



PROCESSO SEI Nº 0020-000438/1989

INTERESSADO: Urbanizadora Paranoazinho.

ASSUNTO: Projeto Urbanístico do parcelamento denominado Vivendas Paraíso, localizado Área de Regularização de Interesse Específico - ARINE - Contagem I, no Setor Habitacional Contagem, na Região Administrativa Sobradinho II - RA XXVI.

RELATOR: Valmir Lemos de Oliveira - Secretária 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 Vivendas Paraíso, localizado Área de Regularização de Interesse Específico - ARINE - Contagem I, no Setor Habitacional Contagem, na Região Administrativa Sobradinho II - RA XXVI.

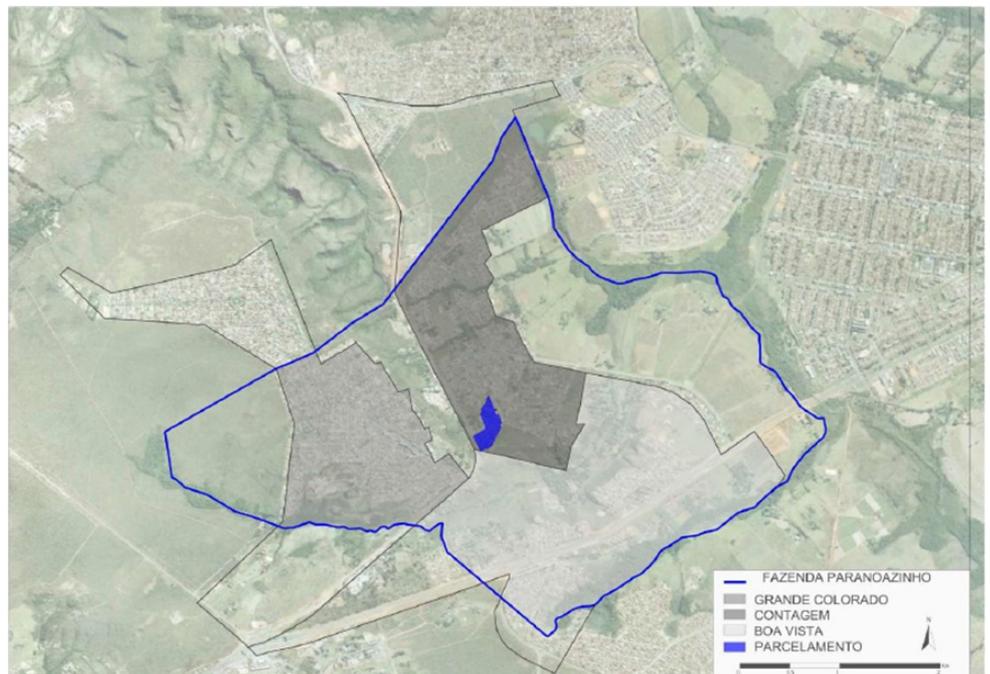
I- HISTÓRICO

O Parcelamento do Solo denominado Vivendas Paraíso está localizado no Setor Habitacional Contagem, na Região Administrativa Sobradinho II - RA XXVI, e é uma das ocupações integrantes da Fazenda Paranoazinho, imóvel privado, composto por áreas irregularmente ocupadas e por áreas livres de ocupação, ambas de propriedade da Urbanizadora Paranoazinho.

Limita-se ao norte com os parcelamentos Fraternidade e Residencial Ipês e ocupação denominada Jardim América, à leste com o parcelamento Fraternidade e a ocupação denominada Vivendas Campestre, a oeste com a ocupação denominada Paraíso e a DF-150 e ao sul com a matrícula 22.221, conforme indicado na Figura 1.



Figura 2: Situação da Fazenda Paranoazinho e Setores Habitacionais envolvidos



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 Vivendas 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 (72615546) 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 64/2021 - SEDUH/SELIC/SUPAR/UREG/CORAIE baseada nos documentos infra descritos:

- a. Memorial Descritivo – MDE-RP 034/10 (72629853);
- b. Quadro Demonstrativo de Unidades Imobiliárias – MDE-RP 034/10 – Anexo I - QDUI (72629955);
- c. Projeto Urbanístico – URB-RP 034/10. (72630054 e 72630124);
- d. Informativo DITOP - Definição do KR (72736013);
- e. Solicitação do normativo de apresentação anterior (72736522);
- f. Autorização Ambiental nº 05/2010 – APAPC – ICMBio (72736907);
- g. Diretrizes Urbanísticas – DIUR 08/2018 (72737545);
- h. Licença Prévia - LP - 016/2012 (72741481);
- i. Licença Ambiental de Instalação Corretiva - LIC - 09/2021 (72615487) e;
- j. Certidão de ônus - Matrícula 22.221 (72615546).

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 de 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 3 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, em 30/12/2010, (72736907) 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, 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 09/2021 (72615487), para a atividade de Parcelamento de Solo Urbano (Regularização) do Setor Habitacional Contagem, localizado no interior da poligonal da Fazenda Paranoazinho, com validade até 24/04/2023, elencando as providências que deverão ser observadas para plena consecução do projeto.

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

A análise das condicionantes urbanísticas indicou que o parcelamento Vivendas 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, por meio do processo SEI nº 00390-0000543/2021-03, 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 de Vistoria de Infraestrutura nº 022/NOVACAP/SEGETH (59995948), a Novacap constatou a existência de ruas pavimentadas em Concreto Betuminoso Usinado a Quente (CBUQ), meios fio de concreto em ambos os lados, passeios públicos em quase toda extensão das ruas, possuem sinalização horizontal com a pintura da faixa central e sinalização vertical com o endereçamento, acrescentando que a drenagem pluvial é feita pela captação de uma boca de lobo tipo meio fio vazado, destacando a necessidade de elaboração de projetos executivos, execução, correção e adequação das obras implantadas, a serem executadas pelo proprietário;
- b. **Companhia Energética de Brasília-CEB:** No bojo dos Laudos Técnicos nº 63466592 (63466592) e 64571581 (64571581), restaram constadas interferências no parcelamento Vivendas Paraíso e com rede aérea e a linha de distribuição existentes, ressaltando que referidas interferências deverão ser sanadas no prazo de 4 anos, a partir da emissão da Licença de Execução de Obras de Infraestrutura – LEOBI, nos termos da Portaria SEDUH Nº 141 DE 20 de setembro de 2019, devendo ainda serem observadas as diretrizes estabelecidas na Resolução 414/2010 – ANEEL;
- c. **Companhia de Águas e Esgotos de Brasília-CAESB:** Por intermédio do Despacho – CAESB/DP/PAN/PANN/PANNA nº 57317698 (57317698), datado em 05 de março de 2021, a CAESB informou que o sistema de distribuição de água está instalado e em uso no local e, através do Despacho – CAESB/DP/PAN/PANN/PANNE nº 58009653 (58009653), do dia 16 de março de 2021, que existe sistema de esgotamento sanitário no parcelamento;
- d. **Serviço de Limpeza Urbana SLU: O SLU informou nos despachos SEI-GDF nº 55386218 SLU/PRES/DILUR (55386218) e SEI-GDF nº 5 5387588 SLU/PRES/DITEC (5387588) que realiza coletas domiciliares e comerciais nas proximidades do parcelamento Vivendas 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 e;**
- e. **Departamento de Estradas e Rodagem do Distrito Federal-DER-DF:** O DER, no bojo do Despacho - DER-DF/DG/SUOPER/DIDOM 63787435 (63787435) informou que há interferência com a faixa de domínio no parcelamento sob análise e que será necessária a revisão dos limites da faixa de domínio nos trechos onde há ocupações consolidadas, o que foi objeto de decisão do Conselho Rodoviário do Distrito Federal, em 29 de setembro de 2021, que retificou os limites da faixa de domínio no trecho compreendido na poligonal do parcelamento e posicionaram-se no sentido de que a regularização não gera impacto.

Desta forma, no Projeto Urbanístico apresentado, a área da gleba é constituída de 7,6844 ha (sete hectares, sessenta e oito ares e quarenta e quatro centiares), dividido em 73 lotes de uso Residencial Obrigatório 1 – RO1 com dimensões variando entre 353,063 m² e 1.406,48 m² e 1 lote de uso Institucional – INST com 389,305 m², permanecendo a área restante da gleba como Sistema de Circulação.

Com sete lotes acima de 1.000 m² de uso residencial obrigatório (RO 1), restaria comprometido o tamanho máximo para lotes residenciais de 1.000,00 m², que no caso de fixação dos índices urbanísticos das áreas de regularização, em situações especiais, é possível se considerar a situação fática da ocupação, assim como suas especificidades urbanísticas, ambientais e sociais, nos termos do artigo 131 do PDOT 2009/2012.

Nesse sentido, a realidade da ocupação foi apresentada no Relatório do Histórico de Ocupação (72615739), que comprova que os lotes eram ocupados em 2009, motivo pelo qual foram apresentados estudos específicos cujos pareceres técnicos constantes no Processo nº 00390-00003399/2018-53 comprovam que o cenário informado corresponde à situação fática anterior à data de publicação da referida Lei Complementar.

A densidade populacional estimada no projeto gira em torno de 31 habitantes por hectare, enquadrando-se aos de baixa densidade segundo os parâmetros estabelecidos no PDOT que fixam essa faixa quando há de 15 a 50 habitantes por hectare.

A proporcionalidade de equipamentos públicos exigida pelo PDOT de 10% não foi alcançada dada a situação fática vigente, motivo pelo qual o déficit de 0,34474 ha do Parcelamento Vivendas 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

Nobres Conselheiros, à luz da legislação vigente e dos estudos técnicos constantes neste processo, o Projeto Urbanístico do parcelamento denominado Vivendas Paraíso, localizado Área de Regularização de Interesse Específico - ARINE - Contagem I, no Setor Habitacional Contagem, na Região Administrativa Sobradinho II - RA XXVI, está 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 por mim representada 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 00:34, 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?](http://sei.df.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0)
[acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0](http://sei.df.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0)
verificador= **74641335** código CRC= **0F42144D**.

"Brasília - Patrimônio Cultural da Humanidade"

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

3313-5903

0020-000438/1989

Doc. SEI/GDF 74641335