDADE DE CONSERVAÇÃO**

95 A área do parcelamento em comento está inserida na Área de Proteção  
96 Ambiental do Planalto Central (APA), que corresponde à categoria de unidade de  
97 conservação, instituída por meio do Decreto de 10 de janeiro de 2002, com a finalidade  
98 de proteger os mananciais, regular o uso dos recursos hídricos e o parcelamento do solo,  
99 garantindo o uso racional dos recursos naturais e protegendo o patrimônio ambiental e  
100 cultural da região.

101 A APA do Planalto Central teve plano de manejo e zoneamento ambiental  
102 aprovado pela Portaria nº 28 de 17 de abril de 2015. Dentre as zonas definidas no plano  
103 de manejo, a área do parcelamento incide na Zona Urbana - ZU, conforme mapa abaixo:



Fonte: DIUR 08/2018

104 Segundo o plano de manejo da APA do Planalto Central são diretrizes da Zona  
105 Urbana - ZU:

106 Definição: Zona de manejo que engloba as áreas urbanas consolidadas e em processo de  
107 regularização.

108 Objetivo: Contribuir com a promoção do uso sustentável da cidade, com a melhoria da  
109 qualidade ambiental urbana.

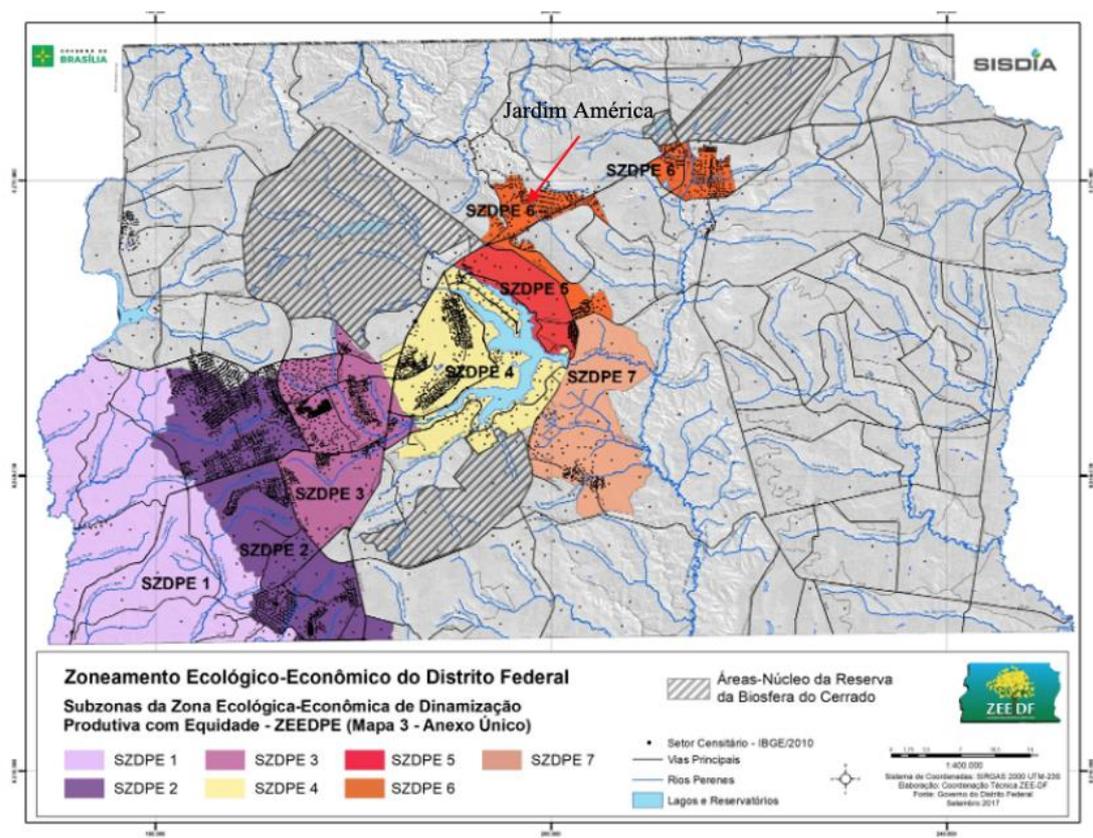
110 Descrição: Esta zona de manejo engloba as áreas urbanas consolidadas compostas por  
111 parte de Taguatinga, Planaltina (GO) e diversas áreas em processo de regularização  
112 localizadas nas Regiões Administrativas de Planaltina (DF), Taguatinga, Sobradinho,  
113 Gama, Brasília, Recanto das Emas, Riacho Fundo e Núcleo Bandeirante.

114 Normas: A Zona Urbana será regida pelas normas definidas pelo Plano Diretor de  
115 Ordenamento Territorial do Distrito Federal, Plano Diretor de Planaltina (GO), Padre  
116 Bernardo e demais documentos legais de ordem urbanística, ambiental e fundiária,  
117 naquilo que couber.

## 118 **ZONEAMENTO ECOLÓGICO ECONÔMICO DO DISTRITO FEDERAL - ZEE-** 119 **DF**

120           Instituído pela Lei nº 6.269, de 29 de janeiro de 2019, o Zoneamento Ecológico  
121 Econômico do Distrito Federal - ZEE-DF é definido em seu Art. 1º, parágrafo único,  
122 como: “[...] um zoneamento de riscos, tanto ecológicos quanto socioeconômicos, a ser  
123 obrigatoriamente considerado para a definição de zoneamentos de usos, no âmbito do  
124 planejamento e gestão territorial”. Sendo assim, as informações contidas no ZEE-DF  
125 foram consideradas na análise dos aspectos ambientais da área do parcelamento,  
126 particularmente acerca da sensibilidade dos solos à erosão, da sensibilidade dos aquíferos  
127 à redução de recarga e produção hídrica e da cobertura vegetal remanescente.

128           Quanto ao zoneamento, de acordo com o Mapa 1 - Zonas Ecológico-Econômicas  
129 do Distrito Federal, que constitui anexo do ZEE-DF, o parcelamento em questão está  
130 inserido na Zona Ecológica Econômica de Dinamização Produtiva com Equidade –  
131 ZEEDPE, a qual é subdivida em sete subzonas, de acordo com o Mapa 3. Dentre estas, o  
132 parcelamento se localiza na Subzonas da Zona Ecológica Econômica de Dinamização  
133 Produtiva com Equidade 6 - ZEEDPE 6.



Fonte: ZEE-DF/2019

134 A lei supracitada, em seu Art. 13, inciso VI, dispõe:

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

140 No Art. 29, são estabelecidas as diretrizes da SZDPE 6, conforme transcrito abaixo:

141 I - a implantação das ADP [Área de Desenvolvimento Produtivo] IV e VI, indicadas no  
 142 Mapa 14, conforme o disposto na Tabela Única do Anexo Único;

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

147 III - o incentivo à implantação de atividades N1, N3 e N4 [Classificação de natureza das  
 148 atividades produtivas, conforme o Art. 9];

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

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

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

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

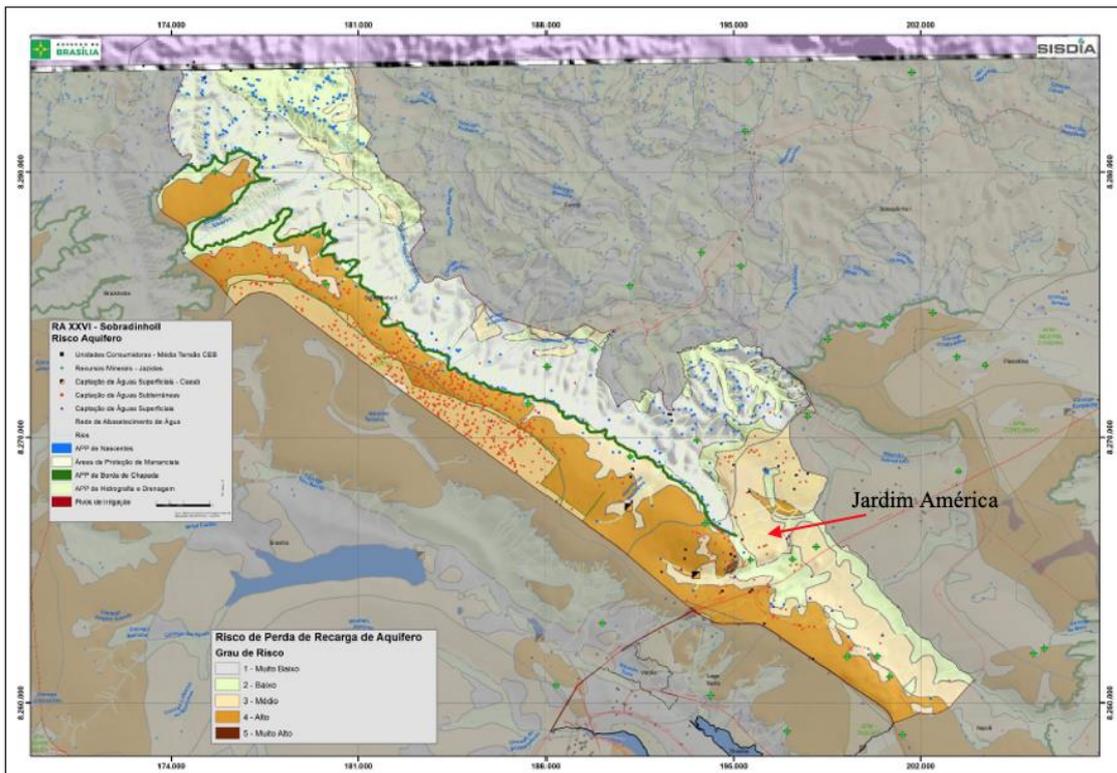
159 VIII - as intervenções nas Unidades Hidrográficas do Ribeirão Sobradinho e do Alto Rio  
160 São Bartolomeu com vistas ao cumprimento de resolução do CRH/DF relativa ao  
161 enquadramento de águas superficiais e subterrâneas do Distrito Federal.

162 Com relação aos Riscos Ecológicos os riscos ecológicos indicados no Caderno  
163 Técnico da Matriz Ecológica do ZEE-DF, o parcelamento irregular apresenta as seguintes  
164 classificações conforme Tabela e ilustração a seguir:

<b>RISCO ECOLÓGICO</b>				
<b>Parcelamento</b>	<b>Contaminação do Subsolo</b>	<b>Perda de Solo por Erosão</b>	<b>Perda de Área de Recarga de Aquífero</b>	<b>Perda de Áreas Remanescentes de Cerrado Nativo</b>
Jardim América	4 - Alto	2 - Baixo	3 - Médio	2 – Ausência de cerrado nativo

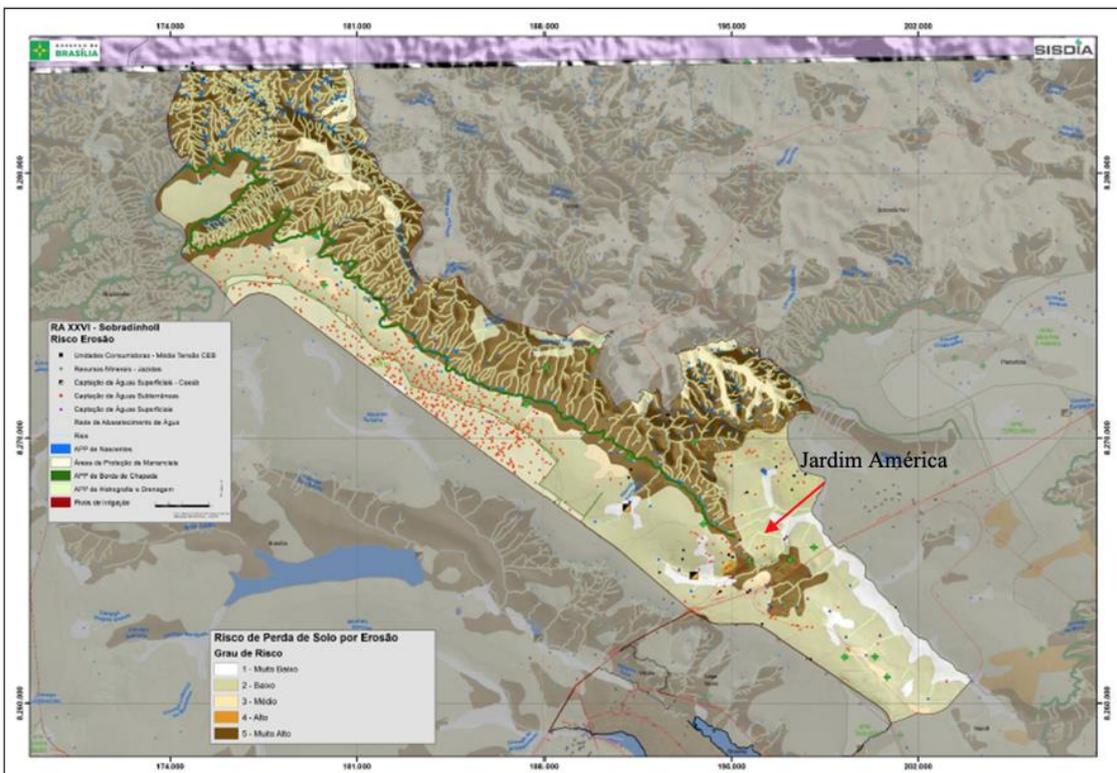
**Fonte:** Urbanizadora Paranoazinho

165 Quanto ao risco ecológico de perda de área de recarga de aquífero, de acordo com  
166 a análise do Mapa 5 - Anexo único do ZEE-DF, o parcelamento apresenta a classificação:  
167 Médio, conforme Figura abaixo:



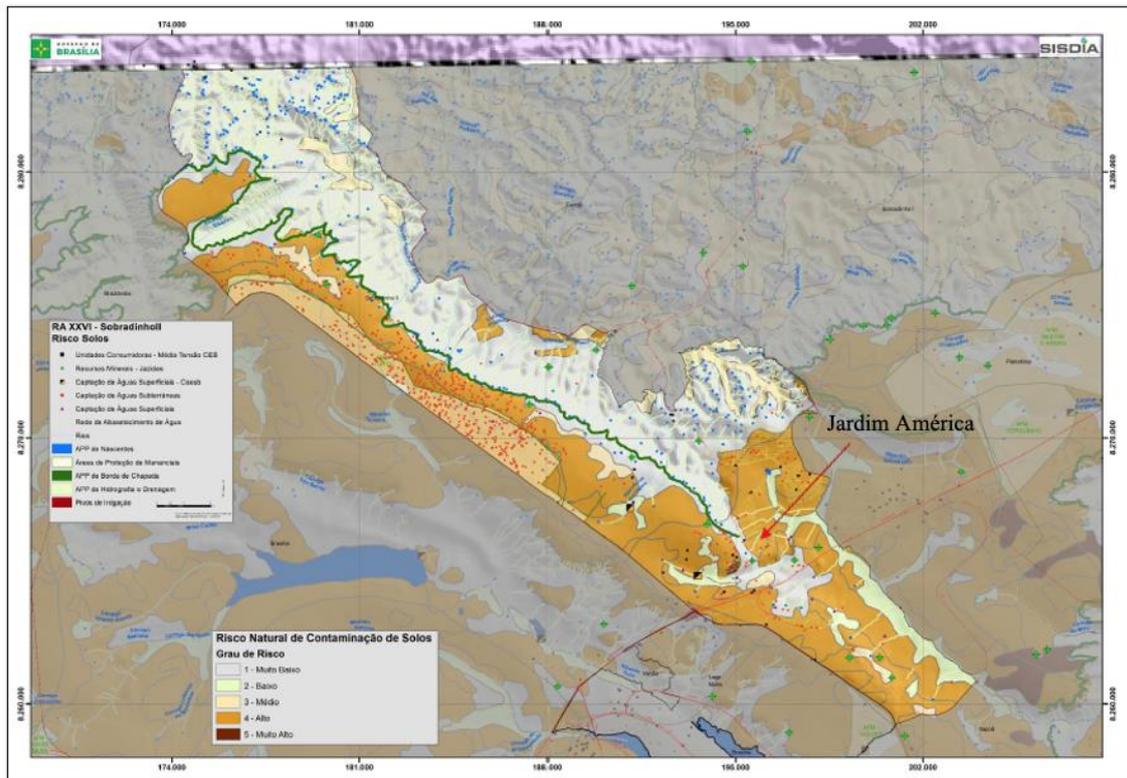
Fonte: ZEE-DF /2019

168 Quanto ao risco ecológico de perda de solo por erosão, de acordo com a análise do  
 169 Mapa 6 - Anexo único do ZEE-DF, o parcelamento apresenta a classificação: Baixo.



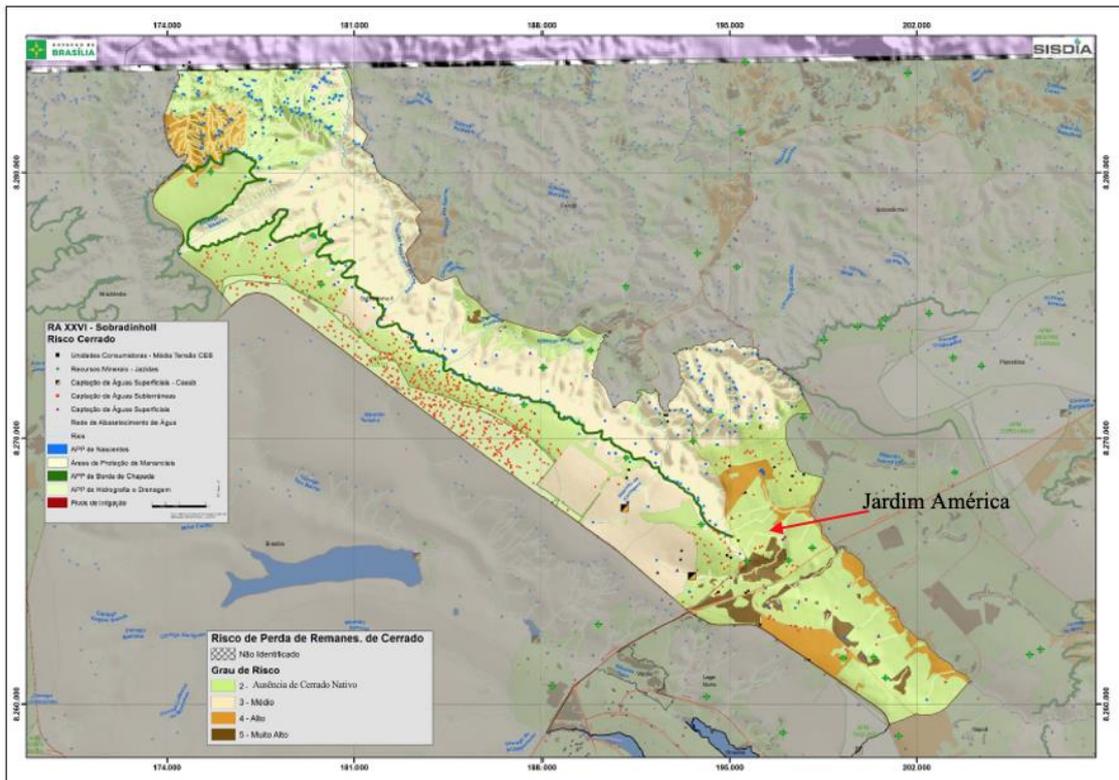
Fonte: ZEE-DF /2019

170 Quanto ao risco ecológico de contaminação do subsolo, de acordo com a análise do Mapa  
171 7 - Anexo único do ZEE-DF, o parcelamento apresenta a classificação: Alto:



Fonte: ZEE-DF /2019/2019

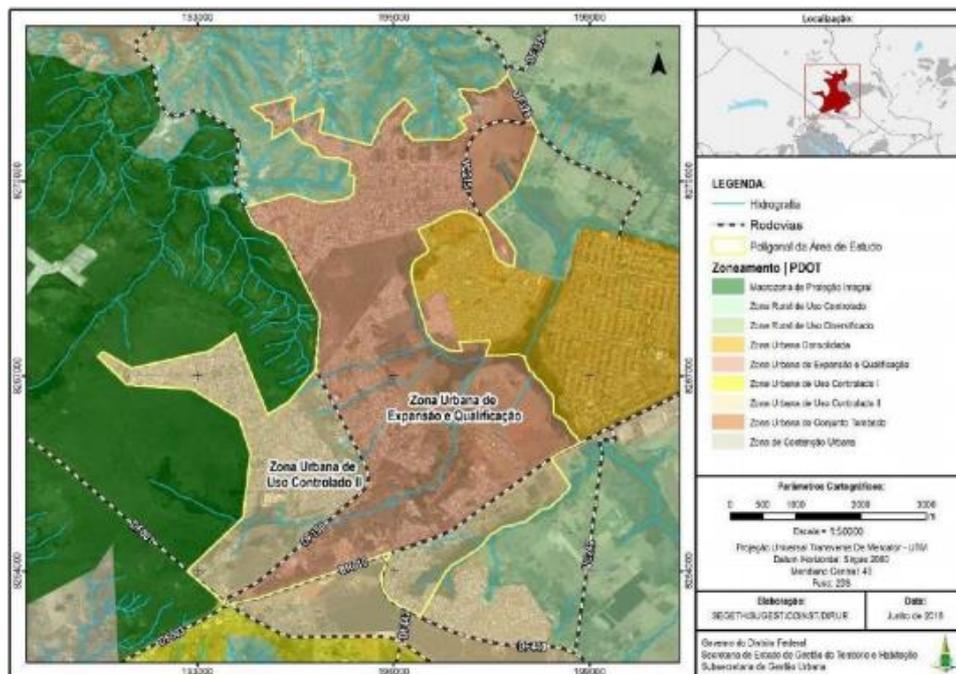
172 Quanto ao risco ecológico de perda de áreas remanescentes de cerrado nativo, de  
173 acordo com a análise do Mapa 8 - Anexo único do ZEE-DF, o parcelamento apresenta a  
174 classificação: Ausência de Cerrado Nativo



Fonte: ZEE-DF /2019

175 **DO ZONEAMENTO**

176 O Parcelamento foi implantado conforme o PDOT, em Zona Urbana de Expansão  
 177 e Qualificação - ZUEQ. Na fixação dos índices urbanísticos das áreas de regularização,  
 178 foram consideradas a situação fática da ocupação, assim como sua especificidade  
 179 urbanísticas, ambientais e sociais, sendo considerados os parâmetros definidos para a  
 180 ARINE Contagem no PDOT/2009.



Fonte: PDOT/2009

181 **DENSIDADE POPULACIONAL**

182 Para o cálculo de densidade populacional foi adotado o índice de 3,3 habitantes  
183 por unidade habitacional (IBGE, Censo de 2010). O parcelamento Jardim América  
184 propõe 221 lotes de uso residencial obrigatório (RO 1). Dessa forma, a população prevista  
185 é de 729,3000 habitantes.

186 Considerando a área total da poligonal de projeto, que corresponde a 12,6702  
187 hectares e a população total apresentada acima, obtém-se a densidade de 57,5519  
188 habitantes por hectare, dentro dos parâmetros estabelecidos no PDOT (entre 50 e até 150)  
189 habitantes por hectare.

PARCELAMENTO	Lotes RO 1	Total de habitantes em RO 1	População Total	Área poligonal (ha)	Densidade Calculada (hab/ha)
		(3,3 hab/unidade)			
Jardim América	221	729	729,3000	12,6702	57,5519

Fonte: Urbanizadora Paranoazinho

190 **DAS ÁREAS DE EQUIPAMENTOS PÚBLICOS**

191 O PDOT, em seu Anexo II - Tabela 2A, estabelece o percentual de 10% da área  
192 total do Setor para área pública, com destinação para: Equipamentos Públicos  
193 Comunitários – EPCs, Equipamentos Públicos Urbanos – EPU e Espaços Livres de Uso  
194 Público – ELUPs.

195 Os parâmetros para destinação de áreas públicas para a implantação de  
196 Equipamentos Urbanos e Comunitários e para Espaços Livres de Uso Público atende ao  
197 disposto no Anexo II, Tabela 2A do PDOT, quanto ao mínimo de 10% (dez por cento),  
198 definido para os Setores Habitacionais Boa Vista, Grande Colorado e Contagem. Esse  
199 percentual foi estabelecido com vistas à regularização fundiária urbana dos parcelamentos  
200 informais inseridos nas Áreas de Regularização – ARIS e ARINE – instituídas pelo  
201 PDOT, nos Setores Habitacionais de Regularização.

202 Conforme o item 3.2.1 das DIUR 08/2018, o cálculo do percentual mínimo  
203 destinado ao uso público deve ser previsto dentro da área passível de parcelamento da  
204 gleba (Setor Habitacional Contagem): área total da gleba, excluídas das Áreas de  
205 Preservação Permanente – APP e as faixas de domínio de rodovias, redes de  
206 infraestrutura, dentre outros.

207 O Parcelamento Jardim América prevê 0,5883ha para Espaços Livres de Uso  
208 Público - ELUP, portanto, abaixo dos 10% exigido pelo PDOT e DIUR para destinação  
209 de áreas de EPC/EPU/ELUP.

210 A maioria dos parcelamentos em regularização do Setor Habitacional Contagem  
211 não contempla em seus projetos área suficiente destinada a Equipamentos Públicos  
212 Comunitários/Urbanos e de Espaços Livres de Uso Público para que seja atendido o  
213 percentual de 10% estabelecido pelo PDOT.

214 Por se tratar de projeto de regularização fundiária e situação fática, no  
 215 parcelamento em tela não foi possível criar novas áreas para Equipamentos Comunitários  
 216 ou Urbanos, considerando somente a área de ELUP prevista no projeto. Para o  
 217 atendimento deste percentual exigido pelo PDOT, o déficit de 0,6787ha das áreas  
 218 parceláveis do parcelamento, será atendido nas áreas de Projeto Vinculado a ser  
 219 desenvolvido dentro do referido Setor Habitacional.

PARCELAMENTO	Área Poligonal	Interferências	Área Parcelável	Equipamento exigido	Equipamento existente	Déficit
	Medidas em hectares (ha)					
Chácara São Jorge	0,9265	0,0000	0,9265	0,0927	0,0000	-0,0927
Halley	2,1851	0,0000	2,1851	0,2185	0,0000	-0,2185
Residencial Vivendas Rural Alvorada	4,3534	0,0000	4,3534	0,4353	0,3323	-0,1030
Caravelo	2,0082	0,0000	2,0082	0,2008	0,0000	-0,2008
Residencial Novo Horizonte	1,9827	0,0000	1,9827	0,1983	0,0000	-0,1983
Residencial Sol Nascente	3,4151	0,0000	3,4151	0,3415	0,0628	-0,2787
Jardim América	12,6702	0,0000	12,6702	1,2670	0,5883	-0,6787
Meus Sonhos	2,9808	0,0000	2,9808	0,2981	0,4284	0,1303
Residencial Ipês	2,0316	0,0000	2,0316	0,2032	0,0000	-0,2032
Fraternidade	9,3604	0,1233	9,2371	0,9237	0,1126	-0,8111
Fraternidade - Etapa II	0,5695	0,0000	0,5695	0,0570	0,0000	-0,0570
Vivendas Paraíso	7,6844	0,9508	6,7336	0,6734	0,4236	-0,2498
Chácara Paraíso	1,6640	0,0000	1,6640	0,1664	0,1019	-0,0645
Jardim Ipanema	11,5027	0,4766	11,0261	1,1026	0,2977	-0,8049
Vivendas da Serra	6,5413	0,4936	6,0477	0,6048	0,2779	-0,3269
Vivendas Campestre	15,3644	1,3291	14,0353	1,4035	1,4684	0,0649
Recanto dos Nobres	5,7151	0,0000	5,7151	0,5715	0,0677	-0,5038
<b>Total do Grupo Contagem 03</b>	<b>90,9554</b>	<b>3,3734</b>	<b>87,5820</b>	<b>8,7582</b>	<b>4,1616</b>	<b>-4,5966</b>

Fonte: Urbanizadora Paranoazinho

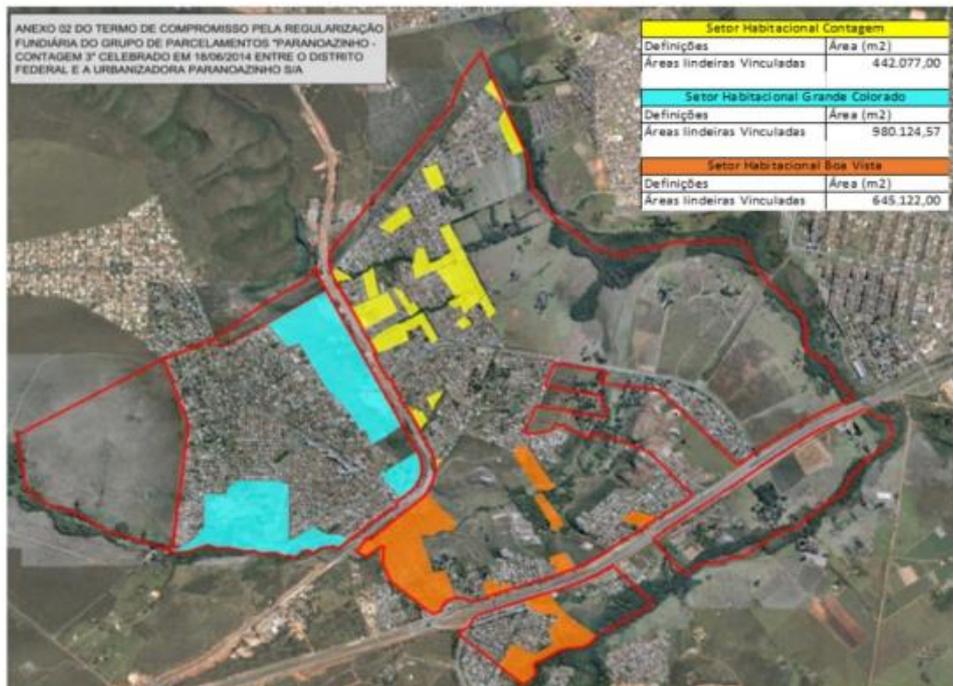
## 220 DO TERMO DE COMPROMISSO

221 O termo de compromisso foi respaldado nos termos de § 2º do art. 62 da Lei  
 222 11.977/09 e tem por objeto a definição das medidas de mitigação dos danos urbanísticos  
 223 e das adequações de macrodrenagem, necessárias à regularização fundiária dos  
 224 Loteamentos Irregulares Contemplados.

225 Além disso, o Objetivo do Termo de Compromisso é criar um elo jurídico entre  
 226 os diferentes parcelamentos que estão sendo regularizados em um mesmo Setor  
 227 Habitacional, além de vincular cada um dos processos de regularização às providencias  
 228 que deverão ser executadas em áreas externas às poligonais, quais sejam: supressão do  
 229 déficit de áreas destinadas a implementação de áreas públicas, execução de obras de

230 infraestrutura, notadamente obras de captação e drenagem das águas pluviais, criação de  
231 bacias de contenção e detenção, realocação e população residentes em Áreas de  
232 Preservação Permanente, quando existir, e sistema viário estruturante mediante a Projeto  
233 de Integração Viária.

234 Para suprimento dos Déficits de Áreas Públicas dos parcelamentos a UP  
235 apresentará URB-RP e MDE-RP objetivando o loteamento de algumas Áreas Lindeiras  
236 Vinculadas denominadas “Projetos Adicionais Vinculados”.



Fonte: Anexo II do TCRF – Projetos Adicionais Vinculados

## 237 **DOS PARAMETROS DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO**

238 Quanto aos Parâmetros Urbanísticos das Áreas de Regularização, Anexo VI do  
239 PDOT, determina-se para as áreas inseridas em Setores Habitacionais os seguintes  
240 parâmetros, conforme tabela 2 a seguir:

Tabela 2 - Parâmetros de Ocupação do Solo

TORTO, PRIMAVERA, ITAPOÃ, CONTAGEM, MANSÕES SOBRADINHO E ESTRADA DO SOL											
Área de Regularização	Tamanho dos lotes residenciais (m²)		USOS								
			Coeficiente de aproveitamento básico				Coeficiente de aproveitamento máximo				
	Máximo	Mínimo	R≤450m²	R>450m²	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
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:

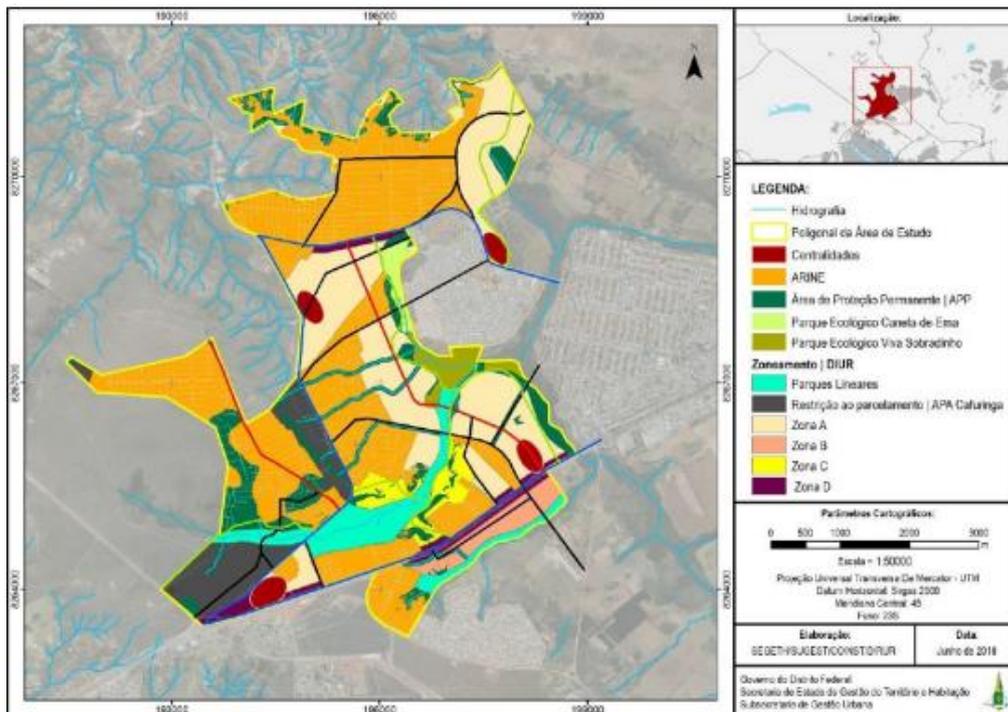
01 – Lotes destinados à produção agrícola poderão ter área superior a 2.500m², com coeficiente de aproveitamento básico de 0,3.

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 88m² 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

Fonte: PDOT/2009

241 Com relação as Diretrizes Urbanísticas - DIUR 08/2018 (43471081), onde está inserido  
 242 o Setor Habitacional Contagem, os usos admitidos na Região são apresentados por zonas  
 243 conforme figura abaixo - Zoneamento de Usos.



Fonte: DIUR 08/2018

244 Considerando que o parcelamento em questão está inserido na ARINE, o Projeto  
 245 Urbanístico deve atender aos usos e atividades admitidas e diretrizes específicas.

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>

Fonte: DIUR 08/2018

## 246 PRINCIPAIS PARÂMETROS URBANÍSTICOS

### 247 USOS

248 Segundo o Projeto Urbanístico apresentado para o parcelamento Jardim América,  
249 a área da gleba é de 12,6702 ha (doze hectares, sessenta e sete ares e dois centiares).  
250 Dentro da área parcelável estão distribuídos 221 lotes de uso residencial obrigatório (RO  
251 1), com áreas variando entre 182,004 m<sup>2</sup> e 961,144 m<sup>2</sup> e, ainda, um lote de 1.007,776 m<sup>2</sup>  
252 e um de 1.523,727 m<sup>2</sup>. O restante da gleba é composto por áreas verdes e Sistema de  
253 Circulação.

254 O uso definido no projeto foi o RO 1 que, de acordo com a Lei de Uso e Ocupação  
255 do Solo – LUOS, possui a seguinte definição:

256 RO 1 - onde é obrigatório o uso residencial, na categoria habitação unifamiliar,  
257 sendo facultado, simultaneamente, o uso não residencial com atividade econômica  
258 realizada no âmbito doméstico, não sendo autorizado o acesso independente;

## 259 QUADROS SÍNTESE DE UNIDADES IMOBILIÁRIAS E DE ÁREAS 260 PÚBLICAS

ÁREAS CONSIDERADAS		ÁREA (ha)	PERCENTUAL (%)
I. Área Total da Poligonal de Projeto		12,6702	100,00%
II. Área não Passível de Parcelamento		0,0000	0,00%
III. Área Passível de Parcelamento (*):		12,6702	100,00%
DESTINAÇÃO	LOTES (unid.)	ÁREA (ha)	PERCENTUAL (%)
<b>Área Passível de Parcelamento</b>			
<b>1. Unidades Imobiliárias</b>			
a - UOS RO 1	221	8,9305	70,48%
<b>Subtotal</b>	<b>221</b>	<b>8,9305</b>	<b>70,48%</b>
<b>2. Espaço Livre de Uso Público – ELUP</b>			
a. Praças / Áreas Verdes		0,0000	0,00%
b. Espaços Livres de Uso Público - ELUP		0,5883	4,64%
<b>3. Sistema de Circulação</b>			
<b>Total</b>		<b>12,6702</b>	<b>100,00%</b>
<b>Área Pública (**): 2a + 2b + 3</b>		<b>3,7397</b>	<b>29,52%</b>
<b>EPC+EPU+ELUP(***) : 2b</b>		<b>0,5883</b>	<b>4,64%</b>

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

266 O uso do solo e os parâmetros de ocupação das unidades imobiliária do  
267 parcelamento em tela, foram classificados de acordo com a Lei de Uso de Ocupação  
268 do Solo – LUOS, Lei Complementar nº 948/2019, conforme tabela de parâmetros  
269 mapa a seguir.

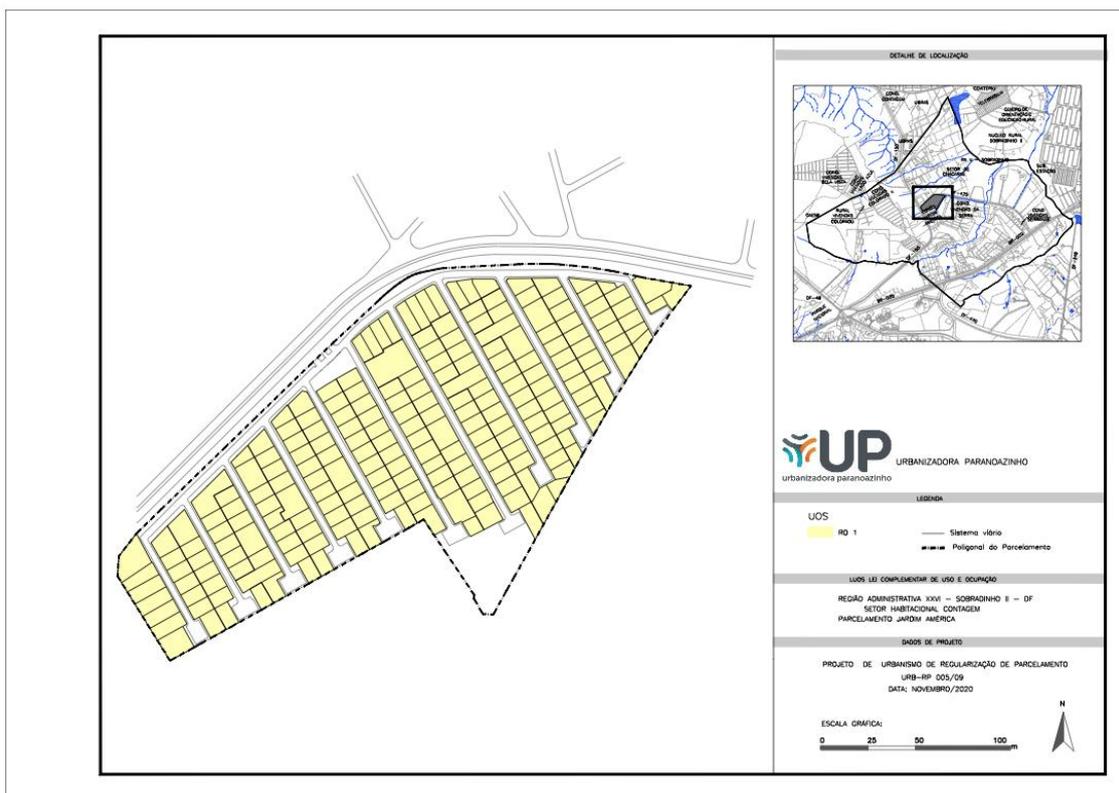
270

Quadro n°1 - Parâmetros de Ocupação do Solo / Sobradinho II / Parcelamento Jardim América															
CÓDIGO	UOS	FAIXA ÁREA (m²)	CFAB	CFAM	TX OCUP (%)	TX PERM (%)	ALT MAX	AFR	AFU	AF LAT	AF OBS	MARQUISE	GALERIA	COTA SOLEIRA	SUBSOLO
RO 1 <sup>II</sup>		125cas450	1,00	2,00	80	10,00	10,00	-	-	-	-	-	-	ponto médio da testada frontal	permitido-tipo 2
RO 1 <sup>III</sup>		450-cas3500	0,80	2,00	80	10,00	10,00	-	-	-	-	-	-	ponto médio da testada frontal	permitido-tipo 2

LEGENDA:  
a ÁREA  
b NÃO EXIGIDO  
c CFAB COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO BÁSICO  
d CFAM COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO MÁXIMO  
e TX OCUP TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA  
f TX PERM TAXA DE PERMEABILIDADE MÍNIMA  
g ALT MAX ALTURA MÁXIMA  
h AFR AFASTAMENTO MÍNIMO DE FRENTE  
i AFU AFASTAMENTO MÍNIMO DE FUNDO  
j AF LAT AFASTAMENTO MÍNIMO LATERAL  
k AF OBS OBSERVAÇÃO DO AFASTAMENTO  
l COTA SOLEIRA COTA DE SOLEIRA (ver definição no art.16 da Lei Complementar 948/2019)

NOTAS / Setor ARINE Contagem I Parcelamento Jardim América  
(1) ALT MAX: Altura máxima inclui a cobertura.

NOTAS GERAIS:  
- Nos casos onde a for construída marquise sua construção em área pública deve respeitar ao disposto art. 24 da Lei Complementar 948/2019.  
- Ver definição de subsolo permitido-tipo 2 no art. 22 da Lei Complementar 948/2019.



## 271 **INFRAESTRUTURA**

272 As infraestruturas implantadas no parcelamento e as que serão implantadas foram  
 273 definidas com base nas informações dos estudos ambientais apresentados, pactuados no  
 274 Termo de Compromisso, bem como as principais considerações constantes dos pareceres  
 275 emitidos por representantes da NOVACAP, CEB, NEO ENERGIA, SLU, DER e  
 276 CAESB, constam no MDE-RP do parcelamento.

## 277 **CONSULTA AS CONCESSIONÁRIAS DE SERVIÇOS PÚBLICOS**

### 278 NOVACAP: Pavimentação Viária, Sinalização e Drenagem Urbana

279 Em 14 de abril de 2021, a NOVACAP emitiu Despacho -  
 280 NOVACAP/PRES/DU 59881429, informando que não foi possível fazer nova  
 281 vistoria no parcelamento e, portanto, reencaminhou Relatório de Vistoria de  
 282 Infraestrutura no 018/NOVACAP/SEGETH de 23 de setembro de 2015.

283 Segundo o Relatório, com relação ao sistema viário o condomínio apresenta  
 284 todas as ruas em pavimento CBUQ, todas as ruas possuem meio fio, padrão  
 285 NOVACAP em ambos os lados, possui também calçadas executadas e/ou grama em  
 286 frente a todos os lotes, possui também sistema de sinalização vertical e horizontal e  
 287 a drenagem pluvial apresenta bocas de lobo e tem seu lançamento em uma canaleta  
 288 a céu aberto que margeia a DF-425.

289 As obras complementares de pavimentação, drenagem pluvial interna ao  
 290 parcelamento, bem como a interligação dessa rede com a macrodrenagem, serão

291 contempladas no Cronograma Físico Financeiro, a ser apresentado pela UP e  
292 aprovado pela SEDUH, após prévia anuência da NOVACAP.

293 A regularização ambiental ou adoção de medidas mitigadoras de danos  
294 ambientais das obras referidas serão objeto do respectivo licenciamento pelo órgão  
295 ambiental competente.

#### 296 CEB: Fornecimento de Energia Elétrica

297 No dia 29 de março de 2021, a CEB encaminhou o Laudo Técnico nº  
298 58841524 que levantou interferência com a rede elétrica cadastrada.

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

304 A CEB alerta ainda com relação à necessidade do cumprimento das Normas  
305 Técnicas de Segurança do Trabalho, à necessidade de que sejam tomados cuidados  
306 especiais na construção ou escavação em locais próximos das redes elétricas, com  
307 vistas a garantir sua preservação e correto funcionamento e à obrigatoriedade de  
308 seguir diretrizes específicas estabelecidas na Resolução 414/2010 – ANEEL

309 Em complemento ao Laudo Técnico, a CEB emitiu Despacho - CEB-  
310 D/DG/DR/SCB/GRGE 59800588, informando que a localidade possui  
311 infraestrutura básica de distribuição de energia elétrica em operação e mantida pela  
312 CEB Distribuição S/A, com unidades consumidoras cadastradas e em faturamento.  
313 A infraestrutura elétrica foi construída pela CEB de acordo com o urbanismo e as  
314 normas de projeto, em observância às divisas de lote e arruamentos, entretanto,  
315 foram identificadas irregularidades quanto aos afastamentos mínimos previstos nas  
316 Normas Técnicas de Distribuição entre edificações e rede de distribuição existente,  
317 em função de avanços de unidades.

318 Cabe a elaboração de projetos e a execução, correção ou adequação das redes  
319 já implantadas ao interessado.

#### 320 CAESB: Sistema de Abastecimento de Água

321 O Despacho – CAESB/DP/PAN/PANN/PANNA nº 56223711, do dia 18 de  
322 fevereiro de 2021, informa que, após inspeção nas instalações da rede de  
323 distribuição de água existente no parcelamento bem como as condições de  
324 funcionamento dos equipamentos públicos instalados, o sistema distribuidor de  
325 água está instalado e em uso pela comunidade local.

#### 326 CAESB: Sistema de Esgotamento Sanitário

327 O Despacho – CAESB/DP/PAN/PANN/PANNE nº 56222112, do dia 18 de  
328 fevereiro de 2021, informa que, após inspeção nas instalações Sistema de

329 esgotamento sanitário existente no parcelamento bem como as condições de  
330 funcionamento dos equipamentos públicos instalados, o sistema está instalado e em  
331 uso pela comunidade local.

### 332 SLU - Serviço de Limpeza Urbana

333 De acordo com o Despacho – SLU/PRESI/DILUR nº 53610610 e Despacho  
334 – SLU/PRESI/DITEC nº 53613919 de 6 de janeiro de 2021, o SLU realiza coleta  
335 comum dos resíduos domiciliares e comerciais nas proximidades do parcelamento.  
336 Por essa razão pode-se afirmar que não haverá impacto significativo quanto à  
337 capacidade de realização dos serviços de coleta, transporte, tratamento e destinação  
338 final dos resíduos domiciliares gerados, desde que o volume dos resíduos esteja  
339 dentro do limite de 120 litros por dia.

### 340 Interferência com o Sistema Rodoviário do DF-SRDF

341 Em 03 de fevereiro de 2021, o DER emitiu Despacho - DER-DF/DG/SUOPER  
342 55446910 informando que o parcelamento Jardim América possui interferência com a  
343 faixa de domínio. Pelo fato de haver a consolidação das ocupações lindeiras à rodovia,  
344 se fez necessário que os limites da faixa de domínio nos trechos onde há ocupações  
345 consolidadas fossem revistos, desde que não haja previsão de obras para o aumento da  
346 capacidade de tráfego da rodovia. Assim, as interferências constatadas poderiam  
347 permanecer dentro da poligonal apresentada no projeto urbanístico de regularização do  
348 parcelamento.

349 Dessa forma, em 29 de setembro de 2021, o Conselho Rodoviário do Distrito  
350 Federal no âmbito do processo SEI nº 00390-00004824/2021-27, votou pela retificação  
351 dos limites da faixa de domínio no trecho compreendido na poligonal do parcelamento.  
352 Chegaram à conclusão de que a regularização não gera impacto, pois se trata de trechos  
353 consolidados, inclusive após a implantação dos condomínios já houve aumento da  
354 capacidade de carga da rodovia DF-150, conforme consta no Relatório 1435<sup>a</sup>  
355 (71139118) e Decisão 1435<sup>a</sup> (71988178).

## 356 **CONSIDERAÇÕES FINAIS**

357 Face aos argumentos e documentações técnicas apresentadas pela SEDUH, além  
358 das descrições contidas no MDE-RP 005/09 é que:

- 359 1. O projeto em comento, segundo o PDOT, se insere em Zona Urbana de  
360 Expansão e Qualificação – ZUEQ, composta por áreas propensas à  
361 ocupação urbana;
- 362 2. A proposta vem ao encontro dos preceitos do PDOT, no que tange a  
363 Estratégia de Regularização por meio de promoção do ordenamento  
364 territorial das áreas ocupadas dentro dos setores habitacionais;
- 365 3. A situação fundiária descrita comprova a regularidade da matrícula que  
366 compõe a gleba, definindo-a como de domínio particular, e dando  
367 legitimidade à regularização;

- 368 4. As concessionárias de serviços públicos se manifestaram quanto a  
369 previsão de redes ou serviços, bem como quanto à possibilidade de  
370 atendimento, atestando à viabilidade da regularização da ocupação;  
371 5. Que as proposituras atendem às condicionantes ambientais, no que diz  
372 respeito ao EIA/RIMA e Licenciamento Ambiental, a incidência do  
373 parcelamento em Unidades de Conservação/áreas de Proteção Permanente  
374 e aos Aspectos Ambientais Restritos a Ocupação;  
375 6. Que as diretrizes urbanísticas definidas para o Setor Habitacional e o  
376 parcelamento em análise atende aos parâmetros de uso do solo.

377 **VOTO**

378 Pelas Razões expedidas neste parecer, voto no sentido de que seja  
379 aprovado o projeto de Regularização de Parcelamento do Solo denominado **JARDIM**  
380 **AMÉRICA, PROCESSO SEI nº 0020-000069/1990.**

Brasília 21 de fevereiro 2022.

  
Sandra Marinho  
Conselheira-suplente - CODHAB/DF