	<p>Governo do Distrito Federal Secretaria de Estado de Habitação, Regularização e Desenvolvimento Urbano – SEDHAB Conselho de Planejamento Territorial e Urbano do Distrito Federal CONPLAN</p>	
--	--	--

**ATA DA 39ª REUNIÃO EXTRAORDINÁRIA DO CONSELHO DE PLANEJAMENTO
TERRITORIAL E URBANO DO DISTRITO FEDERAL (CONPLAN)**

1 Às quatorze horas do décimo nono dia do mês de março do ano de dois mil e quatorze, na
2 Sala de Reuniões do Segundo Andar do Edifício Sede da Secretaria de Estado de Habitação,
3 Regularização e Desenvolvimento Urbano - SEDHAB, foi aberta a 39ª Reunião
4 Extraordinária do Conselho de Planejamento Territorial e Urbano do Distrito Federal –
5 CONPLAN, pelo Secretário de Estado de Habitação, Regularização e Desenvolvimento
6 Urbano, Geraldo Magela, que neste ato substituiu o Presidente do Conselho, Excelentíssimo
7 Senhor Governador do Distrito Federal, Agnelo Queiroz, e com a presença dos Conselheiros
8 relacionados ao final desta Ata, para deliberar sobre os assuntos constantes da pauta a seguir
9 transcrita: 1) Ordem do Dia: 1.1) Abertura dos Trabalhos e Verificação do Quórum; 1.2)
10 Posse de novos Conselheiros 2) Apresentação de processos. Os trabalhos foram iniciados
11 pelo item 2.1, que foi apresentado pedido de vistas pelo Conselheiro Sigefredo Vasconcelos.
12 Processo nº 111.001.272/2006. Interessado: Associação dos Moradores de Taguatinga.
13 Assunto: Regulação de Área Pontas de Quadra QSC, QSE, QNC, QND e QNJ. O
14 Conselheiro Sigefredo informou que tendo em vista a concordância que teve ao examinar o
15 processo, acompanha o voto da relatora. O processo foi suspenso, pois surgiu uma dúvida
16 que será sanada com a equipe técnica, e ainda nesta sessão ele será recolocado à votação. E
17 foi passado então ao item 2.16) Processo nº 390.000.129/2012 e Processo nº
18 390.008.208/2008, Interessado: SUPLAN/Sedhab. Assunto: Plano de Preservação do
19 Conjunto Urbanístico Brasília - PPCUB. O Presidente Substituto Geraldo Magela informou
20 que na reunião passada foi criada uma Câmara Técnica para fazer o debate das planilhas, e
21 foi dado o tempo até hoje para concluir esses trabalhos. Mas informou que o grupo ainda não
22 conseguiu concluir seus trabalhos. O Conselheiro Adalberto Cleber Valadão Júnior, do
23 Sindicato da Indústria da Construção Civil do Distrito Federal - Sinduscon/DF esclareceu
24 que o grupo recebeu as planilhas no sábado, e tiveram poucos dias, e mesmo o trabalho
25 sendo ininterrupto, o tempo não foi suficiente para concluir a análise de todas as planilhas.



Governo do Distrito Federal

Secretaria de Estado de Habitação, Regularização e Desenvolvimento
Urbano – SEDHAB
Conselho de Planejamento Territorial e Urbano do Distrito Federal
CONPLAN


26 Em virtude disso solicitou o adiamento da votação, para que o grupo possa continuar
27 totalmente focado na análise, sem prejuízo e sem a intenção de postergação, mas
28 simplesmente no sentido de fazer um trabalho de mais qualidade. Ao que o plenário
29 concedeu novo prazo para conclusão dos trabalhos, até sexta-feira desta semana. Em seguida
30 foi apreciado o item 2.2) Processo 260.017.932/2001. Interessado: BDC Planejamento
31 Urbano. Assunto: Parcelamento do Solo para fins urbanos - Residencial Jardins dos
32 Eucaliptos, Setor Habitacional Jardim Botânico, RA XXVII. Relator: Conselheiro Jorge
33 Guilherme Francisconi. O Conselheiro Jorge Guilherme Francisconi, da Terracap proferiu
34 seu relatório e voto, como segue: “O tema é um processo de parcelamento para fins urbanos,
35 de 8 hectares, 62 lotes, etapa 5 do setor habitacional, Jardim Botânico. Curiosamente, Sr.
36 secretário, hoje à tarde a CBIC está reunida para discutir o peso da burocracia na gestão
37 pública e esse processo talvez pudesse ser tomado como estudo de caso, um ponto de vista
38 mais acadêmico, porque o processo foi iniciado 13 anos atrás, para 62 lotes. Em outubro de
39 2001, houve um primeiro requerimento, a documentação foi cumprida pelo parcelador e as
40 diretrizes urbanísticas emanadas pela Supar, três anos depois, em 2004. O parecer da
41 Diretoria Técnica de Análise da Sedhab foi em 2007, o estudo preliminar foi considerado
42 apto para ser submetido à licença ambiental. E em 2007 foi para a licença ambiental e voltou
43 4 anos depois houve o processo, o parecer para despacho da diretoria da Sedhab. Todas as
44 concessionárias foram ouvidas e, obviamente, nesse período foi necessário escutar
45 novamente alguns Órgãos, a CAESB, por exemplo, foi escutada em 2006 depois novamente
46 escutada em 2008. A Terracap deu um parecer que não tinha interferência com outros
47 conjuntos do entorno, a CEB da o seu parecer em 2007, a Novacap diz que não tem nada
48 contra, mas que não tem como colocar água pluvial, a SLU, em 2011, diz que vai fazer a
49 limpeza. E aí há uma série de outras consultas a partir de 2003, 2011. O projeto urbanístico,
50 isso quanto ao andamento do processo. A área está localizada na Zona Urbana de Uso
51 Controlado 2, que deve compatibilizar o uso urbano com recursos naturais, e até por
52 recuperação ambiental e proteção de recursos hídricos, o uso é predominante habitacional de
53 baixa e média densidade, devem ser respeitados os planos de manejo das Unidades de




Governo do Distrito Federal

Secretaria de Estado de Habitação, Regularização e Desenvolvimento
Urbano – SEDHAB
Conselho de Planejamento Territorial e Urbano do Distrito Federal
CONPLAN


54 Conservação. E tudo isso devem ser qualificadas e recuperadas áreas degradadas, cumprindo
55 o PDOT já de 2009. Tudo isso, há várias tabelas no parecer, obviamente não nos cabe aqui,
56 me parece que estaria roubando o tempo dos conselheiros. O parecer técnico está bastante
57 detalhado quanto a isso. E nós temos que toda a documentação inicial foi aprovada pela
58 Sedhab, o estudo preliminar foi aprovado depois de analisado, que emitiu diretrizes
59 urbanísticas, como já ditas, em 2009. Foi feito o RIAC, Relatório de Impacto Ambiental
60 Complementar. Houve a licença prévia do IBRAM, em 2013, ou seja, já no final do ano
61 passado. E o DER também aprovou o relatório do impacto de tráfego que a Terracap
62 realizou. Faz-se todo esse... Extremamente reduzido dos procedimentos extremamente
63 qualificados que foram adotados, o voto aqui, como se trata de atender a necessidade de
64 constituir áreas para atender as demandas habitacionais de modo ordenado e regular, como
65 preceituo o Plano Diretor, a minha proposta de voto é pelo acolhimento do projeto
66 urbanístico para que seja dada devida continuidade dos procedimentos, com vistas à
67 aprovação do projeto urbanístico de parcelamento do solo desses 62 lotes”. Na sequência, a
68 palavra foi aberta para fase de esclarecimentos. O Conselheiro Benny Schvarsberg, da
69 Universidade de Brasília se inscreveu para pedir um esclarecimento ao Conselheiro
70 Francisconi, para saber se a área está ou não ocupada, e também confirmar se o autor do
71 projeto de parcelamento é a BDC Planejamento Urbano. Com a palavra, o Conselheiro Jorge
72 Guilherme Francisconi, para os devidos esclarecimentos, respondendo que segundo as
73 informações que têm, a área não está ocupada. Complementando, a Senhora Tereza da Costa
74 Ferreira Lodder, da Diretoria de Planejamento, esclareceu que a BDC é a representante legal
75 no processo, e que a área é de 4 proprietários particulares diferentes, com 4 matrículas, e que
76 eles juntos contrataram a BDC como representante legal. Esclareceu que o autor do projeto é
77 a empresa chamada Trilha Mundos. O Presidente Substituto Geraldo Magela também
78 complementou dizendo que na verdade não é um processo de regularização, é um processo
79 de parcelamento. Ainda informou que quando assumiram, havia um grande embate na
80 Secretaria, de que os proprietários de terras que queriam fazer parcelamento não conseguiam
81 fazer porque o sistema de análise de processos era muito demorado. E que em função das

	Governo do Distrito Federal Secretaria de Estado de Habitação, Regularização e Desenvolvimento Urbano – SEDHAB Conselho de Planejamento Territorial e Urbano do Distrito Federal CONPLAN	
--	---	--


82 prioridades estabelecidas pelo Governo do Distrito Federal, foi tomada uma decisão: toda a
83 Sedhab vai se concentrar na elaboração de planos de ocupação, projetos urbanísticos, análise
84 de processos do programa habitacional público, do programa habitacional do Governo do
85 Distrito Federal. E quando isso vier a ser concluído, se voltaria a analisar os processos de
86 particulares. E esclareceu que já estão fazendo isso, já que há cerca de oito meses foi
87 concluída praticamente todas as etapas dos parcelamentos públicos. E que, portanto, o
88 Conplan vai passar a analisar diversos desses processos, porque já começam ser analisados
89 pelo Grupar, pela DIPAR e por todos os que estão envolvidos nessa questão. Ainda na fase
90 de esclarecimentos, o Conselheiro Alberto Alves Faria, da Sociedade Civil perguntou
91 considerando as características peculiares do Jardim Botânico, como que são tratados os
92 indicadores estabelecidos na Lei 6.766, percentuais de equipamentos. O Conselheiro Jorge
93 Guilherme Francisconi esclareceu que esse é um dos maiores problemas que o setor público
94 tem, frente ao problema das invasões, e que obriga a pegar terras públicas, que são as da
95 Terracap para fazer as compensações, e essas compensações são as exigências da Legislação
96 Federal e local. Afirmou que há um grande trabalho integrado da Sedhab e técnicos da
97 Terracap, buscando soluções de atendimento à Lei. A Senhora Tereza da Costa Ferreira
98 Lodder completou informando que o percentual é de 15% de EPC. Na fase de debate, o
99 Conselheiro Benny Schvarsberg colocou que para um empreendedor privado aprovar um
100 parcelamento, um projeto de parcelamento obedecendo todos os trâmites e exigências legais,
101 toda a Legislação Urbanística, Editalícia, Ambiental é um processo de fato longo. Em
102 seguida, o processo foi colocado em votação, ficando aprovado por 21 votos favoráveis,
103 nenhum voto contrário e 2 abstenções. Na sequência voltou-se ao item 2.1, que havia sido
104 suspenso, já que havia algumas dúvidas técnicas da parte do Conselheiro Sigefredo, ao que
105 foi esclarecido pela equipe técnica, e confirmou ser favorável à aprovação. O Presidente
106 Substituto Geraldo Magela esclareceu que como foi pedido vistas do processo
107 111.001.272/2008, reabre para debate, caso alguma conselheira ou conselheiro desejar se
108 pronunciar. Não havendo nenhuma inscrição, o processo foi colocado em votação, sendo
109 aprovado por vinte votos favoráveis, nenhum voto contrário e uma abstenção. Em seguida foi

	<p>Governo do Distrito Federal</p> <p>Secretaria de Estado de Habitação, Regularização e Desenvolvimento Urbano – SEDHAB</p> <p>Conselho de Planejamento Territorial e Urbano do Distrito Federal CONPLAN</p>	
--	--	--


110 passado ao item 2.3) Processo 390.000.168/2012. Interessado: Fundação Hemocentro de
111 Brasília. Assunto: Desmembramento de lote da Quadra 3 do Setor Médico Hospitalar Norte,
112 Região Administrativa do Plano Piloto. Relatora: Conselheira Cristiane Collet Battiston. A
113 Conselheira Cristiane Collet Battiston, da Secretaria de Estado da Casa Civil do Distrito
114 Federal passou então ao seu relato e voto, como segue: “O presente processo trata do
115 desmembramento do lote único da quadra 3 do Setor Médico Hospitalar Norte, SMHN, nos
116 lotes 1 e 2 da quadra 3, que teve como objetivo a regularização das ocupações referentes à
117 Fundação Hemocentro de Brasília, e a Fundação de Ensino e Pesquisa em Ciências e Saúde,
118 FEPCS, instituições vinculadas à Secretaria de Estado e Saúde do Distrito Federal cujo lote
119 em questão foi transferido para o domínio da citada Secretaria em virtude da extinção da
120 Fundação Hospitalar do Distrito Federal. A solicitação para o desmembramento desse lote
121 partiu da Fundação Hemocentro de Brasília, com a anuência da Secretaria de Estado de
122 Saúde do Distrito Federal com o intuito de resolver questões específicas, administrativas e
123 jurídicas referentes às duas fundações. As quais necessitam regularizar o domínio e as
124 ocupações sobre as porções do lote, que correspondem a cada uma delas. Esta titularidade
125 dos lotes específicos é necessária a promoção do pleno desenvolvimento de suas funções
126 institucionais, inclusive com a formalização de convênios com a União e obtenção de
127 financiamentos junto ao BNDES. Foi elaborado pela DIPRE, Diretora de Preservação dessa
128 Secretaria de Habitação, o projeto urbanístico, URB 1/2013, e o MDE, 1/ 2013 para atender a
129 solicitação ora apresentada. Foram dispensadas as consultas às Concessionárias de Serviços
130 Públicos, pelo fato de que o projeto compreende desmembramento de lote existente e
131 não incide em áreas públicas adjacentes, não havendo necessidade desafetação de área. Esse
132 projeto de urbanismo não altera a norma de edificação e gabarito constante na SMHN PR 9/1
133 para o lote único da quadra 3, permanecendo os mesmos índices para os dois lotes
134 desmembrados. Ressalta-se que essa alteração de parcelamento não implica em alteração de
135 características fundamentais do tombamento de Brasília, motivo pelo qual foi dispensada a
136 consulta ao IPHAN. Voto: considerando os argumentos e pareceres técnicos favoráveis ao
137 desmembramento do lote único da quadra 3 nos lotes 1 e 2 da quadra 3 no Setor Médico

	<p>Governo do Distrito Federal Secretaria de Estado de Habitação, Regularização e Desenvolvimento Urbano – SEDHAB Conselho de Planejamento Territorial e Urbano do Distrito Federal CONPLAN</p>	
--	--	--


138 Hospitalar Norte do Plano Piloto, RA I, considerando que a matéria não necessita de
139 autorização prévia do IPHAN, uma vez que se trata de ajustes no parcelamento, não
140 incidindo alterações de gabarito nem tampouco nas características morfológicas da área,
141 considerando que a regularização da situação consolidada na área objeto dessa intervenção,
142 aqui em exame, só trará benefícios aos interessados e à comunidade, voto favoravelmente
143 pela alteração da proposta de desmembramento do lote único da quadra 3, nos lotes 1 e 2 da
144 quara 3 do Setor Médico Hospitalar Norte, no Plano Piloto RA I, a qual deverá estar
145 consubstanciada no projeto urbanístico elaborado pela Sedhab”. Aberta a palavra para
146 esclarecimentos. O Conselheiro Alberto Alves Faria pediu esclarecimento quanto à clareza se
147 é desdobro/desmembramento? O Subsecretário Rômulo Andrade de Oliveira, da Secretaria
148 de Planejamento Urbano da Sedhab explicou que na verdade desmembramento é uma
149 qualidade do parcelamento do solo, previsto pela Lei 6.766, nada mais do que uma gleba
150 original onde não se cria diversos lotes, apenas um lote, portanto tem características distintas.
151 Em seguida, o processo foi colocado em votação, sendo aprovado por 21 votos favoráveis,
152 nenhum voto contrário e nenhuma abstenção. O item 2.4 foi retirado de pauta, a pedido do
153 interessado. Passando então ao item 2.5) Processo 390.000.429/2013. Interessado: Ministério
154 Público do Distrito Federal e Territórios. Assunto: Remembramento de lotes 2 e 10 do Setor
155 Administrativo de Brazlândia. Relatora: Conselheira Jane Teresinha da Costa Dieh. A
156 Conselheira Jane Teresinha da Costa Diehl passou ao seu relatório e voto, como segue: “O
157 presente processo tem como objeto o reparcelamento do solo no Setor Administrativo de
158 Brazlândia para atender as demandas oriundas do Ministério Público do Distrito Federal e
159 Territórios, que necessitam de área para se instalar na referida região administrativa, bem
160 como adequar as ocupações existentes do Fórum do Tribunal de Justiça do Distrito Federal e
161 Território, Secretaria da Fazenda. Após a análise técnica da subsecretaria de planejamento
162 urbano, e por indicação dessas, o processo que foi submetido a esse Conselho de
163 Planejamento Territorial e Urbano do Distrito Federal, para apreciação do conteúdo
164 proposto. Procedimentos administrativos: o processo administrativo que originou as
165 adequações propostas foi iniciado em 12 de junho, de 2013, com ofício protocolado, nessa

	Governo do Distrito Federal Secretaria de Estado de Habitação, Regularização e Desenvolvimento Urbano – SEDHAB Conselho de Planejamento Territorial e Urbano do Distrito Federal CONPLAN	
--	---	--

166 Secretaria de Estado de Habitação Regularização e Desenvolvimento Urbano, acompanhado
167 de estudos do MPDFT, no qual representava proposta de unificar os lotes 2 e 10 do Setor
168 Administrativo de Brazlândia, essa necessidade surgiu das características que vem sendo
169 adotadas para todas as edificações do Ministério Público, em todas as regiões administrativas
170 que necessitam de lotes com tamanho mínimo de aproximadamente 1.800 metros. Os lotes
171 hoje existentes, 2 e 10, possui cada um destes 750 metros, ou seja, somados são 1.500
172 metros, estão separados por 7 metros, espaço esse público, de uso comum do povo. Essas
173 duas condições inviabilizam a edificação da Promotoria de Justiça de Brazlândia, do
174 MPDFT, que hoje ocupam espaços dentro do Fórum do Tribunal de Justiça, este, inclusive
175 com problemas detectados quanto a sua forma de ocupação, carecendo atualmente, de
176 condições para que sejam dadas soluções adequadas, quanto à acessibilidade e outras
177 relacionadas à segurança judicial. Observando-se essas situações coligadas, uma do MPDFT
178 de garantir a edificação da Promotoria de Justiça e do TJDFT de regularizar a sua situação
179 quanto a diversas necessidades de sua atividade a Secretaria de Estado de Habitação e
180 Regularização do Desenvolvimento Urbano procedeu a estudos para a adequação integral do
181 Setor Administrativo de Brazlândia revendo o parcelamento, buscando não só adequar aos
182 lotes para o MPDFT e TJDFT, como conseqüentemente melhorar a forma de ocupação do
183 escritório da Secretaria de Fazenda e outros lotes que compõem o setor. Essa revisão
184 provocou, segundo a equipe técnica da Sedhab que fossem realizados estudos de melhoria
185 paisagística e acessibilidade urbana, que podem ser observadas no resultado final da proposta,
186 ora apresentada a este Conselho. Para proceder aos estudos foi requisitado ao MPDFT, que
187 procedesse junto às Concessionárias de Serviço Público, consulta sobre a interferência de
188 redes que estão presentes às folhas 16 a 30. Após tais consultas a equipe técnica da
189 Subsecretaria de Planejamento Urbano iniciou os procedimentos internos de estudos e
190 demais trâmites e que culminaram na proposta urbanística ora apresentada e em minuta de
191 Projeto de Lei Complementar que visava à desafetação e afetação de áreas públicas no setor.
192 A audiência pública para discussão da minuta correu em 10 de outubro, de 2013, no auditório
193 da Sedhab, na qual foi esclarecido a todos os presentes o resultado dos estudos que

	<p>Governo do Distrito Federal Secretaria de Estado de Habitação, Regularização e Desenvolvimento Urbano – SEDHAB Conselho de Planejamento Territorial e Urbano do Distrito Federal CONPLAN</p>	
--	--	--

194 consolidavam o reparcelamento do setor. Em 25 de outubro, de 2013 o processo foi
 195 encaminhado com a minuta do Projeto de Lei Complementar ao Governador, que procede ao
 196 rito de encaminhamento para a Câmara Legislativa do Distrito Federal. Em 20 de dezembro,
 197 de 2013 é publicada a Lei Complementar nº 874 que trata da desafetação da área pública do
 198 Setor Administrativo, da região administrativa de Brazlândia, RA IV. Em face de isso a
 199 Sedhab encaminha a este Conselho para apreciação do projeto de urbanismo tendo em vista
 200 os procedimentos e interesse público na aprovação do reparcelamento daquele setor. Parecer
 201 e voto: considerando o interesse público em instalar a Promotoria de Justiça do MPDFT na
 202 região como ação importante de garantia dos direitos coletivos, considerando a necessidade
 203 de adequar o lote do Fórum do TJDFT, hoje em funcionamento e sem as devidas condições
 204 de acessibilidade, garagem e segurança judicial para as suas ações, considerando a
 205 necessidade de adequar o lote da Secretaria de Fazenda em decorrência do melhor
 206 reparcelamento do setor garantindo a boa circulação pública o voto da relatora é favorável à
 207 aprovação que acarreta em ampla medida na melhoria do serviço judicial a serem prestados à
 208 comunidade uma vez que com as regularizações e novas edificações o acesso à justiça poderá
 209 melhor se desenvolver”. Em seguida, o Subsecretário Rômulo Andrade de Oliveira fez uma
 210 apresentação, de forma a esclarecer melhor o projeto do Setor Administrativo de Brazlândia,
 211 esclarecendo que ele é composto por uma série de áreas de equipamentos públicos, dentre
 212 elas a área do Tribunal, do Fórum, especificamente a área do Fórum, essas duas áreas são
 213 destinadas a equipamentos públicos. E que existem mais quatro lotes que também têm
 214 características públicas. Explicou ainda que o que acontece é que o MP ao apresentar o
 215 pedido, demonstra que em 750 metros quadrados de área não é possível vencer o programa
 216 necessário para colocação dos seus equipamentos, e que o MP tem feito um esforço e tem
 217 pedido à Secretaria e ao Governo, áreas em todas as regiões administrativas aonde tem sede,
 218 dando maior ênfase àquelas que já possuem Fórum, porque existe um trabalho coligado do
 219 Ministério Público nos Fóruns. Ainda informou que o projeto trabalha tanto as áreas que
 220 estão sendo desafetadas, como aquelas que estão sendo afetadas, e que é importante que
 221 tenha um acréscimo de desafetação de área para responder a necessidade do Ministério

	<p>Governo do Distrito Federal Secretaria de Estado de Habitação, Regularização e Desenvolvimento Urbano – SEDHAB Conselho de Planejamento Territorial e Urbano do Distrito Federal CONPLAN</p>	
--	--	--

222 Público e do Fórum. O Conselheiro Alberto Alves Faria perguntou se foram mantidos todos
 223 os índices, taxa de ocupação, uso, atividades, se não houve nenhuma alteração para os
 224 demais lotes. Ao que o Senhor Rômulo Andrade de Oliveira respondeu que os únicos lotes
 225 que ganham alteração são do Ministério Público e do Tribunal, porque o do Tribunal na
 226 verdade está fazendo adequação, originariamente ele era uma construção com ocupação de
 227 100% do lote, e que agora há alguns ajustes, exatamente para não cair em problema. A
 228 Conselheira Júnia Bittencourt Alves de Lima perguntou qual era a destinação da área
 229 anteriormente do parcelamento? E se não existia algum impedimento, do ponto de vista
 230 urbano e ambiental, tendo em vista que está se reparcelando, criando mais lotes? O Senhor
 231 Rômulo Andrade de Oliveira esclareceu que a região é um centro administrativo, e que o
 232 formato e o objetivo da região é exatamente o atendimento ao público. E que nesse caso
 233 realmente por conta de uma necessidade do Ministério Público, que tem demonstrado a
 234 necessidade de áreas um pouco maiores, foi o que provocou que fosse feito o
 235 reparcelamento. E continuou esclarecendo que isso não causa nenhum dano, porque está
 236 sendo respeitado todas as premissas estabelecidas para o setor. O Presidente Substituto
 237 Geraldo Magela complementou dizendo que é uma luta na Sedhab tentar convencer os
 238 Órgãos Públicos de que eles têm que adaptar os seus prédios ao tamanho do que tem
 239 disponível. O Senhor Rômulo Andrade de Oliveira ainda esclareceu que o Ministério
 240 Público, em sua primeira demanda, foi uma área de 3.500 metros quadrados. Esgotados os
 241 esclarecimentos e debates, o processo foi colocado em votação, sendo aprovado por 22 votos
 242 favoráveis, nenhum voto contrário e nenhuma abstenção. Em seguida foi passado ao
 243 conjunto dos itens 2.6 a 2.15. Em que a Conselheira Jane Diehl passou à chamada um a um,
 244 como segue: Item 2.6) Processo nº030.011.535/1990. Interessado: Condomínio Privê
 245 Residencial La Font. Assunto: Parcelamento do Solo, Privê Residencial La Font. Relatora:
 246 Júnia Bittencourt. Item 2.7) Processo nº 390.000.256/2009. Interessado: Condomínio Ouro
 247 Vermelho II. Assunto: Parcelamento do Solo, Ouro Vermelho II. Relatora: Júnia Bittencourt.
 248 Item 2.8) Processo nº020.000.069/1990. Interessado: Condomínio Jardim América,
 249 Urbanizadora, Paranoazinho S/A. Assunto: Parcelamento do Solo Jardim América. Relatora:



Governo do Distrito Federal

Secretaria de Estado de Habitação, Regularização e Desenvolvimento
Urbano – SEDHAB
Conselho de Planejamento Territorial e Urbano do Distrito Federal
CONPLAN

250 Júnia Bittencourt. Item 2.9) Processo nº 030.012.901/1989. Interessado: Condomínio Jardim
251 Botânico V. Assunto: Parcelamento do Solo Jardim Botânico V. Relatora: Júnia Bittencourt.
252 Item 2.10) Processo nº 111.001.925/2010. Interessado: Terracap. Assunto: Parcelamento do
253 Solo Jardim Botânico V. Relatora: Júnia Bittencourt. Item 2.11) Processo nº
254 390.000.048/2010. Interessado: Roberto Abdala. Assunto: Parcelamento do Solo Marissol.
255 Relatora: Júnia Bittencourt. Item 2.12) Processo nº 111.000.298/2001. Interessado: Terracap.
256 Assunto: Parcelamento do Solo, Parque Ecológico Dom Bosco, AE 1 à AE 4. Relatora: Júnia
257 Bittencourt. Item 2.13) Processo nº 111.000.298/2001. Interessado: Terracap. Assunto:
258 Parcelamento do Solo, Setor Habitacional Dom Bosco QI 30, QL 30, QL 32 e PQUM.
259 Relatora: Júnia Bittencourt. Item 2.14) Processo nº 111.001.310/2001. Interessado:
260 Condomínio Império dos Nobres, Terracap. Assunto: Parcelamento do Solo Trecho 1 do
261 Setor Habitacional Boa Vista. Relatora: Júnia Bittencourt. Item 2.15) Processo nº
262 030.006.831/1992. Interessado: Condomínio Vivendas Friburgo, Urbanizadora Paranoazinho
263 S/A. Assunto: Parcelamento do Solo, Vivendas Friburgo. Relatora: Júnia Bittencourt. Com a
264 palavra a Conselheira relatora Júnia Bittencourt Alves de Lima, para uma apresentação dos
265 processos. Antes, porém, ela esclareceu que esses processos já estiveram no Conplan, e que
266 foi criada uma Câmara Técnica para desenvolver, com rapidez, toda a análise dos processos
267 de regularização de parcelamento, também chamado de condomínios. E essa Câmara Técnica
268 analisou todos eles, e que o montante é um montante não muito grande em relação ao
269 tamanho do problema, mas era um montante significativo. Informou que a Câmara Técnica,
270 na antiga composição do Conplan, analisou 13 processos, e desses 13 processos teve a
271 aprovação de todos. Mas que infelizmente com os questionamentos do Ministério Público,
272 eles estão sendo submetidos mais uma vez à análise e aprovação de todos. Também
273 esclareceu que se trata de áreas ocupadas, e são processos com datas de 1989, 1992, 1990,
274 muito antigos. Ainda informou que as áreas onde estão localizados esses parcelamentos são
275 setores habitacionais, como: Grande Colorado, Jardim Botânico, Dom Bosco e Arapoanga. A
276 Conselheira Júnia Bittencourt continuou sua apresentação, tal qual: “Foram juntadas
277 documentações cartoriais exigidas e apresentadas às manifestações da Terracap. Tudo que se



Governo do Distrito Federal

Secretaria de Estado de Habitação, Regularização e Desenvolvimento
Urbano – SEDHAB
Conselho de Planejamento Territorial e Urbano do Distrito Federal
CONPLAN

278 discute dentro de processo de regularização, inicialmente, precisa ter a manifestação da
279 Terracap para dizer se esta é área pública ou área particular. Sobre a situação fundiária de
280 cada parcelamento, por se tratar de empreendimentos implantados em zonas urbanas, todos
281 eles estão em zonas urbanas. A regularização fundiária hoje ela tem bases legais bem
282 estabelecidas e uma delas é a Lei 11.977 de 2009, que trouxe avanços substanciais ao
283 processo de regularização. Essa Lei também chamada de Minha Casa Minha Vida, a partir do
284 art.50 trata de processo de regularização. Então, um artigo que norteia é o 51, o projeto de
285 regularização fundiária deverá definir no mínimo os seguintes elementos: as áreas ou lotes a
286 serem regularizados e se houver a necessidade as edificações que serão realocadas. Isso
287 muito acontece nas áreas de baixa renda, as vias de circulação existentes e projetadas e se
288 possível as áreas destinadas ao uso público, as famosas EPCs, EPU's. As medidas necessárias
289 para promoção é da sustentabilidade urbanística, social e ambiental da área ocupada,
290 incluindo compensações urbanísticas previstas em Lei. As condições de promover a
291 segurança da população em situações de risco, considerando o disposto no art. 5. As medidas
292 previstas para adequação da infraestrutura básica: o projeto que se trata o caput não será
293 exigido para registros de sentença de usucapião. A sentença declaratória ou planta elaborada
294 para outorga administrativa de concessão e de uso especial para fins de moradia. O
295 Município definirá requisitos para a elaboração de projetos que trata o caput, no que se refere
296 aos desenhos, ao memorial descritivo e ao cronograma físico de obras e serviços a serem
297 realizados a regularização fundiária, pode ser implementada por etapas. Bom, essa aqui é
298 uma tabela do PDOT onde estabelece, nos setores habitacionais, as densidades e o percentual
299 de equipamentos públicos. O percentual de equipamentos públicos para a área de
300 regularização, basicamente ele é estabelecido em 10%, com raras exceções. Por favor. O
301 primeiro a vista nós vamos... Essa imagem é de uma parcela de lotes do Jardim Botânico V-
302 A, esta, Jardim Botânico V-A, de propriedade da Terracap. É um percentual até bem
303 pequeno, são 4 lotes residenciais, com a população de 15,6 habitantes, um projeto de 0.16
304 hectares. Ele é um complemento, tem que ser feito em uma URB em separado, que na
305 realidade o parcelamento em si, como ele está lá consolidado, é o Jardim Botânico V, mas



Governo do Distrito Federal

Secretaria de Estado de Habitação, Regularização e Desenvolvimento
Urbano – SEDHAB
Conselho de Planejamento Territorial e Urbano do Distrito Federal
CONPLAN

306 como tem uma propriedade da Terracap, uma parte da Terracap, foi feito todo um processo
307 de regularização para a parte da Terracap, e a outra parte para o particular. No caso, esse é o
308 Jardim Botânico V que é área particular, no Setor Habitacional Jardim Botânico, com 341
309 lotes, sendo 339 residenciais, dois para equipamentos comunitários, a população de 1.264,64
310 habitantes e a área do projeto 15,98 hectares, você vê que é toda ocupada, toda consolidada.
311 O outro projeto é o Ouro Vermelho, as imagens não são imagens de agora, existe uma
312 ocupação maior, mas foram imagens que nós tiramos o que nós tínhamos disponível em
313 matéria de imagem aérea. No Setor Habitacional Estrada do Sol, 820 lotes, sendo 819
314 residenciais, e um equipamento comunitário, a população é de 3.268 habitantes e a área do
315 projeto é de 124,35 hectares. Bom... Nós vimos a imagem aérea, existe uma portaria, existem
316 várias áreas de uso comum daquela população, existe asfalto, iluminação, tudo pronto e o
317 que não está pronto, o que evidentemente nos parcelamentos não estão prontos, estão a serem
318 executados, dentro de um cronograma físico e financeiro. Bom, esse é o Vivendas Friburgo,
319 ali no Setor Habitacional Grande Colorado, com 237 lotes residenciais, dois para
320 equipamentos comunitário, a população de 953,2 habitantes, a área do projeto é 17,5
321 hectares. E que isso foi inclusive objeto de discussão na outra composição e nós explicamos
322 o porquê, porque são dados oficiais e o percentual você tem que aplicar, eu não posso
323 arredondar porque a Administração ela manda aplicar dessa forma. Da uma sensação ruim, é
324 inclusive o percentual também de lotes, é uma coisa meio complicada, não tem meia pessoa,
325 mas é o percentual que realmente precisa ser aplicado, é três ponto alguma coisa que dá esse
326 cálculo decimal. O Vivendas Friburgo também consolidado, também implementado, a mais
327 de 25 anos. Esse é o Jardim América, o Setor Habitacional Contagem, com 240 lotes, sendo
328 238 residenciais, dois equipamentos comunitários, população de 856 habitantes, a área de
329 12,6921 hectares... Imagens internas do parcelamento. O projeto agora do único
330 parcelamento em área de interesse social, que é o Marissol. Também não é uma imagem
331 atual, podem existir mais ocupações. Ele fica no Setor Habitacional Arapoanga, tem 269
332 lotes, sendo 268 residenciais e um equipamento público urbano, uma população de 1098,8
333 habitantes e a área do projeto de 35 hectares. Esse é o Privê La Font, localizado no Paranoá,



Governo do Distrito Federal

Secretaria de Estado de Habitação, Regularização e Desenvolvimento
Urbano – SEDHAB
Conselho de Planejamento Territorial e Urbano do Distrito Federal
CONPLAN


334 456 lotes, residenciais 440, comerciais 10, de uso coletivo 1, equipamento público urbano 2,
335 equipamento público comunitário 3, população 1650 habitantes, área do projeto 64,8713
336 hectares, imagens do anterior, eu fiz questão de trazer uma imagem da drenagem pluvial,
337 alguns dos parcelamentos existem drenagem, no caso do La Font já existe. O outro projeto a
338 ser analisado é o trecho 1, que, na realidade é o chamado Condomínio Império dos Nobres,
339 localizado no Setor Habitacional Boa Vista, é parte, aqui também acontece a mesma coisa
340 que aconteceu no Jardim Botânico V. O parcelamento em si ele é maior, mas existe uma
341 propriedade da Terracap e uma propriedade da urbanizadora Paranoazinho S/A. No caso o
342 que está sendo analisado aqui é a parte da Terracap, que depois tem que ser equacionado com
343 a parte particular da urbanizadora Paranoazinho. Então, é o Setor Habitacional Boa Vista,
344 347 lotes, 345 residenciais, 2 equipamentos comunitários, população 1307 habitantes, área
345 do projeto 33,39 hectares. Este caso aqui, até o professor Benny... Ele já foi? Quando ele
346 voltar eu até vou voltar. Esse caso aqui é a área comercial do Império dos Nobres, observe
347 que no Império dos Nobres, destes parcelamentos que nós estamos apresentando hoje, é o
348 único que tem uma área comercial, vamos dizer assim, muito consolidada e observe tem
349 prédios nesta área consolidada e com um percentual de potencial construtivo acima do que é
350 permitido para Sobradinho. Então, no relato, vocês vão observar que nós pedimos inclusive
351 que seja incorporado na questão do Memorial e nas aprovações a ODIR, porque são áreas
352 consolidadas, são áreas já construídas e no momento de regularizar esses prédios nós vamos
353 ter problemas. Então, no relato nós estamos falando sobre esse aspecto, nós temos vários
354 parcelamentos nessas condições no Distrito Federal. Exemplo disso é a própria Vicente Pires,
355 própria Arniqueiras, que me perguntaram hoje, esse é um caso específico, por exemplo, nós
356 temos um prédio ali que tem 7 andares, numa área de parcelamento informal. Bom, este
357 projeto aqui é um misto, isto é uma regularização de um parcelamento, que é o Village
358 Alvorada e a criação de outros lotes dentro da área da Terracap. A área da Terracap tem uma
359 área de regularização, que é o Village Alvorada, e a criação de novos lotes, que é a outra
360 parte, mas que precisa ser conduzido dentro de um processo de regularização tendo em vista
361 a conformação da condição daquela própria área. Então, lá no Setor Habitacional Dom



Governo do Distrito Federal

Secretaria de Estado de Habitação, Regularização e Desenvolvimento
Urbano – SEDHAB
Conselho de Planejamento Territorial e Urbano do Distrito Federal
CONPLAN

362 Bosco, nós temos a condição desse projeto de regularização com criação de novos lotes, 676
363 lotes, sendo 643 residenciais, 26 mistos, nós temos 6 equipamentos públicos comunitários, 1
364 equipamento público urbano, a população é 2676 habitantes e a área do projeto 141,2
365 hectares. O projeto, neste caso é chamado Setor Habitacional Dom Bosco criação da QI 30,
366 QL 30, QL 32 e o parque. E na realidade, essas imagens são do Village Alvorada. Aqui já é a
367 outra parte da regularização naquela região, que é o parque ecológico Dom Bosco AE 1 à AE
368 4 que são os lotes hoje ocupados pela Ermida, todos aqueles outros lotes lá, parece que da
369 questão dos padres, todo o Mosteiro, todos eles estão também irregulares, também informais
370 e estão sendo regularizados. No caso são 4 lotes em 132,46 hectares, são 4 lotes o parque
371 ecológico. Bom, aqui é um quadro-resumo, que nós debatemos muito dentro da Câmara
372 Técnica, o que tinha em cada um desses parcelamentos. Qual é o percentual de equipamento,
373 se atendia se não atendia? Então, por exemplo, para o Ouro Vermelho II o percentual de
374 equipamentos está atendido, 10,21 hectare da área, para o Jardim Botânico V o percentual
375 não atende, porque já está todo ocupado, ele tem um percentual de 4,5 hectares. Então, o
376 restante a ser complementado, um pouco mais de 6 hectares, deverá ser aplicado ou dentro
377 do Setor Habitacional ou por compensação urbanística. Jardim Botânico V-A, a mesma
378 situação, era só URBs diferentes dentro do mesmo parcelamento. Então, no caso ou atende
379 dentro do Setor Habitacional e aí vai ter que ter uma discussão com quem tem terra para isso,
380 ou a compensação que nós entendemos que seja a maneira viável de solucionar o problema, o
381 Privê La Font, observe que ele tem percentual de 32,36% da área. Então, ele tem o percentual
382 para os equipamentos, porque ele está sendo regularizado fora de setor, ele está sendo
383 regularizado sozinho, e apesar de ser 10%, ele conseguiu extrapolar em mais de 20% o
384 percentual para equipamentos públicos. Bom, para o Marissol, ali não está gravado, na época
385 em que foi feita essas planilhas, o Marissol tem uma grande área de Bacia que comporta,
386 apesar de não ter a necessidade, que comporta tudo isso, esse slide ficou faltando alguma
387 coisa, ele realmente comporta que são as Bacias onde receberam as águas de drenagem
388 pluvial, até bem além, mais de 30%. O Vivendas Friburgo não tem percentual, ele só tem
389 6,23 hectares, precisa de um pouco mais, vai ser tratado no Setor Habitacional, ou como

	<p>Governo do Distrito Federal Secretaria de Estado de Habitação, Regularização e Desenvolvimento Urbano – SEDHAB Conselho de Planejamento Territorial e Urbano do Distrito Federal CONPLAN</p>	
--	--	--


390 compensação. O Jardim América é a mesma situação o importante lembrar que eles não têm,
391 porque estão já implantados e consolidados e fica difícil nós buscarmos uma solução para
392 implementação desses equipamentos públicos que não seja ou aplicando dentro do Setor,
393 quando possível, que nós temos que entender também que essa questão de aplicar no Setor
394 Habitacional ela só pode ser feita quando existe área para isso, se não existe área no Setor
395 nós vamos ter que usar como compensação, não tem saída, se está tudo ocupado e não tem
396 área para nada, nós não temos outra situação que não seja usar a compensação. Bom, no Boa
397 Vista nós já atendemos, no percentual da Terracap, os 10%, nós temos 10,90% no setor
398 habitacional Dom Bosco, no parque ecológico, nós temos o percentual que é o próprio
399 parque, e na QI 30, QL 30, QL 32 tem o percentual já da área consolidada e a área a ser
400 construída, oferecida pela própria Terracap. As questões ambientais: olha, para todos os
401 projetos existem estudos ambientais, todos eles, foram realizadas audiências públicas e todos
402 foram aprovados pelo Conam, pelo Conselho de Meio Ambiente. Compensações ambientais
403 estão sendo calculadas, já existem processos, inclusive que já tem (...) e os parcelamentos já
404 estão cumprindo. Os pareceres do Grupar, LP e LI atestam a viabilidade ambiental dos
405 parcelamentos, os projetos desconsideram lotes ambientalmente inviáveis, porque está aqui
406 essa imagem? A imagem é exatamente do Village Alvorada. O Village Alvorada ele tem
407 uma faixa de lotes que teriam sensibilidade ambiental e, portanto, não poderiam ser
408 regularizados. Essa discussão permeia entre o que existe de legislação no momento daquela
409 análise e o que existe hoje de legislação do próprio Código Florestal. Nesse contexto, existe
410 hoje discussões individuais, daqueles lotes que já estão ocupados, e a discussão coletiva da
411 regularização do parcelamento. Nas discussões individuais, cada um está fazendo a defesa
412 como merece essas discussões ainda não apontaram o número de lotes que deveriam ser
413 desconstituídos. O que o Grupar, que é o órgão que hoje trata da regularização, acatou? Ele
414 simplesmente não coloca no projeto os lotes que têm sensibilidade ambiental, vai discutir
415 isso com a questão do confrontar da legislação. Futuramente ele pode ser inserido dentro do
416 projeto e atualmente é desconsiderada toda essa área, todos esses lotes que existem esses
417 problemas ambientais, inclusive os internos. Porque isso? Até quando nós analisamos, ainda



Governo do Distrito Federal

Secretaria de Estado de Habitação, Regularização e Desenvolvimento
Urbano – SEDHAB
Conselho de Planejamento Territorial e Urbano do Distrito Federal
CONPLAN

418 tinha uma discussão do Código Florestal até onde vai, aonde vem, será que nós vamos
419 conseguir salvar alguns lotes ou não? Então, tudo isso precisa ser ainda discutido,
420 principalmente cada um desses lotes e as defesas vão ser feitas, com certeza a pessoa que
421 ocupa um lote desses, apesar da legislação, discutindo a própria legislação, e essa própria
422 dimensão da orla do lago, o que está dentro, o que está fora, tudo isso vai ser levado em
423 consideração para aprovar ou não esses lotes que estão na beirada desse lago. Então, para o
424 Grupar, o que o Grupar fez, e a própria Terracap, quando analisaram os projetos?
425 Desconsideraram esses lotes com sensibilidade e os deixaram para uma nova oportunidade,
426 para discutir isso futuramente. Os possuidores dos lotes construídos em lotes inviáveis serão
427 notificados para desconstituição dos mesmos e a recuperação das áreas degradadas. É o que
428 está na Lei. Então, a partir disso, os órgãos já foram, as pessoas já começaram, inclusive a
429 serem notificadas. Foram notificadas para discutir e é em cima disso que as discussões
430 jurídicas vão acontecer. Da parte do projeto em si, essas questões já foram tratadas. Áreas
431 serão monitoradas para averiguar a existência exata de nascentes, o que está se discutindo
432 isso? A Terracap apresentou que essa área aqui poderia ser, no futuro, parcelada. O próprio
433 parcelamento, os próprios moradores de lá entendem que aqui existia nascentes, mas já
434 existem construções em cima dessa área também. Então, a proposta da Terracap foi que essas
435 áreas ficassem sendo monitoradas, para verificar se realmente existe nascentes lá, o que foi
436 trazido por parte dos moradores é que existe não só a condição de nascente, mas existem
437 construções já em cima dessa área. Entendeu? Então, é uma questão, inclusive que deve ser
438 tratada com a AGEFIS, COPS e tudo mais, porque realmente existe ali uma sensibilidade
439 ambiental, mas quem deve tratar dessas questões, como diz a própria Terracap, seria ela no
440 monitorar disso, juntamente com o IBRAM e os demais Órgãos que estão ligados à questão
441 ambiental do Distrito Federal. No zoneamento, nós temos o Ouro Vermelho, ele está dentro
442 da Zona Urbana de Uso Controlado dois, Arine: particular, ou seja, é um parcelamento de
443 média renda. O Jardim Botânico V, também Zona Urbana de Uso Controlado II, Arine:
444 particular, Jardim Botânico V A, Zona Urbana de Uso Controlado II, Arine: terra pública,
445 Terracap, La Font, Zona Urbana de Uso Controlado II, Arine: particular. Marissol, Zona

	<p>Governo do Distrito Federal</p> <p>Secretaria de Estado de Habitação, Regularização e Desenvolvimento Urbano – SEDHAB</p> <p>Conselho de Planejamento Territorial e Urbano do Distrito Federal CONPLAN</p>	
--	--	--


446 Urbana de Uso Controlado II, Aris: particular. Vivendas Friburgo, Zona Urbana de Uso
447 Controlado II, Arine: particular. Jardim América, Zona Urbana e Expansão E Qualificação,
448 ZUEQ, Arine: particular. Vivendas Bela Vista, já passou, ele saiu da nossa discussão.
449 Zoneamento junto ao PDOT, dando continuidade dos setores nós temos lá do parque
450 ecológico, o Zona Urbana de Uso Controlado I, ZUUC, Arine. Setor Habitacional Dom
451 Bosco, Zona Urbana de Uso Controlado I, ZUUC, Arine: pública, Terracap. Setor Boa Vista,
452 Zona Urbana de Uso Controlado II, Arine: Terracap. Bom, as soluções encontradas para
453 regularização e o item importante: a compensação urbanística. O art. 52 da Lei Federal nº
454 11977/2009 estabelece que a regularização fundiária de assentamentos consolidados
455 anteriormente à sua publicação o DF poderá autorizar o a redução de áreas destinadas ao uso
456 público e a área mínima dos lotes definidos na legislação do parcelamento de solo urbano.
457 Nós temos um problema com esse artigo, porque existe hoje uma definição do que é
458 consolidado. Então, o que é consolidado para nós, hoje dentro da Lei 11.977 não é o que nós
459 entendemos como consolidado de ocupação tem que ter um percentual maior de ocupantes
460 por hectare. Então, o art. 52 se aplica naqueles que tem o percentual maior e não se aplica
461 aos que têm percentual menor. O art. 62 da mesma lei está previsto o uso de compensações
462 ambiental, e urbanístico, definido pela autoridade licenciadora no caso de regularização
463 fundiária de interesse específico. Porque nós estamos falando isso? Porque se eu não posso
464 aplicar o 52 porque eu tenho uma área consolidada, mas ela não é consolidada conforme a
465 definição que existe na própria Lei, ou seja, eu tenho que ter uma ocupação maior de
466 habitantes por metro quadrado, por hectare. Então, eu tenho que buscar uma solução, porque
467 esse percentual de equipamento público ele precisa ser bem computado, e se eu não tenho
468 como computar, eu preciso tratar de outra forma. Veio, então essa condição do art. 62
469 dizendo: eu posso computar de outra forma. Qual é a outra forma? Eu compenso aquilo que
470 eu não tenho e é isso o que está sendo apresentado como solução. O PDOT 2009 também
471 prevê a compensação urbanística como solução para situações de regularização que não
472 atenda a Lei de parcelamento do solo. Isso é importante saber por que foi aqui mesmo,
473 alguns conselheiros questionaram os percentuais de áreas de equipamentos públicos e



Governo do Distrito Federal

Secretaria de Estado de Habitação, Regularização e Desenvolvimento
Urbano – SEDHAB
Conselho de Planejamento Territorial e Urbano do Distrito Federal
CONPLAN

474 queriam saber como é que isso seria aplicado no parcelamento. Bom, observem que os
475 parâmetros de uso e ocupação do solo são o seguinte: no Jardim Botânico, que é uma
476 ARINE, lá nós temos de 15,6 habitantes por hectare, o que é de 50 a 150 seria a média.
477 Jardim Botânico V, 79,71 hectares de 50 a 150 a média. Esse daí de acordo com a Lei é
478 consolidado, porque ele ultrapassou 50. Ouro Vermelho II, 26,28 hectares, se o Ouro
479 Vermelho não tem o percentual de equipamentos públicos ele vai ter que buscar outra forma.
480 Qual é a forma? Compensação urbanística. Vivendas Friburgo, Grande Colorado, tem 56,81
481 esse se adequa ao art. 52. Então, esse é consolidado na forma da Lei. Jardim América,
482 também é consolidado na forma da Lei. Marissol, Arapoanga, também consolidado, 68,9. La
483 Font, 25,43. O La Font tem uma situação muito particular, ele tem os equipamentos
484 necessários. Então, não precisa preocupar com essa questão de ter que cumprir, ele já tem
485 suficiente. O Setor Habitacional Dom Bosco tem 18,98 habitantes por hectare, ou seja, baixa,
486 nesse caso a própria Terracap está proporcionando a questão do equipamento. O parque
487 ecológico Dom Bosco ele por si só, ele já é o equipamento. E o Boa Vista trecho I 39,14,
488 mas a Terracap tem a condição de cumprir o percentual de equipamentos públicos. Bom, as
489 consultas às concessionárias: a CAESB, sistema de abastecimento de água possibilidade de
490 atendimento para abastecimento de água dos parcelamentos planeja a ampliação do sistema
491 produtor, CAESB, sistema de esgotamento sanitário, em execução os projetos para captação
492 de esgotos dos setores Jardim Botânico e Grande Colorado. Estrada do Sol, não há rede de
493 esgotamento. Quando não há rede de esgotamento é feito por fossas sépticas.
494 Especificamente o parcelamento do Marissol já existe uma rede coletora de esgotos, através
495 de sistema condominial os efluentes são jogados na estação de tratamento de Planaltina.
496 Então, aquilo que não existe hoje condição de ter o esgotamento pela CAESB, é usado fossa
497 séptica, aquilo que já tem condição, já está em andamento está com fossa séptica e assim que
498 chegar a ligação com a rede pública passa diretamente a essa ligação. Bom, a CEB, ela já
499 cobre todos os parcelamentos com rede elétrica, todos eles. Novacap, serviço de urbanização
500 executados na totalidade ou parcialmente. Existe pavimentação nas ruas internas com asfalto,
501 ou bloquete, meio fio e quebra molas, sinalização viária, placa de regulamentação e

	<p>Governo do Distrito Federal Secretaria de Estado de Habitação, Regularização e Desenvolvimento Urbano – SEDHAB Conselho de Planejamento Territorial e Urbano do Distrito Federal CONPLAN</p>	
--	--	--


502 endereçamento. A drenagem pluvial, em alguns parcelamentos, são redes parciais com
503 drenagem com boca de lobo manilha, bacia de retenção, meio fio vazado e algumas ruas com
504 drenagem superficiais. Nós temos alguns parcelamentos que já existe, inclusive projeto de
505 macro drenagem para o bairro como um todo, quando se concentra um proprietário só, em
506 uma área só, fica mais fácil de lidar com isso, por exemplo, nós temos áreas onde todos os
507 parcelamentos são de um proprietário, aí e se constrói um modelo geral para tudo, macro
508 drenagem, a questão das compensações, as licenças, tudo é em grupo, fica mais fácil. Em
509 outros casos, quando tem proprietários diferentes, fica muito difícil você resolver dentro
510 dessa linha, porque você não pode obrigar um a cumprir a obrigação que é sua. As áreas
511 públicas, praças e parques infantis, quadras esportivas estão implantadas. A SLU já informou
512 que os serviços regulares de coleta de lixo comum por parte da empresa e agora também de
513 coleta seletiva. Dos parcelamentos, para não ficar mais extenso, aquilo que foi observado a
514 existência ou não de obra, de serviços de questão de drenagem, de asfaltamento foi feita pelo
515 Grupar com as visitas em cada um deles, existindo na situação de tudo pronto um termo de
516 verificação de obras, verificando se aquilo tem e o que não tem o parcelamento oferece um
517 cronograma físico, e financeiro, para a execução das obras. Então, aquilo que não tem ele
518 oferece um cronograma físico e financeiro, e aquilo que tem o Grupar já fez o relatório, já
519 deu o termo, que no caso nós temos o Ouro Vermelho, que foi feito em 4 de 2011, Jardim
520 Botânico V, 3 de 2011, o Jardim Botânico V A, 3 de 2011. O Jardim América, em 4 de 2012.
521 O Dom Bosco, 11 de 2012. O Setor Habitacional Dom Bosco, QI 30, QL 30 e QL 32, 11 de
522 2012. Setor Habitacional Boa Vista, 12 de 2012. Considerações finais: o objetivo principal
523 das regularizações é primar pela manutenção dos moradores em compatibilidade com as
524 diretrizes urbanísticas e ambientais. A manutenção dos parcelamentos é uma determinação
525 legal prevista no Estatuto das Cidades, no Plano Diretor de Ordenamento Territorial do DF e
526 a remoção dos parcelamentos implicaria em um severo desgaste social. A regularização
527 fundiária consiste em um conjunto de medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais
528 que visa à regularização de assentamentos irregulares e a titulação de seus ocupantes de
529 modo a garantir o direito social à moradia e o pleno desenvolvimento das funções sociais da




Governo do Distrito Federal

Secretaria de Estado de Habitação, Regularização e Desenvolvimento
Urbano – SEDHAB
Conselho de Planejamento Territorial e Urbano do Distrito Federal
CONPLAN

530 propriedade urbana e o direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado. Na análise dos
531 projetos de regularização propostos, houve compatibilização dos aspectos urbanísticos e
532 ambientais. A regularização é norteada por toda a legislação sobre o assunto em vigor. É isso
533 gente. O relatório, eu gostaria de pedir aos senhores que ele basicamente ele diz o que está na
534 apresentação, nós ressaltamos a questão hoje do próprio PDOT dizer da condição da
535 regularização. Que ela pode e dentro do art. 122, inciso IV que eu faço questão de ler para os
536 senhores: realizar a regularização fundiária em etapas de acordo com as peculiaridades do
537 empreendimento, viabilizando soluções concomitantes, seqüenciais e alternadas para as
538 questões urbanísticas, ambientais, fundiárias e cartorárias. O que quer dizer que o processo
539 de regularização ele pode, e deve ser feito, dentro da condição de fazer uma etapa, após
540 outra, até chegar ao cartório, porque se não nós vamos tentar criar uma situação de
541 regularizar, dentro do aspecto formal, em todos os sentidos nós vamos ficar mais 20, 30, 40
542 anos, 50 anos tentando fechar um processo só. Uma questão que nós temos que salientar
543 sempre: existe uma regularização ideal e existe uma regularização possível. Hoje, tanto
544 moradores, quanto Governo, nós observamos que buscam uma regularização possível,
545 porque primeiro: quanto mais tempo passa mais difícil fica você voltar atrás e adequar aquela
546 situação da legislação anterior. Tanto é que veio tanto o PDOT, quanto a própria Lei Minha
547 Casa Minha Vida, o próprio Estatuto das Cidades estabelecerem regras próprias de
548 regularização, porque é muito mais difícil regularizar aquilo que já existe do que você passar,
549 do que você aprovar algo novo, onde você pode mexer em um projeto, você pode
550 desconstituir lote, você pode aumentar uma rua, você pode criar novos lotes. Nós estamos
551 tratando de questões que já existem e já estão lá há tantos anos, e que precisam ser
552 regularizadas. Eu pergunto aos senhores se os senhores querem que eu leia o relatório todo
553 ou se eu posso ir direto ao voto? Posso ir direto ao voto? Pelas razões expedidas neste
554 parecer a conselheira vota no sentido de que sejam aprovados projetos de regularização, de
555 parcelamento do solo denominados: Jardim Botânico V, processo nº 030.012.901/1989,
556 Jardim Botânico V-A, processo nº 111.001.925/ 2010, Ouro Vermelho II. Processo nº
557 390.000.256/2009, Vivendas Friburgo, processo nº 030.006.831/1992, Jardim América,

	<p>Governo do Distrito Federal Secretaria de Estado de Habitação, Regularização e Desenvolvimento Urbano – SEDHAB Conselho de Planejamento Territorial e Urbano do Distrito Federal CONPLAN</p>	
---	--	--

558 processo nº 020.000.069/1990, Marissol, processo nº 390.000.048/2010, Privê Residencial
559 La Font, processo nº 030.011.535/1990, trecho I do Setor Habitacional Boa Vista, processo
560 nº 111.001.310/2001 e QI 30, QL 30, QL 32, PQUM Parque Ecológico Dom Bosco AE 1 e
561 AE 4, Setor Habitacional Dom Bosco, processo nº 111.000.298/2001. Por atenderem as
562 normas vigentes e aos estudos realizados com as seguintes condicionantes: nas áreas já
563 ocupadas de forma consistente em caráter irreversível condicione-se a inclusão nos MDS,
564 RPS a exigência de cobrança de outorga onerosa do direito de construir ODIR, onde couber.
565 Que até o término do licenciamento ambiental pelo IBRAM sejam calculadas e atribuídas
566 aos responsáveis as devidas compensações ambientais pela implementação dos
567 parcelamentos, conforme determina a legislação vigente”. Aberta a palavra para
568 esclarecimentos. O Conselheiro Maurício Canovas Segura, da Secretaria de Estado de Obras,
569 pediu esclarecimentos com relação à macrodrenagem, pois não entendeu como vai ser a
570 execução, a responsabilização de quem vai fazer e como vai ser. A Conselheira Júnia
571 Bittencourt Alves de Lima esclareceu que quanto à macrodrenagem, há uma macrodrenagem
572 prevista para o Setor Habitacional Jardim Botânico e uma prevista para o Setor Habitacional
573 Grande Colorado. O Conselheiro Fernando Araújo Negreiros, da Secretaria de Estado de
574 Regularização de Condomínios do Distrito Federal, complementou informando que a área do
575 Jardim Botânico é pública. O Conselheiro Maurício Canovas ainda perguntou se existe
576 alguns desses lotes que seja particular, e que tenha problema de macrodrenagem? Ao que a
577 Conselheira Júnia Bittencourt Alves de Lima respondeu que na realidade os projetos de
578 macrodrenagem, por exemplo, não se pode falar em macrodrenagem para o Arapoanga, pois
579 já seria uma proposta de governo, por ter proprietários distintos. Bem como não se pode falar
580 de macrodrenagem para o Setor Estrada do Sol, porque também têm proprietários distintos.
581 Em seguida, o Presidente Substituto Geraldo Magela chamou cada processo separadamente à
582 votação, ficando assim votados: Processo nº 030.011.535/1990, aprovado por 18 votos
583 favoráveis, nenhum voto contrário e nenhuma abstenção. Processo nº 390.000.256/2009,
584 aprovado por 18 votos favoráveis, nenhum voto contrário e nenhuma abstenção. Processo nº
585 020.000.069/1990, aprovado por 18 votos favoráveis, nenhum voto contrário e nenhuma

	Governo do Distrito Federal Secretaria de Estado de Habitação, Regularização e Desenvolvimento Urbano – SEDHAB Conselho de Planejamento Territorial e Urbano do Distrito Federal CONPLAN	
--	---	--

586 abstenção. Processo n° 030.012.901/1989, aprovado com 18 votos favoráveis, nenhum voto
 587 contrário e nenhuma abstenção. Processo n° 111.001.925/2010, aprovado com 18 votos
 588 favoráveis, nenhum voto contrário e nenhuma abstenção. Processo n° 390.000.048/2010,
 589 aprovado por 18 votos favoráveis, nenhum voto contrário e nenhuma abstenção. Processo n°
 590 111.000.298/2001, aprovado por 18 votos favoráveis, nenhum voto contrário e nenhuma
 591 abstenção. Processo n° 111.000.298/2001, são dois processos com o mesmo número porque
 592 é do Setor Habitacional Dom Bosco, foi aprovado por 18 votos favoráveis, nenhum voto
 593 contrário e nenhuma abstenção. Processo n° 111.001.310/2001, foi aprovado por 18 votos
 594 favoráveis, nenhum voto contrário e nenhuma abstenção. Processo n° 030.006.831/1992,
 595 aprovado com 18 votos favoráveis, nenhum voto contrário e nenhuma abstenção. Esgotado
 596 todos os pontos da pauta, a sessão foi encerrada pelo Presidente Substituto Geraldo Magela.
 597

GERALDO MAGELA PEREIRA
 Presidente Substituto

ADALBERTO VALADÃO JÚNIOR
 Conselheiro – SINDUSCON/DF

BENNY SCHVARBERG
 Conselheiro – FAU/UnB

ADJÂNIO FRANCISCO DOS SANTOS
 Conselheiro – CONAM


HEBER NIEMEYER BOTELHO
 Conselheiro – SEFAZ

ALBERTO ALVES DE FARIA
 Conselheiro – CAU/DF

CRISTIANE COLLET BATTISTON
 Conselheira – Casa Civil

ANA CLÁUDIA TEIXEIRA PIRES
 Conselheira – SDE

JANE TERESINHA DA COSTA DIEHL
 Conselheira – SEDHAB

	<p>Governo do Distrito Federal Secretaria de Estado de Habitação, Regularização e Desenvolvimento Urbano – SEDHAB Conselho de Planejamento Territorial e Urbano do Distrito Federal CONPLAN</p>	
--	--	--

FERNANDO ARAÚJO NEGREIROS
 Conselheiro – SERCOND

MARA VIEGAS
 Conselheira – ST

FRANCISCO ERTO CARVALHO DE
 ARAÚJO
 Conselheiro – FAMIBRE

PAULO ROBERTO DE MORAIS
 MUNIZ
 Conselheiro – ADEMI

FRANCISCO JOSÉ DE BRITO MORAIS
 Conselheiro – SEAGRI

PÉRSIO MARCO ANTÔNIO DAVISON
 Conselheiro – Associação Civil Rodas da
 Paz

GENÉSIO VICENTE
 Conselheiro – SEPLAN

REJANE PIRES DE SOUSA
 Conselheira – MNLM/DF

HAMILTON PEREIRA DA SILVA
 Conselheiro – SECULT

SALVIANO ANTÔNIO GUIMARÃES
 BORGES
 Conselheiro – CODEPLAN

JORGE GUILHERME FRANCISCONI
 Conselheiro – TERRACAP

SIGEFREDO NOGUEIRA DE
 VASCONCELOS
 Conselheiro – CMP/DF

JÚNIA BITTENCOURT ALVES DE
 LIMA
 Conselheira – ÚNICA/DF

THIAGO TEIXEIRA DE ANDRADE
 Conselheiro – IAB

MAURÍCIO CANOVAS SEGURA
 Conselheiro – SO