

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

3
4 **PROCESSO: 030.017.684/1992**

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

6 **ASSUNTO: Regularização Parcelamento do Solo - VIVENDAS RURAL**
7 **ALVORADA**

8
9
10
11 Senhores Conselheiros do CONPLAN, :

12
13
14 O presente processo vem a este Conselho de Planejamento Territorial e Urbano
15 do Distrito Federal - CONPLAN, em cumprimento ao previsto no art.117 do Plano de
16 Ordenamento Territorial do Distrito Federal-PDOT/2009, atualizado pela Lei
17 Complementar nº 854/2012, para a apreciação do Projeto de Regularização do
18 Parcelamento de Solo Urbano denominado: **VIVENDAS RURAL ALVORADA**, localizado
19 no Setor Habitacional CONTAGEM 3, consubstanciado no Parecer Técnico SEI-GDF n.º
20 39/2018 - SEGETH/CAP/COURB/DIREP de 22 de maio de 2018.

21
22
23 **Introdução**
24


25
26 *Artigo nº117 do PDOT/2009, atualizado pela Lei Complementar nº854/2012 prevê que:*

27
28 *A estratégia de regularização fundiária, nos termos da Lei federal nº 11.977, de 7 de julho*
29 *de 2009, visa à adequação de assentamentos informais consolidados, por meio de ações*
30 *prioritárias nas Áreas de Regularização indicadas no Anexo II, Mapa 2 e Tabelas 2A, 2B e*
31 *2C, desta Lei Complementar, de modo a garantir o direito à moradia, o pleno*
32 *desenvolvimento das funções sociais da propriedade urbana e o direito ao meio ambiente*
33 *ecologicamente equilibrado.*

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

37
38
39 **Relatório**
40

41 Este projeto de regularização urbana insere-se na estratégia de regularização
42 fundiária para áreas urbanas, nos moldes do Plano Diretor de Ordenamento Territorial
43 do Distrito Federal - PDOT/2009 – Lei Complementar n.º 803 de 25 de abril de 2009,
44 atualizada pela LC nº854, de 15 de outubro de 2012 e conforme diretrizes emitidas pela
45 antiga Secretária de Estado de Desenvolvimento Urbano Habitação – SEDHAB e atual
46 Secretária de Estado de Gestão do Território e Habitação – SEGETH – Diretrizes
47 Urbanísticas, Região de Sobradinho e Grande Colorado 02/2014, doravante o “DIUR
48 02/2014”.

A.
1 

49 O Projeto Urbanístico em pauta se refere ao Parcelamento Vivendas Rural
50 Alvorada, inserido no Setor Habitacional Contagem 3, e categorizado como área de
51 Regularização de Interesse Específico – ARINE.

52 --O projeto tem por objetivo viabilizar a regularização das ocupações já existentes,
53 ordenando-as e contribuindo positivamente para reparar os danos ambientais do Setor,
54 bem como proteger os recursos naturais ali existentes. Para isso, são fixados padrões
55 de ocupação do solo compatíveis, em termos de localização e densidade, com a
56 sensibilidade físico-ambiental de todo o Setor, de modo a proporcionar a seus
57 habitantes uma elevação do padrão de qualidade de vida.

58 Além disso, este processo administrativo nº030.017.684/1992 foi objeto do
59 Termo de Compromisso para a Regularização Fundiária do Grupo de Loteamentos
60 Irregulares "Contagem 3" da Fazenda Paranoazinho, celebrado entre a UPSA e o
61 Distrito Federal, como "Loteamento Irregular Contemplado". No referido termo, são
62 estabelecidas medidas complementares à regularização de loteamento em tela,
63 tomando-a compatível com o reordenamento urbano de todo o Setor Habitacional.

64
65 O empreendimento em questão é composto de 52 lotes, informalmente
66 implantados em terras de domínio particular. A população local é de 173 habitantes em
67 uma área de 3.4270 hectares.

68
69
70
71

Situação fundiária

72 Conforme Manifestação da Terracap a respeito do domínio das terras, emitida
73 em 11 de setembro de 1992, está atestado que a gleba da "Fazenda Paranoazinho" se
74 constituiu como propriedade de José Candido de Souza, não tendo sido desapropriada.

75 A Urbanizadora Paranoazinho tornou-se proprietária da Fazenda Paranoazinho,
76 ao adquirir parte dos direitos dos herdeiros de José Cândido de Souza nos autos do
77 processo de inventário (proc. 37.900.087-9) que tramitou perante a MM. 1ª Vara de
78 Família e Sucessões do Foro Central de São Paulo e por compra aos demais
79 sucessores das respectivas áreas que lhes foram adjudicadas na partilha. Em razão do
80 registro da sobrepartilha, o imóvel Fazenda Paranoazinho inicialmente registrado sob o
81 nº 545 fora desmembrado em 14 (quatorze) Glebas, dando origem, portanto, a 14 novas
82 matrículas, 13.917, 13.918, 13.919, 13.920, 13.921, 13.922, 13.923, 13.924, 13.925,
83 13.926, 13.927, 13.929, 13.930 todas registradas no Cartório do 7º Ofício de Registro
84 de Imóveis conforme consta do R-13 da antiga matrícula nº 545.

85 Das novas matrículas foram desmembradas diversas outras, devido à
86 regularização de diversos parcelamentos.

87 O Parcelamento Vivendas Rural Alvorada encontra-se inserido na Matrícula
88 18191, conforme MDE-PR-068/10.

89

Do Projeto urbanístico e Licenciamento Ambiental

90
91

4.

2

92 Os procedimentos de regularização foram atendidos pelo empreendedor, o qual
93 apresentou documentos exigidos.

94 As diretrizes ambientais e urbanísticas foram emitidas, de acordo com o
95 zoneamento em relação ao PDOT/2009 e às Unidades de Conservação. As Diretrizes
96 Urbanísticas foram elaboradas pela SEGETH e complementaram formalmente o PDOT,
97 sempre que necessário. O parcelamento em análise está regido pelas Diretrizes
98 Urbanísticas vigentes da Região de Sobradinho e Grande Colorado, da Região
99 Administrativa de Sobradinho I e II.

100 O interessado apresentou soluções para a infraestrutura urbana necessária e a
101 viabilidade do empreendimento, o percentual de será atendido no Setor Habitacional ou
102 propostas de Compensações Urbanísticas em conformidade com a legislação em vigor.
103 Foram atendidos também os Parâmetros de Uso e Ocupação do Solo.

104 O Setor Habitacional Contagem 3 foi contemplado no EIA/RIMA elaborado pela
105 empresa Geo Lógica e a Audiência Pública que teve a finalidade de expor ao público
106 o seu conteúdo ocorreu em 12/09/2009. O Estudo Ambiental refere-se à regularização
107 dos Setores Habitacionais Grande Colorado, Boa Vista, Contagem e Mansões
108 Sobradinho e teve sua qualidade técnica atestada pelos membros do GRUPAR e
109 representantes do IBRAM, por meio do Parecer Técnico nº 05/2010, no âmbito do
110 Processo de licenciamento ambiental nº. 391.000.617/2009.

111
112 O Processo Ambiental nº. 391.000.617/2009 foi submetido ao Conselho do
113 Meio Ambiente do Distrito Federal – CONAM, aprovado conforme ATA da 30ª Reunião
114 extraordinária, publicada no DODF nº 98, de 21 de maio de 2012 obtendo assim a
115 Licença Prévia Nº 16/2012.

116 O parcelamento informal Vivendas Rural Alvorada faz parte do grupo Contagem
117 3º no processo de licenciamento de instalação contemplando exigências, condicionantes e
118 restrições aprovado pelo Instituto do Meio Ambiente e dos Recursos Hídricos do Distrito
119 Federal – Brasília Ambiental – IBRAM/DF (Processo nº 391.000.635/2013 / 00391-
120 00017686/2017-31), para o qual foi emitida Licença de Instalação Corretiva SEI – GDF nº
121 06/2018, 11 de Maio de 2018, para a atividade de Parcelamento de Solo Urbano
122 (Regularização) do Grupo Contagem 3, localizado no interior da poligonal da Fazenda
123 Paranozinho, com validade de 5 (cinco) anos.

124 As compensações ambientais e as contrapartidas assumidas pela
125 empreendedora para regularizar todo o Setor Habitacional 3, são da ordem de
126 R\$4.135.601,69.

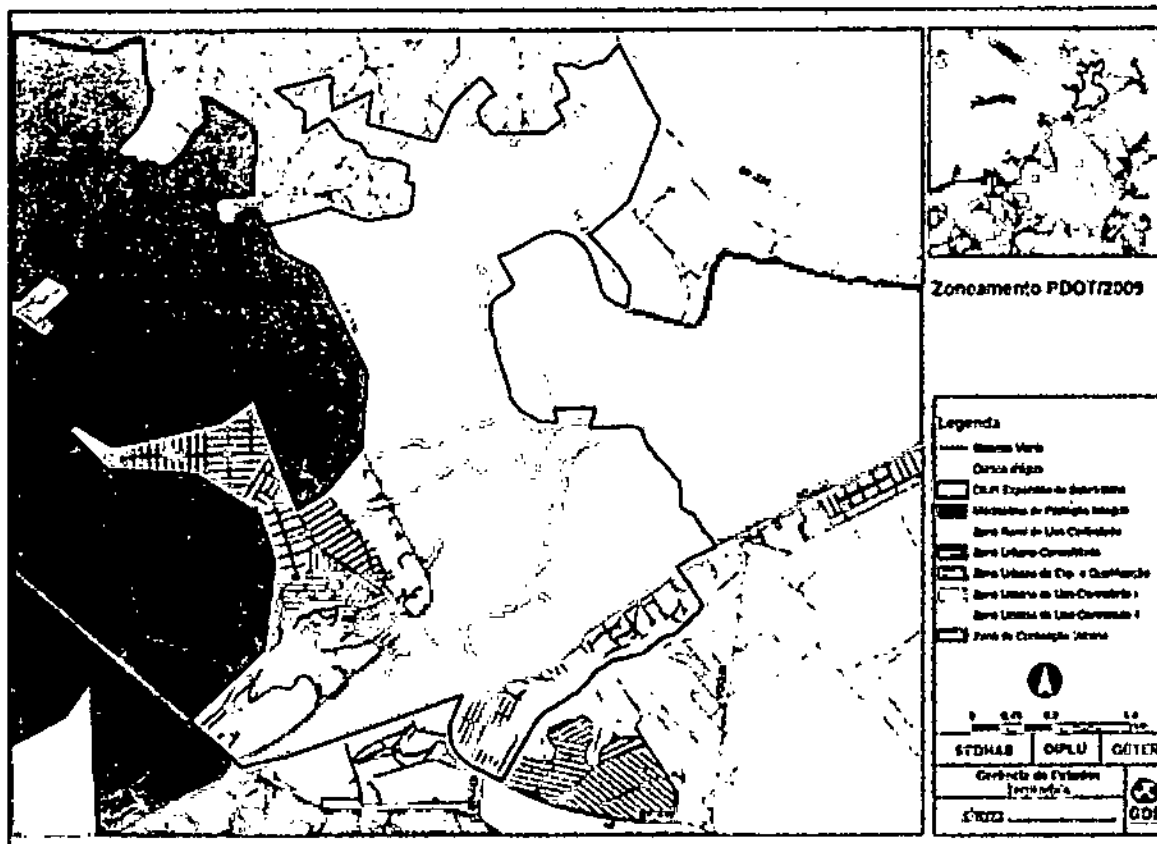
127

128 Do Zoneamento

129 O parcelamento foi implantado conforme o PDOT em Zona Urbana de
130 Expansão e Qualificação. Na fixação dos índices urbanísticos das áreas de
131 regularização, foram consideradas as situações fáticas das ocupações, assim como suas
132 especificidades urbanísticas, ambientais e sociais, sendo considerados os parâmetros
133 definidos para a ARINE Contagem (PDOT/2009).

134 Conforme PDOT/2009, atualizado pela Lei Complementar nº 854/2012, a
135 densidade populacional dos parcelamentos do Contagem é classificado como média,
136 entre 50 a 150 habitantes por hectare, ZUEQ.

137 - Tendo em vista o índice de 3,3 hab/unidade residencial (índice indicado na DIUR
 138 02/2014, que tem como referência o Censo de 2010 do IBGE), verifica-se que a
 139 população total estimada para o Setor Habitacional Contagem, inserido na Fazenda
 140 Paranoazinho é de 14.003 habitantes, para uma área de 173,3233 hectares, o que resulta
 141 numa densidade populacional de 80,7901 hab/ha, que está dentro da faixa permitida pelo
 142 PDOT/09.



143 **Figura 3 – Zoneamento PDOT/2009**

144

145

146 Das Áreas de Equipamentos Públicos

147

148

149

150

151

152

153

Os dezesseis parcelamentos urbanísticos localizados no Setor Contagem 3, entre eles o Vivendas Rural Alvorada, perfazem atualmente um total de 90,4056ha de área parcelável, estabelecendo assim a necessidade de se oferecer 9,0406ha para áreas de espaços livres de uso público e equipamentos públicos, equivalentes aos 10% de áreas públicas. Foi então verificado que abatido o valor de 3,7239ha correspondente aos equipamentos existentes, resultaria em um déficit existente de 5,3167ha para o Setor Contagem 3 objeto desta análise.

154

155

156

157

158

159

160

Conforme o item 3.2.1 da DIUR 02/2014, o cálculo do percentual mínimo destinado ao uso público deve ser previsto dentro da área passível de parcelamento das glebas: área total da gleba, excluídas das Áreas de Preservação Permanente – APP e as faixas de domínio de rodovias, redes de infraestrutura, dentre outros, para a implantação de Equipamentos Públicos Comunitários/Urbanos e ELUP, conforme estabelecido e regulado também pela LC n° 803/2009 (PDOT- DF), com as alterações introduzidas pela LC 854/2012.

Handwritten signature and the number 4.

161 O Plano de Ordenamento Territorial – PDOT/2009 (anexo 2A) estabelece o
162 percentual mínimo de 10% para EPC, EPU e ELUP. O percentual mínimo de áreas de
163 equipamentos públicos não foi alcançado, contudo, considerando o artigo 131, parágrafo
164 único do PDOT/2009, que prevê “em situações especiais, considerando-se a realidade
165 consolidada até a data de publicação da Lei, os índices urbanísticos para as áreas de
166 regularização definidos na Lei poderão ser ajustados, mediante estudos ambientais e
167 urbanísticos específicos” possibilitando-se assim, a compensação que não poderia ser
168 alcançada apenas dentro da Poligonal dos dezesseis Parcelamentos.

169 Sendo assim, o correspondente déficit foi do Vivendas Rural Alvorada foi
170 suprido em área externa ao loteamento, disponibilizadas pela Urbanizadora
171 Paranoazinho S/A, e se deu na forma do TCRF do Grupo de Loteamentos Irregulares
172 “Contagem 3”. Na data de 12 de dezembro de 2014 a UPSA e o Governo do Distrito
173 Federal, à época representada pela Secretaria de Estado de Regularização de
174 Condomínios do Distrito Federal – SERCOND, amparados pelo art. 62, §2º da Lei
175 11.977/09, firmaram “Termo de Compromisso Para a Regularização Fundiária do Grupo
176 de Loteamentos Irregulares ‘Grupo Contagem 3 da Fazenda Paranoazinho’”,
177 contemplando uma série de medidas relacionadas à regularização dos parcelamentos
178 irregulares do Setor Habitacional Contagem 3, inseridos nas áreas de propriedade da
179 UPSA.

180

181 **Do Termo de Compromisso**

182

183 O Termo de Compromisso foi respaldado nos termos do § 2º do art. 62 da Lei
184 11.977/09, e tem por objeto a definição das medidas de mitigação dos danos urbanísticos
185 e das adequações de macrodrenagem, necessárias à regularização fundiária dos
186 Loteamentos Irregulares Contemplados.

187 Além disso, o Objetivo do Termo de Compromisso é criar um elo jurídico entre os
188 diferentes parcelamentos que estão sendo regularizados em um mesmo Setor
189 Habitacional, além de vincular cada um dos processos de regularização às providências
190 que deverão ser executadas em áreas externas às poligonais, quais sejam: supressão do
191 déficit de áreas destinadas à implementação de áreas públicas, execução de obras de
192 infraestrutura, notadamente obras de captação e drenagem das águas de pluviais, além
193 da criação de bacias de contenção e retenção, realocação de população residentes em
194 Áreas de Preservação Permanente, quando existentes, e sistema viário estruturante
195 mediante Projeto de Integração Viária.

196 Para o suprimento do Déficit de Áreas Públicas do parcelamento, a UPSA,
197 apresentou URB-RP e MDE-RP objetivando o loteamento de algumas Áreas Lindeiras
198 Vinculadas denominadas “Projetos Adicionais Vinculados”.

199

200 **Dos Parâmetros de Uso e Ocupação do Solo**

201

202 De acordo com as disposições do PDOT/2009 art 131 e DIUR Diretrizes
203 Urbanísticas região de Sobradinho 02/2014 ITEM 3.2.2, observa-se que relativo a fixação
204 dos índices urbanísticos das Áreas de Regularização, deve-se considerar a situação
205 fática da ocupação assim como suas especificidades urbanísticas ambientais e sociais.

206 Por tratar-se o Parcelamento Vivendas Rural Alvorada de uma ocupação já
207 consolidada, ou seja, situação fática será adotada parâmetros de ocupação diferenciados
208 para as edificações atestadas às condições de habitabilidade.

209 Para as novas edificações e alterações em edificações consolidadas deverão ser
210 resguardados todos os parâmetros previstos no Código de Edificações do Distrito Federal
211 conforme dispõe no Anexo VI do PDOT/2009 e o item 3.1.6 da DIUR 02/2014, conforme
212 tabela 05.

213

214 Principais Parâmetros Urbanísticos:

215 Usos:

216

217 O parcelamento é composto por 52 lotes residenciais unifamiliares com áreas
218 variando entre 496,68m² e 735,30m² um lote de uso rural de 1058,74 m² e
219 um lote de uso institucional/ coletivo com área de 262,61 m²

220

221 Quadro Síntese das Unidades Imobiliárias e de Área Públicas

222

VIVENDAS RURAL ALVORADA

| DESTINAÇÃO | LOTES (Destinação) | ÁREA (%) | ÁREA (ha) |
|---------------------------------------------------------|-----------------------|---------------|-----------------|
| I. UNIDADES IMOBILIÁRIAS | | | |
| a - Residencial Unifamiliar - RU | 52 | 63,68% | 2,7714 |
| b - Chácara - CH | 1 | 2,43% | 0,1058 |
| c - Institucional - I | 1 | 0,60% | 0,0262 |
| Subtotal 1 | 54 | 66,71% | 2,9034ha |
| 2 - SISTEMAS DE CIRCULAÇÃO (pedestre e veículos) | | 24,70% | 1,0750ha |
| 3 - ESPAÇOS LIVRES DE USO PÚBLICO | | | |
| a - Praças/Áreas Verdes | | 0,95% | 0,0415 |
| b - ELUP | | 7,63% | 0,3322 |
| Subtotal 2 | | 8,58% | 0,3737ha |
| TOTAL | | 100% | 4,3521ha |
| EPC + EPU + ELUP (**) (3) | | 7,63% | 0,3322ha |

223

(**) - Em atendimento ao Anexo II - Tabela 2A - 10% - PDOT/2009.

224

224 Coeficiente de Aproveitamento:

225

226 O projeto urbanístico de regularização propôs trabalhar, por questões urbanísticas,
227 com 02/dois tipos de coeficiente de aproveitamento, já consagrados pelo Estatuto da
228 Cidade e PDOT (2009):

228

229 - um coeficiente de aproveitamento básico / CfAB, que representa a área máxima,
229 em princípio, de construção permitida, e

230

231 - um coeficiente de aproveitamento máximo / CfAM, que representa a área máxima
231 passível de ser construída sujeito a pagamento de Outorga.

232

233 A DIUR 02/2014, item 3.2.2 e o Anexo VI do PDOT/2009 estabelecem os
234 parâmetros de ocupação do solo que se aplicam do Setor Habitacional Contagem.
234 Esses parâmetros englobam tamanho máximo e mínimo dos lotes residenciais,

6

235
236
237

coeficientes de aproveitamento básico para o uso residencial e institucional, coeficiente de aproveitamento máximo para o uso residencial, comercial e misto, conforme tabela abaixo:

| USOS | COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO BÁSICO | | COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO MÁXIMO |
|---------------------------------------|--------------------------------------|-----|--------------------------------------|
| | R ≤ 450 m ² | 1 | |
| RESIDENCIAL UNIFAMILIAR e MISTO 1 e 2 | R > 450 m ² | 0,8 | 2 |
| | 1 | | |

238
239

240 Taxa Mínima de Permeabilidade:

241

242 Para o Setor Habitacional Contagem, fica obrigatória a reserva de área permeável dentro dos limites do lote, onde será proibida a impermeabilização do solo por edificação ou pavimentação, correspondente a, no mínimo, 10 % da área do terreno.

245 Esse índice foi assumido por ser a mesma taxa mínima requerida na DIUR 02/2014 na tabela VI de Parâmetros de Ocupação do Solo das Unidades Imobiliárias para as zonas de uso, conforme tabela abaixo:

247

| USOS | TAXA DE PERMEABILIDADE |
|---------------------------------------|------------------------|
| RESIDENCIAL UNIFAMILIAR e MISTO 1 e 2 | 10%(Dez por cento) |
| INSTITUCIONAL/ COLETIVO | |

248

249 Número de Pavimentos:

250 O número máximo de pavimentos proposto foi o resultado da aplicação do coeficiente de aproveitamento, respeitando-se a altura máxima permitida e limitada ao número máximo de pavimentos permitido, conforme tabela abaixo:

252

| USOS | NÚMERO MÁXIMO DE PAVIMENTOS |
|---------------------------------------|-----------------------------|
| RESIDENCIAL UNIFAMILIAR e MISTO 1 e 2 | 2 |
| INSTITUCIONAL/ COLETIVO | 2 |

253


254

255 Altura das Edificações:

256

257 A altura das edificações deverá ser calculada a partir da cota de soleira sendo adaptado pelo ponto médio da testada frontal, fornecida pelo Órgão Gestor de Planejamento Urbano, incluída a caixa d'água e a casa de máquinas, conforme tabela abaixo:

259

Al.


| USOS | ALTURA MÁXIMA DE PAVIMENTOS |
|-------------------------------------------|-----------------------------|
| RESIDENCIAL UNIFAMILIAR e USO MISTO 1 E 2 | 10 m |
| INSTITUCIONAL/ COLETIVO | 9,0 m |

260

261

262 **Infraestrutura**

263 A infraestrutura implantada no parcelamento e a implantar, com base nas
 264 informações dos estudos ambientais apresentados, pactuadas no Termo de
 265 Compromisso, bem como as principais considerações constantes dos pareceres emitidos
 266 por representantes da NOVACAP, CEB e CAESB constam do MDE-RP do parcelamento.

267 As contrapartidas de infraestrutura a ser implantada no parcelamento do Vivendas
 268 Rural Alvorada, que a empreendedora é responsável, foram estimadas em
 269 R\$649.990,32. Já as externas para todo o Setor Contagem 3 será de R\$15.880.789,78

270

271 **Consulta as Concessionárias de Serviços Públicos**

272 Conforme Pareceres da NOVACAP (VI nº 013/Novacap de 28/09/2015), CEB (CT nº
 273 087/2017 de 02/03/2017), CAESB (CT nº 6052/2018 de 05/02/2018) e SLU (OF nº
 274 825/2015 de 21/09/2015), foram realizadas consultas às concessionárias de serviços
 275 públicos quanto à existência, interferência ou previsão de redes ou serviços, bem como
 276 quanto à possibilidade de atendimento ao parcelamento, na qual deram anuência a
 277 viabilidade da regularização. Quanto as obras complementares de pavimentação e
 278 drenagem pluvial interna ao parcelamento, serão contempladas no cronograma físico
 279 financeiro, a ser apresentado pelo interessado e aprovado pela NOVACAP. (Proc.
 280 030.017.684/1992 – folhas 538 a 571).

281 As obras de infraestrutura interna do parcelamento a ser complementada pelo
 282 interessado serão garantidas conforme prevê a legislação e o TCRF.

283

284 **CONSIDERACOES FINAIS**

285

286 Face aos argumentos e documentação técnica apresentada pela SEGETH –
 287 Secretaria de Gestão do Território e Habitação, além da descrição contida no MDE-RP
 288 036/10, e considerando que:

- 289 1. O projeto em comento, segundo o PDOT, se insere em Zona Urbana de Expansão
 290 e Qualificação - ZUEQ, composta por áreas propensas à ocupação urbana;
- 291 2. A proposta vem ao encontro dos preceitos do PDOT, no que tange à Estratégia
 292 de Regularização Fundiária, por meio da promoção do ordenamento territorial das
 293 áreas ocupadas dentro de setores habitacionais;
- 294 3. A situação fundiária descrita comprova a regularidade das matrículas que
 295 compõem a gleba, definindo-as como de domínio particular, e dando legitimidade a
 296 sua regularização;
- 297 4. As concessionárias de serviços públicos se manifestaram quanto à existência,
 298 interferência ou previsão de redes ou serviços, bem como quanto à possibilidade
 299 de atendimento, atestando à viabilidade da regularização da ocupação;

300
301
302
303
304
305
306
307
308
309
310
311
312
313
314
315
316
317
318
319
320
321
322
323
324
325
326
327

5. Que a propositura atende aos Condicionantes Ambientais; no que diz respeito ao EIA/ RIMA e Licenciamento ambiental, à incidência do parcelamento em Unidades de Conservação / Áreas de Proteção Permanente, e aos Aspectos Ambientais Restritivos à Ocupação, e
6. Que as diretrizes urbanísticas definidas para o Setor Habitacional Contagem 3 foram incorporadas ao parcelamento em análise, atendendo aos parâmetros de uso e ocupação do solo, incluindo os conceitos de centralidades, sistema viário, transporte público, ciclovias, etc, elencados no processo.

Voto:

Pelas Razões expedidas neste parecer, voto no sentido de que seja aprovado o projeto de Regularização de Parcelamento do Solo denominado: **VIVENDAS RURAL ALVORADA, PROCESSO: Nº 030.017.684/1992** por atenderem às normas vigentes e aos estudos realizados.

Brasília, 26 de julho de 2018.


Ana Flávia Bittencourt de Lima
Conselheira Relatora


Sinésio Lopes Souto
Conselheiro Relator

