



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL
SECRETARIA DE ESTADO DE GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

Secretaria Executiva das Cidades

Relatório SEI-GDF n.º 13/2021 - SEGOV/SECID

Brasília-DF, 23 de novembro de 2021

PROCESSO SEI N° 0429-000309/2017

INTERESSADO: Urbanizadora Paranoazinho.

ASSUNTO: Projeto Urbanístico do parcelamento denominado Paraíso, localizado na Área de Regularização de Interesse Específico - ARINE - Contagem III, Setor Habitacional Contagem, na Região Administrativa de Sobradinho II - RA XXVI.

RELATOR: Valmir Lemos de Oliveira - Secretaria de Estado de Governo-Membro Suplente

Senhores Conselheiros do CONPLAN,

O presente processo vem a este Conselho de Planejamento Territorial Urbano do Distrito Federal – CONPLAN para apreciação do Projeto Urbanístico do parcelamento denominado Paraíso localizado no Setor Habitacional Contagem, na Região Administrativa de Sobradinho II – RA XXVI .

I- HISTÓRICO

O Parcelamento do Solo denominado Paraíso está localizado no Setor Habitacional Contagem, na Região Administrativa de Sobradinho II - RA XXVI. O presente projeto de parcelamento faz parte do conjunto de parcelamentos, integrantes da antiga Fazenda Paranoazinho localizada na Região Administrativa de Sobradinho II - RA XXVI. Limita-se ao norte com parcelamento Ipês e a sul/leste com a ocupação denominada Vivendas Paraíso e oeste com a DF-150, conforme indicado na Figura 1 e 2.

Figura 1 - Localização do parcelamento denominado Paraíso



Figura 2: Situação da Fazenda Paranoazinho e Setores Habitacionais envolvidos

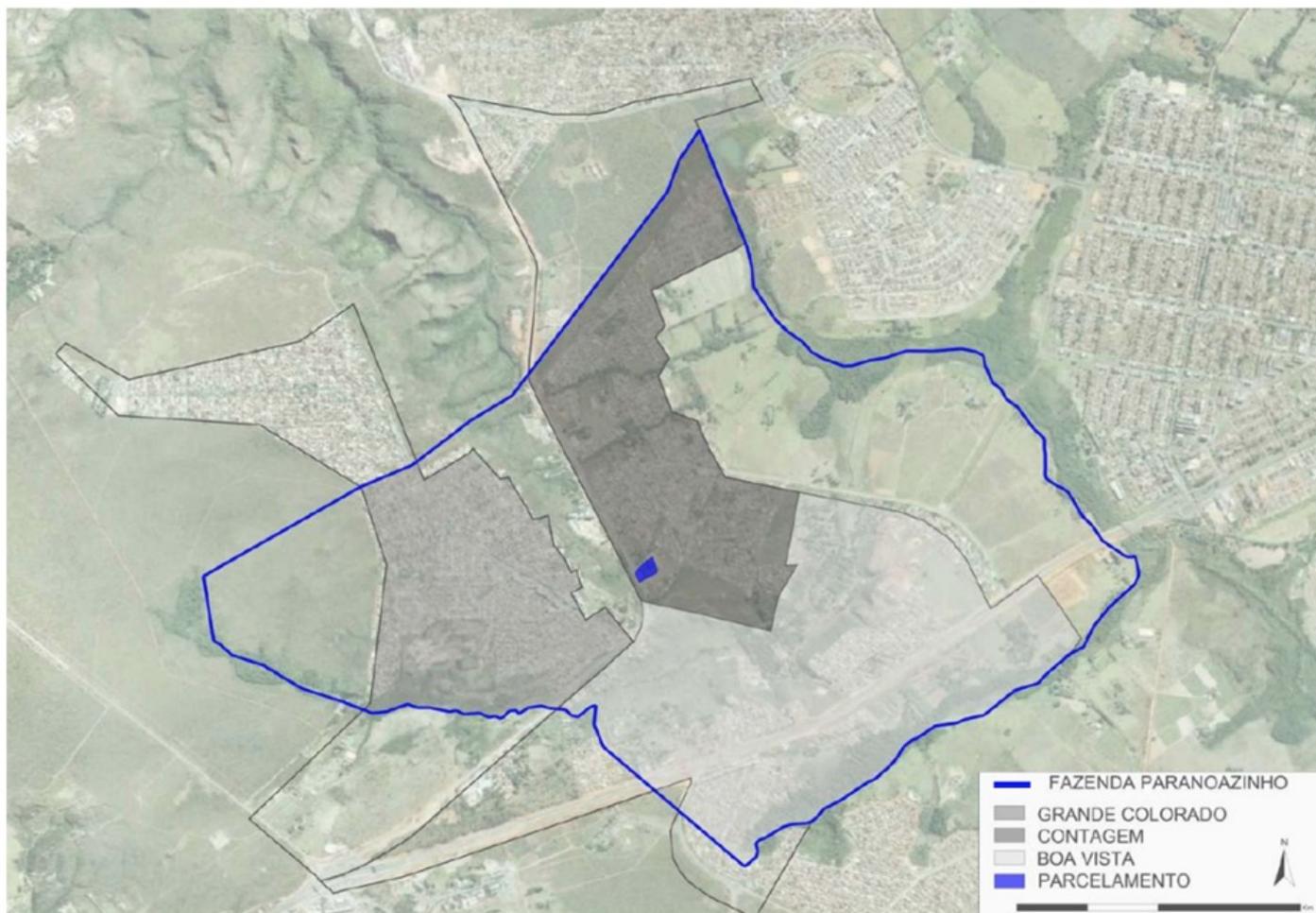


Figura 2: Situação da Fazenda Paranoazinho e Setores Habitacionais envolvidos

Fonte: MDE-RP 055/10

Referida área é de propriedade da Urbanizadora Paranoazinho por força de decisão judicial proferida pelo juízo competente da 1ª Vara de Família e Sucessões do Foro Central de São Paulo, nos autos do processo de inventário nº 37.900.087-9, que lhe conferiu o direito de adquirir parte dos direitos dos herdeiros de José Cândido de Souza e, ainda, em razão da aquisição das cotas dos demais sucessores das áreas que lhes foram adjudicadas na partilha.

O Parcelamento Paraíso encontra-se inserido na Matrícula nº 22.221 de propriedade da Urbanizadora Paranoazinho de acordo com certidão de ônus emitida pelo 7º Ofício de Registro de Imóveis do Distrito Federal e a Terracap por meio do despacho nº 2154/2019 – NUANF (31477394), emitido nos autos do Processo SEI nº 00390-00008375/2019-71, informou que o imóvel em questão não pertence ao seu patrimônio imobiliário.

II- JUSTIFICATIVA

Analisando o projeto urbanístico formulado pela Urbanizadora Paranoazinho, a Secretaria de Estado de Desenvolvimento Urbano e Habitação do Distrito Federal, por intermédio da Unidade de Regularização Fundiária da Coordenação de Regularização de Áreas de Interesse Específico emitiu o Parecer Técnico n.º 65/2021 - SEDUH/SELIC/SUPAR/UREG/CORAIE baseada nos documentos infra descritos:

- a. Memorial Descritivo - MDE-RP 055/10 (72632456);
- b. Quadro Demonstrativo de Unidades Imobiliárias - QDUI (72632549);
- c. Projeto Urbanístico - URB-RP 055/10 (72632646).

Em razão das peculiaridades existentes e a situação fática das ocupações irregulares da Fazenda Paranoazinho, constatou-se registros de danos urbanos e ambientais, tais como: déficit de equipamentos públicos, presença de habitações construídas em Áreas de Preservação Permanente e áreas com restrições ambientais de ocupação, as quais deverão ser alvos de remoção e realocação.

Contudo, como parte dessas ocupações não permitem que os danos urbanísticos e ambientais sejam solucionados no âmbito das poligonais, por não alcançarem o percentual necessário de áreas livres em seu interior, serão necessárias intervenções em áreas externas às suas poligonais.

Para tanto, em 12 de dezembro de 2014, foi firmado o “Termo de Compromisso para a regularização fundiária do grupo de loteamentos irregulares “Grupo Contagem 1 da Fazenda Paranoazinho”, nos autos do Processo nº 0390-000379/2015, com fulcro no art. 62, §2º da Lei nº 11.977/2009, no qual o presente projeto está inserido.

No tocante as condicionantes ambientais, a área do parcelamento em está inserida na Área de Proteção Ambiental do Planalto Central, que corresponde à categoria de unidade de conservação com a finalidade de proteger os mananciais, regular o uso dos recursos hídricos e o parcelamento do solo, garantindo o uso racional dos recursos naturais e protegendo o patrimônio ambiental e cultural da região, cujo plano de manejo e zoneamento ambiental foi aprovado pela Portaria nº 28 de 17 de abril de 2015, onde dentre as zonas definidas no plano de manejo, a área do parcelamento incide na Zona Urbana – ZU.

Em relação ao licenciamento ambiental, em fevereiro de 2006 foi emitido o Termo de Referência para elaboração do EIA/RIMA, em nome do Espólio de José Cândido de Souza, cujo trabalho ficou a cargo da empresa Geo Lógica Consultoria Ambiental e foi submetido a Audiência Pública em 12/09/2009.

O EIA/RIMA foi atestado por meio do Parecer Técnico nº 05/2010, do extinto Grupo de Análise e Aprovação de Parcelamento do Solo e Projetos Habitacionais – GRUPAR, atualmente Subsecretaria de Parcelamentos e Regularização Fundiária SUPAR/SEDUH e representantes do IBRAM, os quais foram favoráveis a concessão da Licença Prévia (LP) para a poligonal da Fazenda Paranoazinho (processo de licenciamento ambiental nº. (00391-00015561/2017-77).

No mesmo sentido, o Instituto Chico Mendes de Conservação da Biodiversidade-ICMBio expediu a Autorização nº 05/2010-APAPC (68092733), em 30/12/2010, autorizando o licenciamento do projeto de desenvolvimento e adequação urbana da área em questão e o Conselho de Meio Ambiente do Distrito Federal - CONAM/DF, atestou a viabilidade ambiental do empreendimento, conforme ata publicada no Diário Oficial do Distrito Federal no dia 21 de maio de 2012.

Em 6 de setembro de 2012, foi emitida a Licença Prévia nº 016/2012 (68091733), licenciando a regularização e urbanização da Fazenda Paranoazinho e, em 5 de outubro de 2012, o Instituto do Meio Ambiente e dos Recursos Hídricos do Distrito Federal – Brasília Ambiental – IBRAM/DF emitiu a Licença de Instalação - Corretiva - nº 9/2021 (72794612), com validade de 5 (cinco) anos, para a atividade de Parcelamento de Solo Urbano (Regularização) do Setor Habitacional Contagem, localizado no interior da poligonal da Fazenda Paranoazinho, elencando as providências que deverão ser observadas para plena consecução do projeto.

Sob os aspectos ambientais restritos à ocupação o projeto está inserido em área de média sensibilidade ao parcelamento de solo.

A análise das condicionantes urbanísticas indicou que o parcelamento Paraíso está inserido integralmente no Setor Habitacional Contagem, na ARINE-Contagem I, em sintonia com o Plano Diretor de Ordenamento Territorial-PDOT, conforme previstos nos artigos 117 e 118 do PDOT/2009.

No curso da instrução do projeto urbanístico ora sob análise foram remetidas, através do processo SEI nº 00390-00005103/2020-53, Cartas Consulta às Concessionárias de Serviços Públicos relativas ao parcelamento obtendo-se as seguintes informações:

a) Companhia Urbanizadora da Nova Capital do Brasil – NOVACAP: Por meio do Relatório Técnico NOVACAP/PRES/DU nº 45584672, a Novacap informa que foi realizada vistoria de infraestrutura no sistema viário e de drenagem do Parcelamento Paraíso onde, o sistema viário apresenta todas as ruas com pavimentação asfáltica em concreto betuminoso usinado a quente, contando com meio fio em ambos os lados, poucas calçadas e não há sinalização vertical e horizontal. No tocante a drenagem pluvial, a captação é realizada de forma superficial nas Ruas 1 e 2. Desta forma, as obras de pavimentação deverão contar com projeto de dimensionamento do pavimento, contendo estudo de tráfego, de subleito, com ensaios de caracterização e CBR, bem como as obras de drenagem deverão apresentar levantamento cadastral do sistema de drenagem existente da área interna, contemplando lançamento final, com sua análise hidráulica cabendo a responsabilidade de elaboração de projetos de execução ou adequação das obras de infraestrutura ao proprietário;

b) Companhia Energética de Brasília-CEB: Em resposta a consulta, a CEB emitiu Despacho - CEB-D/DG/DR/SCB/GRGE 57869163, informando que o Parcelamento Paraíso possui infraestrutura básica de distribuição de energia elétrica em operação e mantida pela CEB Distribuição S/A, com unidades consumidoras cadastradas e em faturamento. A infraestrutura elétrica foi construída pela CEB de acordo com o urbanismo e as normas de projeto mas foram identificadas irregularidades quanto aos afastamentos mínimos previstos nas Normas Técnicas de Distribuição entre edificações e rede de distribuição existente que não constam no projeto urbanístico existente;

c) Companhia de Águas e Esgotos de Brasília-CAESB: A CAESB por sua vez, por intermédio dos Despacho – CAESB/DP/PAN/PANN/PANNA nº 55886074, CAESB/DP/PAN 56575063 e CAESB/DP/PAN/PANN/PANNE nº 49552559 informou que o sistema distribuidor de água está instalado e em uso pela comunidade local e, ainda, que o sistema de esgotamento sanitário está instalado e em uso pela comunidade local;

d) Serviço de Limpeza Urbana-SLU: O SLU informou por meio dos despachos SLU/PRES/DILUR nº 45446924 e SLU/PRES/DITEC nº 45500396 que realiza coletas domiciliares e comerciais nas proximidades do parcelamento Paraíso e que não haverá impacto significativo quanto a capacidade de realização dos serviços de coleta, transporte, tratamento e destinação final dos resíduos domiciliares gerados, sendo respeitado o limite de 120 litros por dia;

e) Departamento de Estradas de Rodagem do Distrito Federal-DER: Por sua vez, o DER expediu o Ofício nº 312/2021 - DER-DF/DG/CHGAB/NUADM (58202457), informando que o parcelamento Paraíso possui interferência com a faixa de domínio e que, por haver a consolidação das ocupações lindeiras à rodovia, em 29 de setembro de 2021, o Conselho Rodoviário do Distrito Federal retificou os limites da faixa de domínio no trecho compreendido na poligonal do parcelamento, de forma a não gerar impacto nos trechos consolidados.

Desta forma, no Projeto Urbanístico apresentado a área da gleba é constituída de 1,5483 ha (um hectare, cinquenta e quatro ares e oitenta e três centiares), com uma população estimada de 53 habitantes, perfazendo uma densidade de 34,1111 hab/ha.

Na área parcelável há um lote medindo 1.753,772 m², que pode ser tratado na forma do art. 131, parágrafo único do PDOT que permite em situações especiais a regularização, condição essa que foi atendida por meio do Relatório para lotes acima de 1000m², relativo ao lote 01 do conjunto D, de 1.753,772 m² de uso residencial obrigatório (44530765), onde restou comprovado que sua configuração no projeto urbanístico é a mesma de 2009, conforme prevê a norma específica.

A proporcionalidade de equipamentos públicos exigida pelo PDOT de 10% não foi alcançada pelo parcelamento Paraíso, a exemplo de outros parcelamentos localizados no Setor Habitacional Contagem, motivo pelo qual o déficit de 0,0876 ha da área parcelável do Parcelamento Paraíso será executado nas áreas de Projetos Adicionais Vinculados de acordo com o estabelecido no Termo de Compromisso para Regularização Fundiária, firmado entre a Urbanizadora Paranoazinho S/A e o Distrito Federal para o Grupo Contagem 3.

III- CONSIDERAÇÕES FINAIS

Doutos Conselheiros, à luz da legislação vigente e dos estudos técnicos constantes neste processo, o Projeto Urbanístico do parcelamento denominado Paraíso, localizado Área de Regularização de Interesse Específico - ARINE - Contagem I, no Setor Habitacional Contagem, na Região Administrativa Sobradinho II - RA XXVI, está apto para ser aprovado por haver atendido aos parâmetros estabelecidos no PDOT, nas Diretrizes Urbanísticas - DIUR 08/2018 e possuir os requisitos necessários para o prosseguimento de seu processo de regularização, visando dar continuidade ao desenvolvimento do Projeto Executivo, considerando as questões urbanísticas, ambientais e fundiárias razão pela qual a Secretaria de Estado de Governo vota FAVORAVELMENTE à sua integral aprovação.

Valmir Lemos de Oliveira

Secretaria de Estado de Governo

Membro Suplente



Documento assinado eletronicamente por **VALMIR LEMOS DE OLIVEIRA - Matr.1698663-6, Secretário(a) Executivo(a) das Cidades**, em 23/11/2021, às 00:14, conforme art. 6º do Decreto nº 36.756, de 16 de setembro de 2015, publicado no Diário Oficial do Distrito Federal nº 180, quinta-feira, 17 de setembro de 2015.



A autenticidade do documento pode ser conferida no site:
http://sei.df.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0
verificador= **74641544** código CRC= **CCAAF19D**.

"Brasília - Patrimônio Cultural da Humanidade"

Praça do Buriti, Anexo do Palácio do Buriti - Bairro Zona Cívico - Administrativa - CEP 70075-900 - DF

3313-5903