

Conselho de Planejamento Territorial e Urbano do Distrito Federal- CONPLAN
Relatoria do Processo n.º 390.000.147/2009
Conselheira Relatora: Maria do Carmo de Lima Bezerra (Universidade de Brasília)

Brasília, 27 de março de 2015

Processo n.º 390.000.147/2009

Interessado: TERRACAP

Assunto: Relato de voto sobre o Projeto de Parcelamento Urbano denominado Paranoá, Região Administrativa do Paranoá – RA VII

Senhores Conselheiros,

Das considerações iniciais:

A Cidade do Paranoá originou-se do acampamento Paranoá, criado em 1957 para abrigar os trabalhadores que construíram a barragem formadora do Lago Paranoá. Em 1988, o Governo do Distrito Federal, por meio do Decreto nº 11.208 de 17/08/1988, aprovou a fixação da Vila Paranoá e definiu a poligonal da área onde deveria ser assentada a população. No mesmo Decreto definiu a criação da ARIE – Área de Relevante Interesse Ecológico do Paranoá, às margens do Lago, na área onde estava o acampamento, tendo com objetivo a sua preservação.

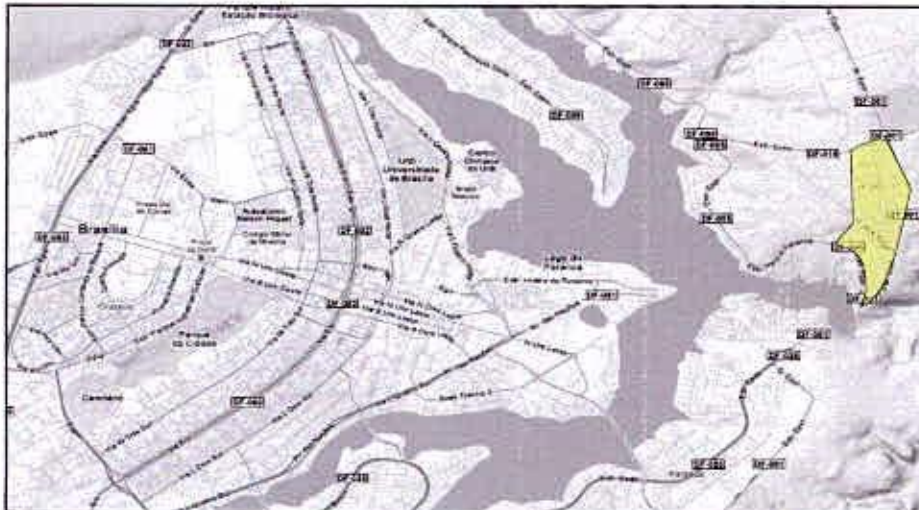


Figura 1 – Localização

Do projeto urbanístico

O projeto em análise está consolidado em 11 volumes de processo, e trata da primeira ocupação fruto da transferência acima referida, e não de ampliações ocorridas ao longo dos anos, que deverão ser analisadas por esse CONPLAN em reuniões futuras.

Folha nº	2281
Proc. nº	390.000.147/2009
Rubrica	<i>[assinatura]</i>
Matr.	145.294-4

Conselho de Planejamento Territorial e Urbano do Distrito Federal- CONPLAN
Relatoria do Processo nº 390.000.147/2009
Conselheira Relatora: Maria do Carmo de Lima Bezerra (Universidade de Brasília)

Assim, a gleba objeto do presente projeto de parcelamento perfaz um total de 272,38 ha (duzentos e setenta e dois hectares, e trinta e oito ares), situada adjacente à Área de Proteção Ambiental – APA da Bacia do Rio São Bartolomeu, e dentro da APA do Paranoá. É delimitada ao norte pela Estrada Parque Tamanduá – EPTM/DF-015; ao sul pela Estrada Parque Paranoá – EPPR/DF-005; à leste pela Estrada Parque Contorno – EPCT/DF-001; e à oeste pela Avenida dos Pinheiros e pelo projeto do Paranoá Parque.



Figura 2 - Parcelamento

[assinatura]

Folha nº	2282		
Proc. nº	390.000.147/2009		
Rubrica	<i>ABZ</i>	Matr.	175.294-4

Conselho de Planejamento Territorial e Urbano do Distrito Federal- CONPLAN
Relatoria do Processo nº 390.000.147/2009
Conselheira Relatora: Maria do Carmo de Lima Bezerra (Universidade de Brasília)

Das relações do Projeto com o Plano Diretor e licenciamento ambiental

Segundo o Zoneamento estabelecido pela Lei Complementar nº 803, de 25 de outubro de 2009, que aprova a revisão do Plano de Ordenamento Territorial do Distrito Federal – PDOT, a Cidade do Paranoá está localizada em Zona Urbana de Uso Controlado I.

Em julho de 1989 foi elaborado pela Empresa de Consultoria, Engenharia e Projetos LTDA – CEP, o Relativo de Impacto Ambiental – RIMA da Vila Paranoá e Expansão, que definiu várias diretrizes em relação à ocupação da área no que diz respeito à análise do solo e ao meio ambiente. Essas diretrizes, divididas entre recomendações e restrições, foram aprovadas pelo Decreto nº 11.743, de 08/08/1989 e referem-se tanto à fase de elaboração de projeto, quanto à fase de implantação, prevendo-se que essa deveria se dar de forma gradativa e procurar, por meio de programas de orientação à população, esclarecer-lhes quanto às peculiaridades do local.(MDE – folha 2116 a 2117).

O empreendimento recebeu do Instituto do Meio Ambiente e dos Recursos Hídricos do Distrito Federal – Brasília Ambiental – IBRAM/DF, a **Licença de Operação nº 040/2013**, para a Cidade do Paranoá/DF, com validade de 6 (seis) anos. (folhas 790 a791). A licença se encontra anexo a esse relato.

Características do Parcelamento

Conforme **Mapa 5 do PDOT**, que dispõe sobre a Densidade Demográfica, foi especificado para a localização da Cidade do Paranoá uma Densidade Demográfica Média.



ME

Folha nº	2283
Proc. nº	390.000.147/2009
Rubrica	<i>[assinatura]</i>
Matr.	175.2944

Conselho de Planejamento Territorial e Urbano do Distrito Federal- CONPLAN
 Relatoria do Processo nº 390.000.147/2009
 Conselheira Relatora: Maria do Carmo de Lima Bezerra (Universidade de Brasília)

Mapa 1 – Densidades PDOT,2009

Abaixo está o quadro síntese de unidades imobiliárias, constante do item 2.2.11 do MDE 023/09.

QUADRO SÍNTESE DAS UNIDADES IMOBILIÁRIAS E DAS ÁREAS PÚBLICAS

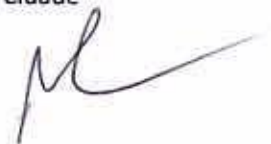
DESTINAÇÃO	LOTES (Destinação)	ÁREA (%)	ÁREA (m ²)
1. UNIDADES IMOBILIÁRIAS			
a – Habitação Unifamiliar - HU	6.248	29,93	815.314,91
b – Habitação e Comercial - HC	576	3,11	84.631,00
c – Habitação Coletiva - HCol	01	0,04	972,10
d – Comércio - C	672	4,14	112.692,95
e – Templo - T	27	0,63	17.050,80
f – Institucional - I	23	0,44	11.928,19
g – Equipamento Público Comunitário - EPC	52	12,16	331.219,86
h – Equipamento Público Urbano - EPU	5	1,28	34.938,05
Subtotal	7.604	51,72	1.408.747,86
2 – PARQUE URBANO		14,36	391.060,58
3 – ESPAÇOS LIVRES DE USO PÚBLICO		33,92	924.022,56
TOTAL			2.723.831,00
ÁREA PÚBLICA (Lei nº 6.766/79) (*) (1g+1h+2+3)		61,72	1.681.218,46


(*) - Em atendimento às exigências do §1º do artigo 4º da Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979.

Quanto às normas de edificação, uso e gabarito utilizadas hoje na Cidade do Paranoá as mesmas foram criadas de acordo com os usos específicos e determinados na época, para o Projeto de Urbanismo (URB 148/89) feito para a área.

Da situação fundiária

Com relação à situação fundiária, segundo manifestação da Terracap, por meio do despacho nº 0448/2015-NUANF às folhas 2272 e 2273, a área é denominada "Projeto Urbanístico da Cidade Paranoá – URB 023/09", e possui a seguinte situação:



Folha nº	2284
Proc. nº	390.000.147/2009
Rubrica	 Matr. 175.294-4
5	

Conselho de Planejamento Territorial e Urbano do Distrito Federal- CONPLAN
Relatoria do Processo nº 390.000.147/2009
Conselheira Relatora: Maria do Carmo de Lima Bezerra (Universidade de Brasília)

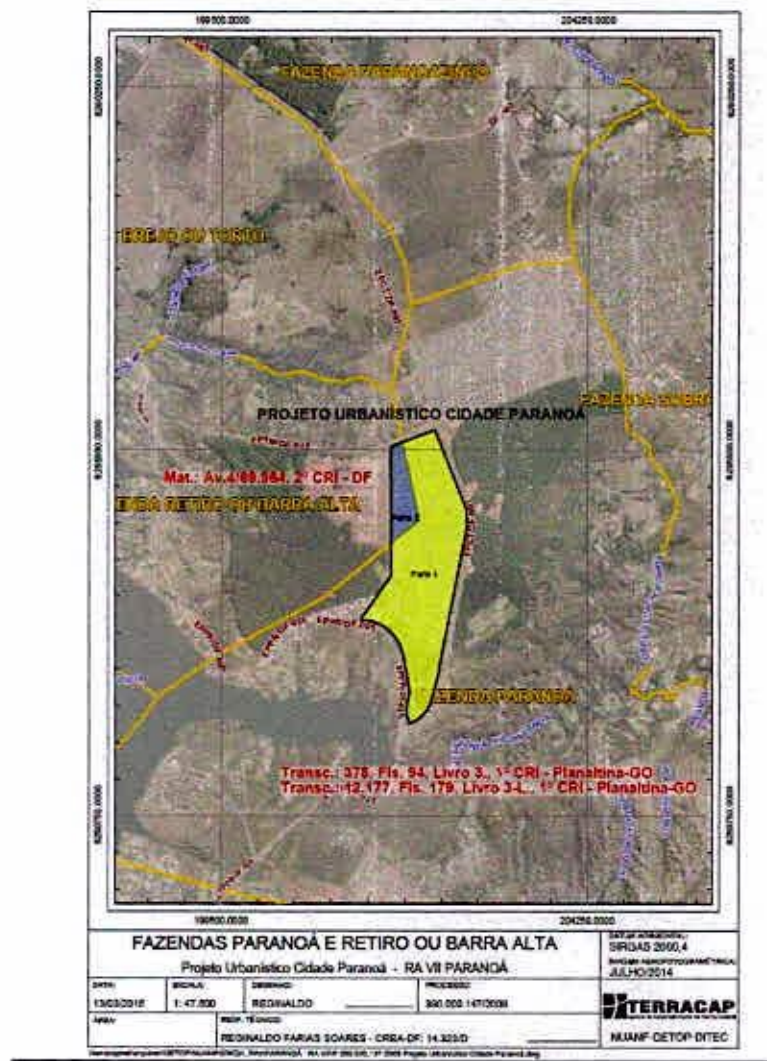
Destaque em Amarelo: localiza-se no imóvel Paranoá, em terras desapropriadas, em comum, pertencentes à Terracap e outros. Esta gleba de terras da Fazenda Paranoá, com 1.371,2348 ha, onde a Terracap já é proprietária da maior parte, objeto da transcrição do Cartório de Registro de Imóveis de Planaltina-GO, à folha 178, do Livro nº 3-L, sob o nº de ordem 12.117 e a menor parte do Espólio de Sebastião de Souza e Silva que possui somente uma fração ideal de 75 ha, que foi declarada de utilidade pública em 1989. Estes 75 hectares declarados de utilidade pública e de interesse social para efeito de desapropriação prioritária através do Decreto nº 11.743 de 08.08.89, foi quando a Terracap moveu contra o espólio de Sebastião de Souza e Silva, representado pela inventariante Odete de Souza Guimarães, a Ação de Desapropriação objeto do processo nº 3.900/89, que tramita na 3ª Vara da Fazenda Pública do Distrito Federal, onde a Terracap já foi imitada na posse desta área.

Destaque em azul: localiza-se no imóvel Retiro ou Barra Alta, em terras pertencentes ao patrimônio da Terracap, matrícula Av. 4/69.964, Cartório do 2º Ofício de Registro de Imóveis – DF.



Folha nº	2285
Prec. nº	390.000-147/2009
Rubrica	<i>[assinatura]</i>
Matr.	175.294-4
	6

Conselho de Planejamento Territorial e Urbano do Distrito Federal- CONPLAN
 Relatoria do Processo n º 390.000.147/2009
 Conselheira Relatora: Maria do Carmo de Lima Bezerra (Universidade de Brasília)




Mapa 2 – situação fundiária

O processo de desapropriação objeto do Decreto 11743/89 ainda não foi concluído em função de discussão a respeito dos valores da indenização. Segundo informações [prestadas pela Terracap a essa conselheira em 23 de março de 2015], enquanto a TERRACAP alega que o valor da indenização é de cerca de 5 milhões o expropriado alega que deve receber mais de 100 milhões. O perito judicial da ação fez os cálculos contábeis que ficaram chegaram a um valor de cerca de 15 milhões. E existe uma sentença ainda não transitou em julgado.

A Terracap estuda realizar o Registro do parcelamento com a certidão de imissão da posse em decorrência de se tratar de parcelamento de interesse social.

[assinatura]

Folha nº	2286
Proc. nº	390.000.147/2009
Rubrica	
Matr.	175.294-4

Conselho de Planejamento Territorial e Urbano do Distrito Federal- CONPLAN
Relatoria do Processo n.º 390.000.147/2009
Conselheira Relatora: Maria do Carmo de Lima Bezerra (Universidade de Brasília)

Do provimento de infraestrutura pelas Concessionárias de Serviços Públicos

Sobre os serviços públicos realizados pelas concessionárias NOVACAP, CEB E CAESB, a cidade vem sendo atendida durante todos esses anos.

O SLU - Em Ofício n.º 919/2014-DIGER/ SLU, folha 2267 a 2271, afirma que já realiza a coleta dos resíduos domiciliares e comerciais.

A CAESB em parecer técnico no. 14/2014 informa que a cidade do Paranoá é abastecida por um sistema local, utilizando água proveniente do ribeirão cachoeirinha com unidade de tratamento própria localizada no centro da cidade sendo a mesma reforçada pelo sistema Santa Maria-Torto.

O esgotamento sanitário abrange todo o perímetro urbano sendo os esgotos coletados e tratados na estação de tratamento do Paranoá e lançados posteriormente no Ribeirão Paranoá à jusante da Barragem do mesmo nome.


A CAESB afirma, ainda, que os sistemas possuem capacidade para atendimento satisfatório a população já assentada com eventuais folgas para um adensamento que venha a ocorrer devido ao crescimento vegetativo da população.

A CEB em parecer técnico no. 43/2014 CEB/GRUPAR informa que a cidade do Paranoá é atendida por energia elétrica com ligações domiciliares e iluminação pública no padrão convencional da CEB e nos padrões da qualidade e continuidade estabelecidas pela agência reguladora de energia elétrica- ANNEL

Não foi obtida informações sobre a drenagem e pavimentação da cidade mas é sabido que a época de sua criação, na década de 1990, o sistema foi implantado sem informações sobre as condições atuais.

Do voto

- Considerando que as questões urbanísticas e ambientais da presente ocupação, Cidade do Paranoá, apresentam conformidade com as normas legais vigentes, ou seja, Decreto nº 11.743, de 08/08/1989 com aprovação do MDE e licença de operação e que todas as peças técnicas e documentos legais estão integrados ao processo;



Folha nº	2287
Proc. nº	390.000.147/2009
Rubrica	<i>[assinatura]</i>
Matr.	175.2944

8

Conselho de Planejamento Territorial e Urbano do Distrito Federal- CONPLAN
Relatoria do Processo nº 390.000.147/2009
Conselheira Relatora: Maria do Carmo de Lima Bezerra (Universidade de Brasília)

- Considerando que a pendencia é o valor da desapropriação que esta amparada pelo Decreto nº 11.208 de 17/08/1988 e se constitui passo essencial para o registro final do projeto em Cartório, mas é independente da aprovação urbanística e ambiental;

Voto pela aprovação do Projeto de Parcelamento do Solo Urbano da Cidade do Paranoá tendo em conta que todos os elementos processuais urbanísticos e ambientais foram cumpridos, e que não existe razão legal para que esse Conselho não delibere sobre o tema afeto à sua competência, dando seguimento ao processo quanto ao tema fundiário.

É o voto, à consideração dos colegas Conselheiros do CONPLAN

Por fim, registro meus agradecimentos a:

Arqta. Tereza Loder Arq. Tereza Lodder ,Coordenadora de Urbanismo da SEDHAB
Arqta. Rosemay Pimentel ,Diretora de Viabilidade Legal da SEDHAB
Engo. Giulliano penatti, Gerente de Projetos, Terracap

[assinatura]
Maria do Carmo de Lima Bezerra
Conselheira Titular do CONPLAN
Unversidade de Brasília FAU-