

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

3
4 **PROCESSO: nº 429.000.311/2017**

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

6 **ASSUNTO: Regularização Parcelamento do Solo - FRATERNIDADE**
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: **FRATERNIDADE**, 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 regularização
41 fundiária para áreas urbanas, nos moldes do Plano Diretor de Ordenamento Territorial do
42 Distrito Federal - PDOT/2009 – Lei Complementar n.º 803 de 25 de abril de 2009,
43 atualizada pela LC nº854, de 15 de outubro de 2012 e conforme diretrizes emitidas pela
44 antiga Secretária de Estado de Desenvolvimento Urbano Habitação – SEDHAB e atual
45 Secretária de Estado de Gestão do Território e Habitação – SEGETH – Diretrizes
46 Urbanísticas, Reglão de Sobradinho e Grande Colorado 02/2014, doravante o "DIUR
47 02/2014".

48 O Projeto Urbanístico em pauta se refere ao Parcelamento FRATERNIDADE,

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

Além disso, este processo administrativo nº 429.000.311/2017 foi individualizado e instruído com peças copiadas a partir do processo nº 390.000.707/2009, o qual foi objeto do Termo de Compromisso para a Regularização Fundiária do Grupo de Loteamentos Irregulares “Contagem 3” da Fazenda Paranoazinho, doravante “TCRF” celebrado entre a UPSA e o Distrito Federal, como “Loteamento Irregular Contemplado”. No referido termo, são estabelecidas medidas complementares à regularização de loteamento em tela, tomando-a compatível com o reordenamento urbano de todo o Setor Habitacional.

O processo administrativo nº 390.000.707/2009 trata da regularização de diversos parcelamentos da Fazenda Paranoazinho, porém o processo do parcelamento Fraternidade nº 429.000.311/2017 já foi individualizado e instruído com peças copiadas.

O empreendimento em questão é composto de 186 lotes, informalmente implantados em terras de domínio particular. A população local é de 618 habitantes em uma área de 9,3405 hectares.

Situação fundiária

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

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

Das novas matrículas foram desmembradas diversas outras, devido a regularização de vários parcelamentos.

O Parcelamento Fraternidade encontra-se inserido na Matrícula 18191, conforme MDE-PR-035/10.

Do Projeto urbanístico e Licenciamento Ambiental



Os procedimentos de regularização foram atendidos pelo interessado, o qual apresentou todos documentos exigidos.

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

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

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

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

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

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

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

Do Zoneamento

d.


equipamentos existentes, resultaria em um déficit existente de 5,3167ha para o Setor Contagem 3 objeto desta análise.

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.

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.

Sendo assim, o correspondente déficit foi do Fraternidade 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.

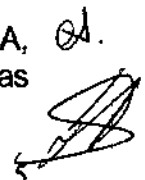
Do Termo de Compromisso

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.

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 a 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 retenção, realocação de população residentes em Áreas de Preservação Permanente, quando existentes, e sistema viário estruturante mediante Projeto de Integração Viária.

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”.

5



Dos Parâmetros de Uso e Ocupação do Solo

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

Por tratar-se o Parcelamento FRATERNIDADE de uma ocupação já consolidada ou seja situação fática serão adotados parâmetros de ocupação diferenciados para as edificações atestadas as condições de habitabilidade.

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

Principais Parâmetros Urbanísticos:

Usos:

O parcelamento é composto por 186 lotes residenciais unifamiliares com áreas variando entre 212,910 m² e 999,957 m², quatro chácaras variando entre 1242,231m² e 1730,913m² e um lote institucional/coletivo com área de 150m².

A DIUR 02/2014, item 3.1.6, determina que nos projetos de regularização fundiária, a destinação da ARINE deve ser mantida, preferencialmente, para uso residencial unifamiliar, sendo admitidos usos compatíveis com a escala residencial, como equipamentos públicos, comércio de bens e serviços, e industrial de baixa incomodidade, em especial ao longo da via de Atividades.

As contrapartidas de infraestrutura a ser implantada no parcelamento FRATERNIDADE, que a empreendedora é responsável, foram estimadas em R\$1.544.910,02. Já as externas para todo o Setor Contagem 3 será de R\$15.880.789,78.

Quadro Síntese das Unidades Imobiliárias e de Área Públicas

FRATERNIDADE

DESTINAÇÃO	LOTES (Destinação)	AREA (%)	ÁREA (ha)
1 - UNIDADES IMOBILIÁRIAS			
a - Residencial unifamiliar - RU	186	68,09%	6,2762
b - Chácara - CH	4	0,14%	0,5659
c - Institucional - I	1	0,16%	0,0150
Subtotal 1	191	74,39%	6,8571ha
2 - SISTEMAS DE CIRCULAÇÃO (pedestre e veículos)		24,39%	2,2478ha
3 - ESPAÇOS LIVRES DE USO PÚBLICO			
b - ELLP		1,22%	0,1126ha
Subtotal 2		1,22%	0,1126ha
TOTAL		100%	9,2175ha
EPC + EPU + ELLP (3)		1,22%	0,1126ha

Fonte: Elaborado pelo Autor do Projeto - 10/01/2009

6

239 **Coefficiente de Aproveitamento:**

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

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

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

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

USOS	COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO BÁSICO		COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO MÁXIMO
	R $\leq$ 450 m ²	1	
RESIDENCIAL UNIFAMILIAR e MISTO 1 e 2	R > 450 m ²	0,8	2
INSTITUCIONAL/ COLETIVO	1		1

253
254
255 **Taxa Mínima de Permeabilidade:**

256
257 Para o Setor Habitacional Contagem, fica obrigatória a reserva de área
258 permeável dentro dos limites do lote, onde será proibida a impermeabilização do solo
259 por edificação ou pavimentação, correspondente a, no mínimo, 10 % da área do
260 terreno.

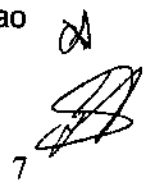
261 Esse índice foi assumido por ser a mesma taxa mínima requerida na DIUR
262 02/2014 na tabela VI de Parâmetros de Ocupação do Solo das Unidades Imobiliárias para
263 as zonas de uso, conforme tabela abaixo:

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

264
265 **Número de Pavimentos:**

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

7



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

Altura das Edificações:

A altura das edificações deverão ser calculada a partir da cota de soleira sendo adotado 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.

USOS	ALTURA MÁXIMA DE PAVIMENTOS (m)
RESIDENCIAL UNIFAMILIAR e MISTO 1 e 2	10
INSTITUCIONAL/ COLETIVO	9,0

Para os lotes com definição de uso produção agrícola chácara – CH foi adotada altura máxima de 8,5 m.

Infraestrutura

A infraestrutura implantada no parcelamento, com base nas informações dos estudos ambientais apresentados, bem como as principais considerações constantes dos pareceres emitidos por representantes da NOVACAP, CEB e CAESB constam do MDE-RP do parcelamento.

Consulta as Concessionárias de Serviços Públicos

Conforme Pareceres da NOVACAP (VI nº 017/Novacap de 24/09/2015), CEB (CT nº 087/2017 de 02/03/2017), CAESB (CT nº 6052/2018 de 05/02/2018) e SLU (OF nº 825/2015 de 21/09/2015), foram realizadas consultas às concessionárias de serviços públicos quanto à existência, interferência ou previsão de redes ou serviços, bem como quanto à possibilidade de atendimento ao parcelamento, na qual deram anuência a viabilidade da regularização. Quanto as obras complementares de pavimentação e drenagem pluvial interna ao parcelamento, serão contempladas no cronograma físico financeiro, a ser apresentado pelo interessado e aprovado pela NOVACAP (Proc. 429.000.311/2017 – folhas 672 a 705).

Obras de infraestrutura interna do parcelamento a ser complementada pelo interessado serão garantidas conforme prevê a legislação e o TCRF.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

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

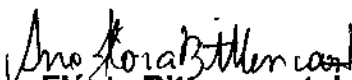
301 036/10, e considerando que:

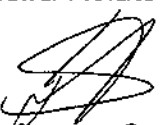
- 302 1. O projeto em comento, segundo o PDOT, se insere em Zona Urbana de Expansão
- 303 e Qualificação - ZUEQ, composta por áreas propensas à ocupação urbana;
- 304 2. A proposta vem ao encontro dos preceitos do PDOT, no que tange à Estratégia
- 305 de Regularização Fundiária, por meio da promoção do ordenamento territorial das
- 306 áreas ocupadas dentro de setores habitacionais;
- 307 3. A situação fundiária descrita comprova a regularidade das matrículas que
- 308 compõem a gleba, definindo-as como de domínio particular, e dando legitimidade a
- 309 sua regularização;
- 310 4. As concessionárias de serviços públicos se manifestaram quanto à existência,
- 311 interferência ou previsão de redes ou serviços, bem como quanto à possibilidade
- 312 de atendimento, atestando à viabilidade da regularização da ocupação;
- 313 5. Que a propositura atende aos Condicionantes Ambientais, no que diz respeito ao
- 314 EIA/ RIMA e Licenciamento ambiental, à incidência do parcelamento em Unidades
- 315 de Conservação / Áreas de Proteção Permanente, e aos Aspectos Ambientais
- 316 Restritivos à Ocupação, e
- 317 6. Que as diretrizes urbanísticas definidas para o Setor Habitacional Contagem 3
- 318 foram incorporadas ao parcelamento em análise, atendendo aos parâmetros de
- 319 uso e ocupação do solo, incluindo os conceitos de centralidades, sistema viário,
- 320 transporte público, ciclovias, etc, elencados no processo,

321
322 **Voto:**

323
324 Pelas Razões expedidas neste parecer, voto no sentido de que seja aprovado o
325 projeto de Regularização de Parcelamento do Solo denominado: **FRATERNIDADE,**
326 **PROCESSO: Nº429.000.311/2017** por atenderem às normas vigentes e aos estudos
327 realizados.

328
329
330 Brasília, 26 de julho de 2018.

331
332
333 
334 **Ana Flávia Bittercourt de Lima**
335 **Conselheira Relatora**

336
337 
338
339 **Sinésio Lopes Souto**
340 **Conselheiro Relator**

