

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

3  
4   **PROCESSO: nº 030.017.112/92**

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

6   **ASSUNTO: Regularização Parcelamento do Solo - JARDIM IPANEMA**  
7

8  
9  
10                   Senhores Conselheiros do CONPLAN

11  
12  
13                   O presente processo vem a este Conselho de Planejamento Territorial e Urbano  
14 do Distrito Federal - CONPLAN, em cumprimento ao previsto no art.117 do Plano de  
15 Ordenamento Territorial do Distrito Federal-PDOT/2009, atualizado pela Lei  
16 Complementar nº 854/2012, para a apreciação do Projeto de Regularização do  
17 Parcelamento de Solo Urbano denominado: **JARDIM IPANEMA**, localizado no Setor  
18 Habitacional CONTAGEM 3, consubstanciado no Parecer Técnico SEI-GDF n.º 30/2018  
19 - SEGETH/CAP/COURB/DIREP de 22de maio de 2018.  
20

21  
22   **Introdução**  
23

24  
25   *Artigo nº117 do PDOT/2009, atualizado pela Lei Complementar nº854/2012 prevê que:*

26  
27   *A estratégia de regularização fundiária, nos termos da Lei federal nº 11.977, de 7 de julho*  
28 *de 2009, visa à adequação de assentamentos informais consolidados, por meio de ações*  
29 *prioritárias nas Áreas de Regularização indicadas no Anexo II, Mapa 2 e Tabelas 2A, 2B e*  
30 *2C, desta Lei Complementar, de modo a garantir o direito à moradia, o pleno*  
31 *desenvolvimento das funções sociais da propriedade urbana e o direito ao meio ambiente*  
32 *ecologicamente equilibrado.*

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

37  
38   **Relatório**  
39

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

48                   O Projeto Urbanístico em pauta se refere ao Parcelamento Jardim Ipanema,

49 inserido no Setor Habitacional Contagem 3, e categorizado como área de  
50 Regularização de Interesse Específico – ARINE. O projeto tem por objetivo viabilizar  
51 a regularização das ocupações já existentes, ordenando-as e contribuindo  
52 positivamente para reparar os danos ambientais do Setor, bem como proteger os  
53 recursos naturais ali existentes. Para isso, são fixados padrões de ocupação do solo  
54 compatíveis, em termos de localização e densidade, com a sensibilidade físico-  
55 ambiental de todo o Setor, de modo a proporcionar a seus habitantes uma elevação  
56 do padrão de qualidade de vida.

57 Além disso, este processo administrativo nº 030.017.112/92 foi objeto do  
58 Termo de Compromisso para a Regularização Fundiária do Grupo de Loteamentos  
59 Irregulares “Contagem 3” da Fazenda Paranoazinho, celebrado entre a UPSA e o  
60 Distrito Federal, como “Loteamento Irregular Contemplado”. No referido termo, são  
61 estabelecidas medidas complementares à regularização de loteamento em tela,  
62 tornando-a compatível com o reordenamento urbano de todo o Setor Habitacional.

63  
64 O empreendimento em questão é composto de 108 lotes, informalmente  
65 implantados em terras de domínio particular. A população local é de 342,90 habitantes  
66 em uma área de 11, 5036 hectares.

#### 67 Situação fundiária

68  
69  
70 Conforme Manifestação da Terracap a respeito do domínio das terras,  
71 emitida em 11 de setembro de 1992, está atestado que a gleba da “Fazenda  
72 Paranoazinho” se constituiu como propriedade de José Candido de Souza, não  
73 tendo sido desapropriada.

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

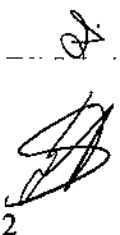
85 Das novas matrículas foram desmembradas diversas outras, devido à  
86 regularização de diversos parcelamentos.

87 O Parcelamento Jardim Ipanema encontra-se inserido na Matrícula 18191,  
88 conforme MDE-PR-036/10.

89

#### 90 Do Projeto urbanístico e Licenciamento Ambiental

91

91  
  
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  
105 elaborado pela empresa Geo Lógica e a Audiência Pública que teve a finalidade de  
106 expor ao público o seu conteúdo ocorreu em 12/09/2009. O Estudo Ambiental refere-  
107 se à regularização dos Setores Habitacionais Grande Colorado, Boa Vista, Contagem e  
108 Mansões Sobradinho e teve sua qualidade técnica atestada pelos membros do GRUPAR  
109 e 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 Meio  
113 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 Jardim Ipanema faz parte do grupo Contagem 3º no  
117 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 Paranoazinho, com validade de 5 (cinco) anos.

124 O parcelamento irregular Jardim Ipanema incide na Área de Proteção Ambiental – APA  
125 do Planalto Central, conforme figura 10, e de acordo com o que estabelece a Instrução  
126 Normativa Nº 05, de 02 de setembro de 2009, do Instituto Chico Mendes de Conservação  
127 da Biodiversidade (ICMBio), o licenciamento ambiental de atividades ou empreendimentos  
128 que afetem as unidades de conservação federais, suas zonas de amortecimento ou áreas  
129 circundantes, dependem de prévia autorização daquele órgão, sem prejuízo das demais  
130 análises e avaliações de competência do órgão ambiental licenciador.

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

### 133 Do Zoneamento

134 O parcelamento foi implantado conforme o PDOT em Zona Urbana de  
135 Expansão e Qualificação. Na fixação dos índices urbanísticos das áreas de regularização,  
136 foram consideradas as situações fáticas das ocupações, assim como suas

137 especificidades urbanísticas, ambientais e sociais, sendo considerados os parâmetros  
138 definidos para a ARINE Contagem (PDOT/2009).

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

142

143 Tendo em vista o índice de 3,3 hab/unidade residencial (índice indicado na DIUR  
144 02/2014, que tem como referência o Censo de 2010 do IBGE), verifica-se que a  
145 população total estimada para o Setor Habitacional Contagem, inserido na Fazenda  
146 Paranoazinho é de 14.003 habitantes, para uma área de 173,3233 hectares, o que resulta  
147 numa densidade populacional de 80,7901 hab/ha, que está dentro da faixa permitida pelo  
148 PDOT/09.

149



150 Figura 3 – Zonamento PDOT/2009

151

152 **Das Áreas de Equipamentos Públicos**

153

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

Handwritten signature and the number 4.

161

162

163

164

165

166

167

168

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 nº 803/2009 (PDOT- DF), com as alterações introduzidas pela LC 854/2012.

169

170

171

172

173

174

175

176

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

177

178

179

180

181

182

183

184

185

186

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

187

188

### **Do Termo de Compromisso**

189

190

191

192

193

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

194

195

196

197

198

199

200

201

202

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

203

204

205

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

206

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

208

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

213 Por tratar-se o Parcelamento Jardim Ipanema de uma ocupação já consolidada,  
 214 ou seja, situação fática será adotada parâmetros de ocupação diferenciados para as  
 215 edificações atestadas às condições de habitabilidade.

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

220 **Principais Parâmetros Urbanísticos:**

221 **Usos:**

222 O parcelamento é composto por 103 lotes residenciais unifamiliares com áreas  
 223 variando entre 233,27m<sup>2</sup> e 999,707m<sup>2</sup> e três chácaras de uso rural que variam entre  
 224 2013,481m<sup>2</sup> a 3727,080m<sup>2</sup>, além de dois lotes de uso institucional / coletivo com  
 225 áreas de 127,460 m<sup>2</sup> e 332,010m<sup>2</sup>.

226 **Quadro das Unidades Imobiliárias e Percentual e de Áreas Públicas**

ÁREAS CONSIDERADAS		ÁREA (ha)	PERCENTUAL (%)
I. Área Total da Poligonal de Projeto		11,5036	100%
II. Área não Passível de Parcelamento (#)		0,4766	4,14%
III. Área Passível de Parcelamento (*):		11,0270	95,86%
DESTINAÇÃO	LOTES (unid.)	ÁREA (ha)	PERCENTUAL (%)
<b>Área Passível de Parcelamento</b>			
<b>1. Unidades Imobiliárias</b>			
a. Residencial Unifamiliar - RU	103	7,2015	65,31%
b. Residencial Coletivo - RC	0	0	0,00%
c. Chácara - CH	3	1,8429	16,73%
d. Uso Misto - M	-	-	-
e. Institucional - I	2	0,0459	0,42%
f. Industrial - Ind	-	-	-
g. Equipamento Público Comunitário - EPC	-	-	-
h. Equipamento Público Urbano - EPU	-	-	-
Subtotal	108	9,0904	82,44%
<b>2. Espaço Livre de Uso Público - ELUP</b>			
a. Praças / Áreas Verdes	-	0,0667	0,60%
b. Espaços Livres de Uso Público - ELUP	-	0,2757	2,50%
<b>3. Sistema de Circulação</b>			
Total	-	1,5942	14,46%
Total		11,0270	95,86%
Área Pública (**): (1g + 2h) + 2a + 2b + 5		1,9366	17,56%
EPC+EPU+ELUP(***): (1g + 1h) + 2b		0,2757	2,50%

(\*) Em atendimento a exigência do item 3.2.1 da DL 9-02/2014

(\*\*) Em atendimento a exigência do item 3.2.2 parágrafo do artigo 4º, Da Lei n.º 6.766, 19 de dezembro de 1975;

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

1º) Considerando a possibilidade de futura remoção das redes de alta tensão, as áreas correspondentes ao faixão de servidão, que se tornarem inutilizadas por esta remoção, em redes deverão ser mantidas como Espaço Livre de Uso Público - ELUP

228 **Coefficiente de Aproveitamento:**

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

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

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

236 A DIUR 02/2014, item 3.2.2 e o Anexo VI do PDOT/2009 estabelecem os  
237 parâmetros de ocupação do solo que se aplicam do Setor Habitacional Contagem.  
238 Esses parâmetros englobam tamanho máximo e mínimo dos lotes residenciais,  
239 coeficientes de aproveitamento básico para o uso residencial e institucional,  
240 coeficiente de aproveitamento máximo para o uso residencial, comercial e misto,  
241 conforme tabela abaixo:

USOS	COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO BÁSICO		COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO MÁXIMO
	R <sub>S</sub> 450 m <sup>2</sup>	1	
RESIDENCIAL UNIFAMILIAR e MISTO 1 e 2	R <sub>S</sub> 450 m <sup>2</sup>	1	2
	R <sub>&gt;</sub> 450 m <sup>2</sup>	0,8	
INSTITUCIONAL/ COLETIVO	1		1

242

243 **Taxa Mínima de Permeabilidade:**

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

248 Esse índice foi assumido por ser a mesma taxa mínima requerida na DIUR  
249 02/2014 na tabela VI de Parâmetros de Ocupação do Solo das Unidades Imobiliárias para  
250 as zonas de uso, conforme tabela abaixo:

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

251

252 **Número de Pavimentos:**

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

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

256

257 **Infraestrutura**

258

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

263 As contrapartidas de infraestrutura a ser implantada no parcelamento Jardim  
 264 Ipanema, que a empreendedora é responsável, foram estimadas em R\$1.546.660,70. Já  
 265 as externas para todo o Setor Contagem 3 será de R\$15.880.789,78

266

267 **Consulta as Concessionárias de Serviços Públicos**

268 **NOVACAP**

269 Segundo Relatório de Vistoria de Infraestrutura nº 016/NOVACAP/SEGETH de  
 270 25 de setembro de 2015 foi realizada vistoria de infraestrutura no sistema viário e de  
 271 drenagem do parcelamento Jardim Ipanema.

272 Com relação ao sistema viário o condomínio apresenta uma avenida central e  
 273 ruas transversais com capa asfáltica em concreto betuminoso usinado a quente,  
 274 composto por meios-fios de concreto em ambos os lados e passeios em quase todos  
 275 os lotes. O parcelamento possui apenas sinalização vertical com denominação de  
 276 todos os conjuntos. Referente à drenagem pluvial o parcelamento não possui rede  
 277 de captação de águas pluviais, mas no final de cada rua transversal existe uma  
 278 captação com bocas de lobo duplas feita com meio fio vazado, com lançamento  
 279 numa rede fora do condomínio.

280 As obras complementares de pavimentação, drenagem pluvial interna ao  
 281 parcelamento, bem como a interligação dessa rede com a macrodrenagem, serão  
 282 contempladas no Cronograma Físico Financeiro, a ser apresentado pela UPSA e  
 283 aprovado pela SEGETH, após prévia anuência da NOVACAP.

284 A regularização ambiental ou adoção de medidas mitigadoras de danos  
 285 ambientais das obras referidas serão objeto do respectivo licenciamento pelo órgão  
 286 ambiental competente.

287 **CEB: Fornecimento de Energia Elétrica**

288 De acordo com a consulta realizada por meio do Ofício nº 625.000.155/2015-  
 289 GIURB/SEGETH de 28 de agosto de 2015, a CEB esclarece através da carta nº  
 290 091/2015-DI de 02 de outubro de 2015, que as redes de distribuição de energia  
 291 elétrica existente no Parcelamento Jardim Ipanema encontram-se em operação  
 292 comercial, com o fornecimento de energia regularizado para as unidades  
 293 consumidoras cadastradas.



294 De acordo com a legislação e regulação vigentes, a implementação de  
295 infraestrutura básica de energia elétrica para novos parcelamentos urbanos e  
296 expansão dos parcelamentos existentes caberá ao empreendedor.

297 Conforme o Levantamento Topográfico Cadastral 2009, utilizado como base  
298 para a elaboração do projeto, a área do parcelamento em pauta é atravessada por  
299 linhas de transmissão da CEB, cujas faixas de servidão estão livres de interferências  
300 e encontram-se devidamente identificadas nas plantas geral e parciais do projeto.

### 301 **CAESB: Sistema de Abastecimento de Água**

302 Segundo Relatório de Vistoria nº 014/2012 – GRUPAR de 24 de julho de 2012  
303 e a revalidação do RVI por meio da carta nº. 3465/2018 – DE/CAESB. O  
304 Parcelamento Jardim Ipanema da região do setor Contagem 3 apresenta-se com  
305 sistemas de abastecimento de água operados pela CAESB e, com crescimento e  
306 consolidação dessa população, poderão receber reforços provenientes do futuro  
307 Sistema Paranoá (previsto para o início da próxima década) ou mesmo da nova  
308 captação do Ribeirão Bananal, que atualmente se encontra em operação.

### 309 **CAESB: Sistema de Esgotamento Sanitário**

310 Segundo Relatório de Vistoria nº 014/2012 – GRUPAR de 24 de julho de 2012  
311 e a revalidação do RVI por meio da carta nº. 3465/2018 – DE/CAESB. O sistema de  
312 esgotamento sanitário de toda a região do Contagem apresenta-se com redes  
313 coletoras em processo de implantação. Essa nova rede coletora, bem como a  
314 Estação de Tratamento de Esgotos de Sobradinho tem capacidade para atendimento  
315 aos parcelamentos hoje implantados e ocupados na região. Hoje o esgotamento  
316 sanitário é realizado por meio de fossa séptica individual.

### 317 **SLU: Serviço de Limpeza Urbana**

318 De acordo com a consulta realizada por meio do Ofício nº 625.000.158/2015–  
319 GIURB/SEGETH recebida em 09 de setembro de 2015, a SLU esclarece através do  
320 Ofício nº 825/2015-DIGER/SLU de 21 de setembro de 2015, que possui instalações  
321 de manejo dos resíduos sólidos (Núcleo Regional de Limpeza) na Região  
322 Administrativa de Sobradinho.

323 Há previsão de implantação de uma Área de Transbordo e Triagem e  
324 Reciclagem de Resíduos da Construção Civil (ATTR) para destinação de resíduos da  
325 construção civil.

### 326 **Interferência com o Sistema Rodoviário do DF-SRDF**

327 De uma maneira mais ampla o sistema viário da Fazenda Paranoazinho é  
328 estruturado a partir de dois grandes eixos, a rodovia BR-020, que a corta no sentido  
329 sudoeste-nordeste e a DF-150 no sentido sudoeste-noroeste. A via DF-425 liga a  
330 BR-020 à DF-150 que, além de servir a população que reside no seu entorno, serve  
331 como via alternativa de acesso à BR-020.

332 O parcelamento Jardim Ipanema é acessado diretamente pela DF-425 (vide  
333 Croquis de localização no Item 1 deste MDE-RP).

334 Obras de infraestrutura interna do parcelamento a ser complementada pelo  
335 interessado serão garantidas conforme prevê a legislação.

336

337 **CONSIDERACOES FINAIS**

338

339

340

341

342

343

344

345

346

347

348

349

350

351

352

353

354

355

356

357

358

359

360

361

362

363

364

365

366

367

368

369

370

371

372

373

374

375

376

377

378

379

380

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

1. O projeto em comento, segundo o PDOT, se insere em Zona Urbana de Expansão e Qualificação - ZUEQ, composta por áreas propensas à ocupação urbana;
2. A proposta vem ao encontro dos preceitos do PDOT, no que tange à Estratégia de Regularização Fundiária, por meio da promoção do ordenamento territorial das áreas ocupadas dentro de setores habitacionais;
3. A situação fundiária descrita comprova a regularidade das matrículas que compõem a gleba, definindo-as como de domínio particular, e dando legitimidade à sua regularização;
4. As concessionárias de serviços públicos se manifestaram quanto à existência, interferência ou previsão de redes ou serviços, bem como quanto à possibilidade de atendimento, atestando à viabilidade da regularização da ocupação;
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 aa 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: **JARDIM IPANEMA, PROCESSO: N°030. 017.112/92** 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