GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

SECRETARIA DE ESTADO DA AGRICULTURA, ABASTECIMENTO E DESENVOLVIMENTO RURAL DO DISTRITO FEDERAL

Gabinete

Assessoria de Apoio ao Gabinete

Despacho - SEAGRI/GAB/ASAG

Brasília-DF, 20 de julho de 2020.

CONSELHEIRO RELATOR: VILMAR ANGELO RODRIGUES

PROCESSO nº: 0250-000144/2000

INTERESSADA: Urbanizadora Paranoazinho SA.

ASSUNTO: Regularização do Residencial Sol Nascente, localizado na Área de Regularização de Interesse Específico – ARINE Contagem I, do Setor Habitacional Contagem, da Região Administrativa de Sobradinho II – RA XXVI.

RELATÓRIO.

O Projeto Urbanístico em pauta, tem origem no processo autuado em 21 de fevereiro de 2000, e tem por objetivo regularizar o parcelamento do solo denominado Residencial Sol Nascente, que está inserido na área de ARINE - Contagem I.

O projeto conta com 67 unidades residenciais e 27 comerciais – com área de 3,31 hectares, situado na Rodovia DF 425.

Em março de 2018 o processo foi retirado da inércia e digitalizado, conforme Termo de Encerramento Trâmite Físico - Integral CODHAB/PRESI/DIREG/GEREC (5943188).

Veio aos autos Requerimento (6929212) da interessada juntado uma série de documentos, e solicitando impulsionamento à regularização.

Após a juntada e analise foi exarado Parecer Técnico SEI-GDF n.º 32/2018 - SEGETH/CAP/COURB/DIREP, em 22 de maio de 2018 (8268685), de , em que conclui que as questões urbanísticas, ambientais e fundiária do parcelamento Sol Nascente inserida na fazenda Paranoazinho da Região Administrativa de Sobradinho, possuem os requisitos necessários para o prosseguimento de seu processo de regularização, visando dar continuidade ao desenvolvimento dos Projetos Executivos, inclusive sugerindo deliberação do colegiado CONPLAN.

Subsequentemente foi exarado Despacho SEDUH/SUPAR (24854637) em que a Subsecretaria de Parcelamentos e Regularização Fundiária solicita que seja verificado há necessidade de outras informações ou adequações a serem realizadas no caso em testilha, já que houve várias tratativas com o objetivo de mediação entre membros representantes do governo, na condição de mediadores, da empresa e dos moradores com objetivo de criar consenso para encaminhamento da regularização.

Assim, sobreveio o Parecer Técnico 48 (25259972) informações se há situações de lotes acima de 1.000m² no parcelamento em questão, visando adequar ao estabelecido no art. 131 da Lei Complementar nº 803/2009, Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Distrito Federal – PDOT, para tanto foi emitida Carta 49 (25714349). Carta respondida através do Requerimento - Carta REG 2020-0216 - UP (40394923).

Através dos Pareceres Técnicos 111 (41597358) e 112 (41625372), foi solicitada inclusão de estudos realizados para comprovação da situação fática do lote com área acima de 1000m² e uma série de outras informações, dando azo a Carta 87 (41636511). Assim foi feito através do Relatório - Ocupação acima de 1000 - Sol Nascente (42582430).

Por fim, a interessada juntou documentos, que analisados, serviu a confecção ao Parecer Técnico n.º 122/2020 - SEDUH/SUPAR/UREG/CORAIE (43578364) em que a área técnica dá por satisfeita quanto aos requisitos necessários para o prosseguimento do processo de regularização, considerando satisfeitas as questões urbanísticas, ambientais e fundiárias do Projeto Urbanístico do parcelamento denominado Residencial Sol Nascente, localizado na Área de Regularização de Interesse Específico - ARINE - Contagem I, no Setor Habitacional Contagem, na Região Administrativa Sobradinho II - RA XXVI, atendeu aos parâmetros estabelecidos no PDOT e nas Diretrizes Urbanísticas - DIUR 08/2018.

É o relatório.

PARECER

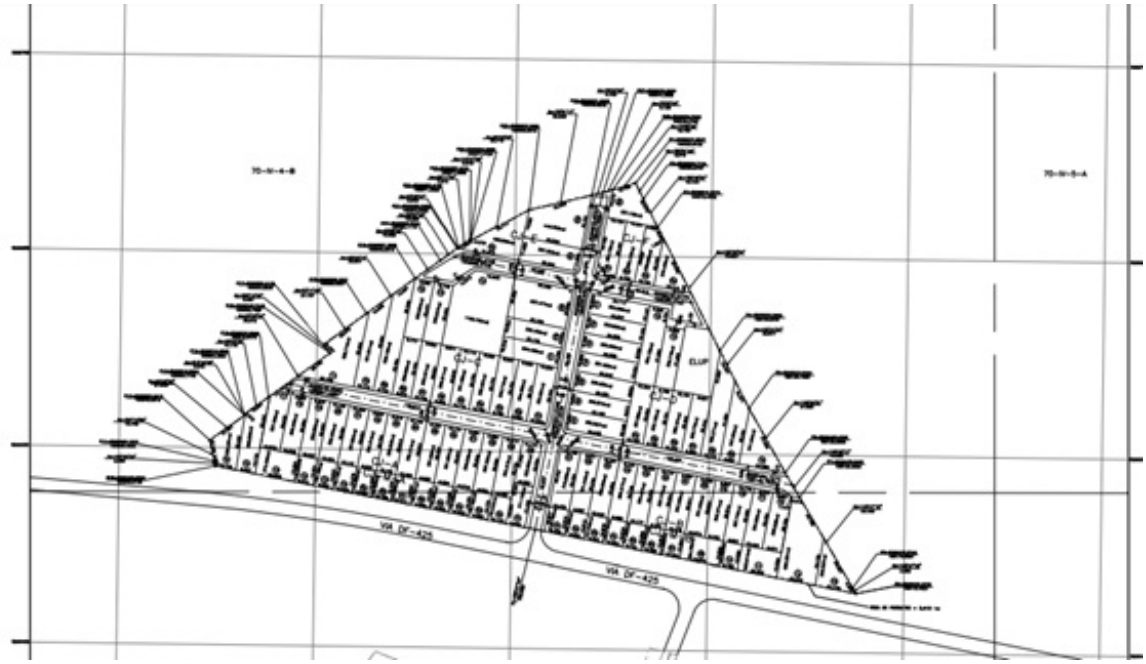
O projeto de Parcelamento do Solo denominado Residencial Sol Nascente está localizado no Setor Habitacional Contagem, criado pela Lei Complementar n° 218 de 07 de junho de 1999, sendo posteriormente recepcionado pela Lei Complementar nº 803/2009, que aprovou o Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Distrito Federal – PDOT. Segundo o Plano Diretor de Ordenamento Territorial – PDOT.

O Residencial Sol Nascente está totalmente inserido em Zona Urbana de Expansão e Qualificação – ZUEQ – 1, contemplados nos arts. 74 e 75 do PDOT, na Macrozona de Proteção Integral (art. 94). Ainda segundo o PDOT, conforme Anexo III - Mapa 5, engloba áreas de densidade demográfica média, de 50 a 150 hab/ha, e baixa, de 15 a 50 hab/ha. Região Administrativa de Sobradinho II - RA XXVI.

O Projeto está alicerçado no Memorial Descritivo - MDE-RP 039/10 (43542764), Quadro Demonstrativo de Unidades Imobiliárias - QDUI (43542854), Projeto Urbanístico - URB-RP 039/10 (43542987).

O Residencial tem seu limites ao norte e leste com a matrícula 13920, a oeste com as ocupações denominadas Residencial Novo Horizonte e Caravelo e ao sul com a DF-425. Conforme figura abaixo, Fonte: Memorial Descritivo MDE-RP 039/10 - Urbanizadora Paranoazinho, 2020.

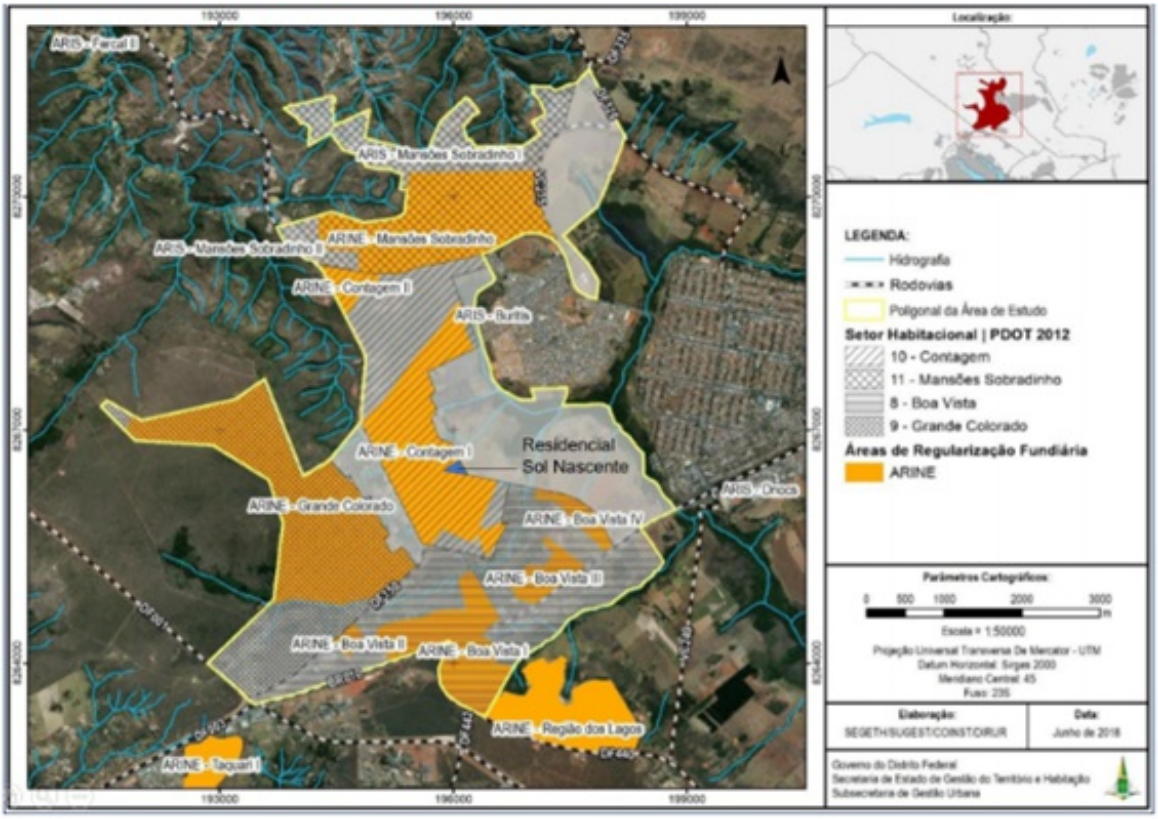
Projeto de parcelamento, Conforme figura abaixo, Fonte: Projeto Urbanístico - URB-RP 039/10 - Urbanizadora Paranoazinho, 2020.



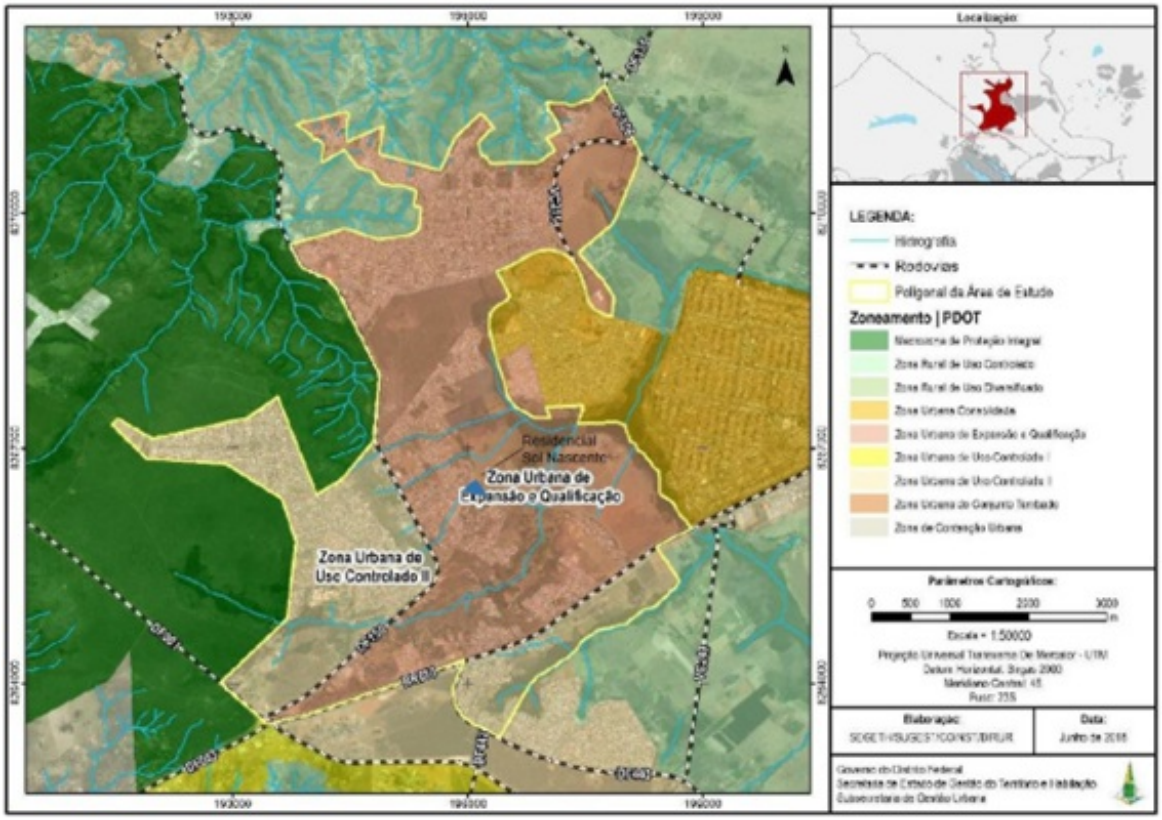
DAS CONDICIONANTES URBANÍSTICAS

Como já asseverado, o Setor Habitacional Contagem abrange duas Áreas de Regularização de Interesse Específico: ARINE - Contagem I e ARINE - Contagem II. O Parcelamento Residencial Sol Nascente está inserido integralmente no O Setor Habitacional Contagem, na ARINE - Contagem I.

Conforme figura abaixo, Fonte: DIUR 08/2018, com identificação do parcelamento pelo Memorial Descritivo MDE-RP 039/10 - Urbanizadora Paranoazinho, 2020.



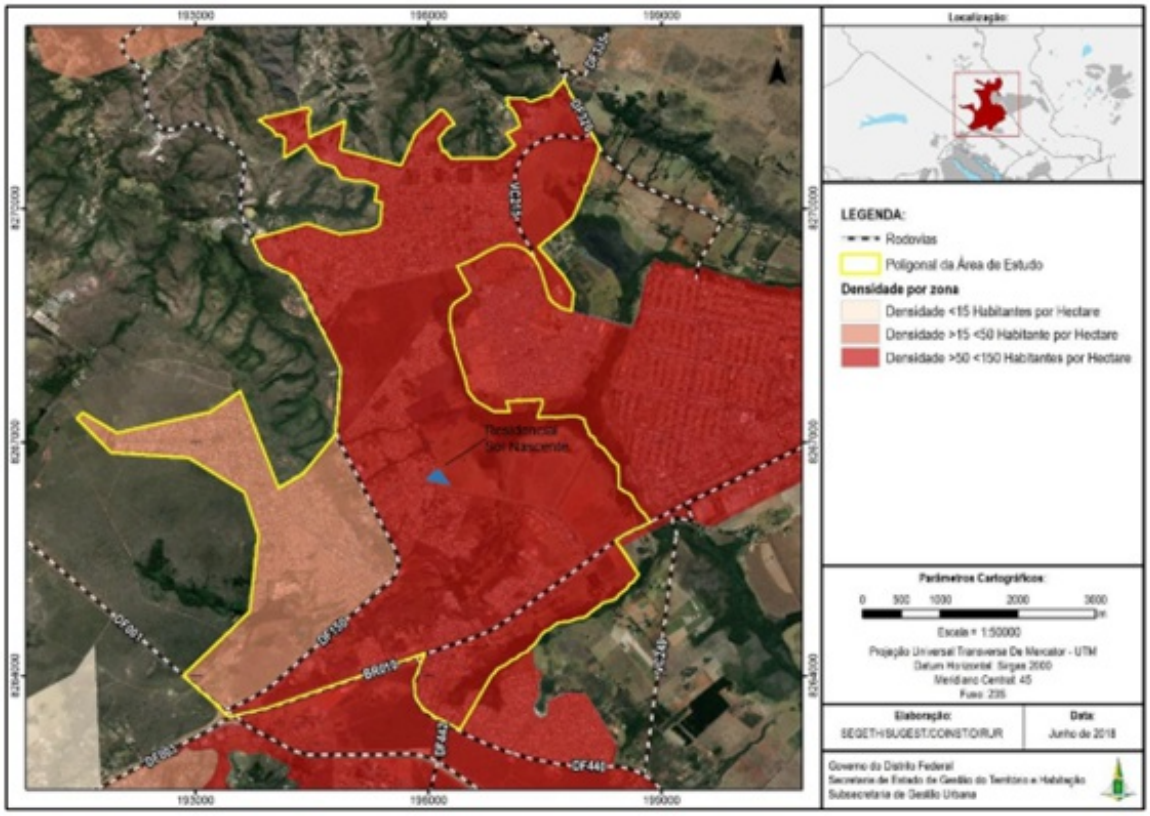
Conforme mencionado anteriormente o projeto de parcelamento está totalmente inserido em Zona Urbana de Expansão e Qualificação – ZUEQ – 1. Conforme a figura abaixo, Fonte: DIUR 08/2018, com identificação do parcelamento pelo Memorial Descritivo MDE-RP 039/10 - Urbanizadora Paranoazinho, 2020.



A Zona Urbana de Expansão e Qualificação - ZUEQ é tratada nos artigos 74 e 75 do PDOT, *in verbis*.

> “Art. 74. A Zona Urbana de Expansão e Qualificação é composta por áreas propensas à ocupação urbana, predominantemente habitacional, e que possuem relação direta com áreas já implantadas, com densidades demográficas indicadas no Anexo III, Mapa 5, desta Lei Complementar, sendo também integrada por assentamentos informais que necessitam de intervenções visando a sua qualificação.
>
> [...]
>
> Art. 75. Esta Zona deve ser planejada e ordenada para o desenvolvimento equilibrado das funções sociais da cidade e da propriedade urbana, de acordo com as seguintes diretrizes:
>
> I – estruturar e articular a malha urbana de forma a integrar e conectar as localidades existentes;
>
> II – aplicar o conjunto de instrumentos de política urbana adequado para qualificação, ocupação e regularização do solo;
>
> III – qualificar as áreas ocupadas para reversão dos danos ambientais e recuperação das áreas degradadas;
>
> IV – constituir áreas para atender às demandas habitacionais;
>
> V – (Inciso revogado pela Lei Complementar nº 854, de 2012.)
>
> VI – (Inciso revogado pela Lei Complementar nº 854, de 2012.)
>
> VII – planejar previamente a infraestrutura de saneamento ambiental para a ocupação, considerando-se a capacidade de suporte socioambiental da bacia hidrográfica de contribuição do lago Paranoá.”

Quanto a densidade demográfica, está de acordo com o Anexo III, Mapa 5, do PDOT, que dispõe densidade para a área de regularização em estudo, dispondo que está inserida em zona de densidade média - de 50 a 150 habitantes por hectare. Conforme figura a seguir, Fonte: DIUR 08/2018, com identificação do parcelamento pelo Memorial Descritivo MDE-RP 039/10 - Urbanizadora Paranoazinho, 2020.



Importante também observar o que dispõe o PDOT quanto ao limite mínimo de 10% (dez por cento) da área parcelável para Espaços Livres de Uso Público - ELUP e Institucional Equipamento Público - Inst EP, para o Setor Habitacional Contagem, nas Estratégias de Ordenamento Territorial, Anexo II.

No que se refere aos Parâmetros Urbanísticos das Áreas de Regularização, Anexo VI do PDOT, determina para as áreas inseridas em Setores Habitacionais, como o analisado, os seguintes:

Tabela 1 - Parâmetros de Ocupação do Solo

TORTO, PRIMAVERA, ITAPOÃ, CONTAGEM, MANSÕES SOBRADINHO E ESTRADA DO SOL											
Área de Regularização	Tamanho dos lotes residenciais (m²)		USOS								
			Coeficiente de aproveitamento básico						Coeficiente de aproveitamento máximo		
	Máximo	Mínimo	R≤450m²	R>450m²	C	I	Ind	M	C	M	R
Área de Reg. Interesse Específico – ARINE (1.E-1; 1.E-2; 1.E-3; 5.E-1; 6.E-1; 10.E-1; 10.E-2; 11.E-1; 27.E-1; 27.E-2, 27.E-3)	1.000	125	1	0,8	1	1	1	1	2	4	2
			R≤300m²	R>300m²							
Área de Reg. Interesse Social – ARIS (1.S-1; 5.S-1; 6.S-1; 11.S-1; 11.S-2; 27.S-1)	650	88	1	0,8	1	1	1	2	2	2	2

OBS:

01 – Lotes destinados à produção agrícola poderão ter área superior a 2.500m², com coeficiente de aproveitamento básico de 0,3.

02 – Poderão ser regularizados os lotes residenciais unifamiliares ocupados até a data de publicação desta Lei que possuam área inferior à estabelecida para o lote mínimo, desde que não seja inferior a 88m² e com testada mínima de 5m.

Legenda: R – Residencial; C – Comercial; I – Institucional; M – Mista; CH – Chácara; Ind – Industrial; EU – Equipamento Urbano; EC – Equipamento Comunitário; ELUP – Espaço Livre de Uso Público

Para o cálculo de proporcionalidade de Inst EP e ELUP, foi utilizada a área parcelável do projeto, que corresponde a 3,4151 hectares.

Considerando assim a área do projeto, temos uma área destinada a Espaço Livre de Uso Público - ELUP de 0,0628 ha, o que corresponde a 1,84 % da área parcelável. Deste modo, o projeto não atende ao percentual mínimo de 10%, exigido pelo PDOT.

Todavia, por tratar de projeto de regularização de situação fática de ocupação, não foi possível criar novas áreas para equipamentos públicos, assim como acontece na maioria dos parcelamentos do Grupo Contagem 3.

Deste modo, foi estabelecido no Termo de Compromisso (6982291, 6982435 e 6982662), firmado entre a Urbanizadora Paranoazinho SA e o Distrito Federal para viabilizar a regularização do Grupo Contagem, o déficit de áreas para equipamentos públicos será atendido nos Projetos “Adicionais Vinculados”.

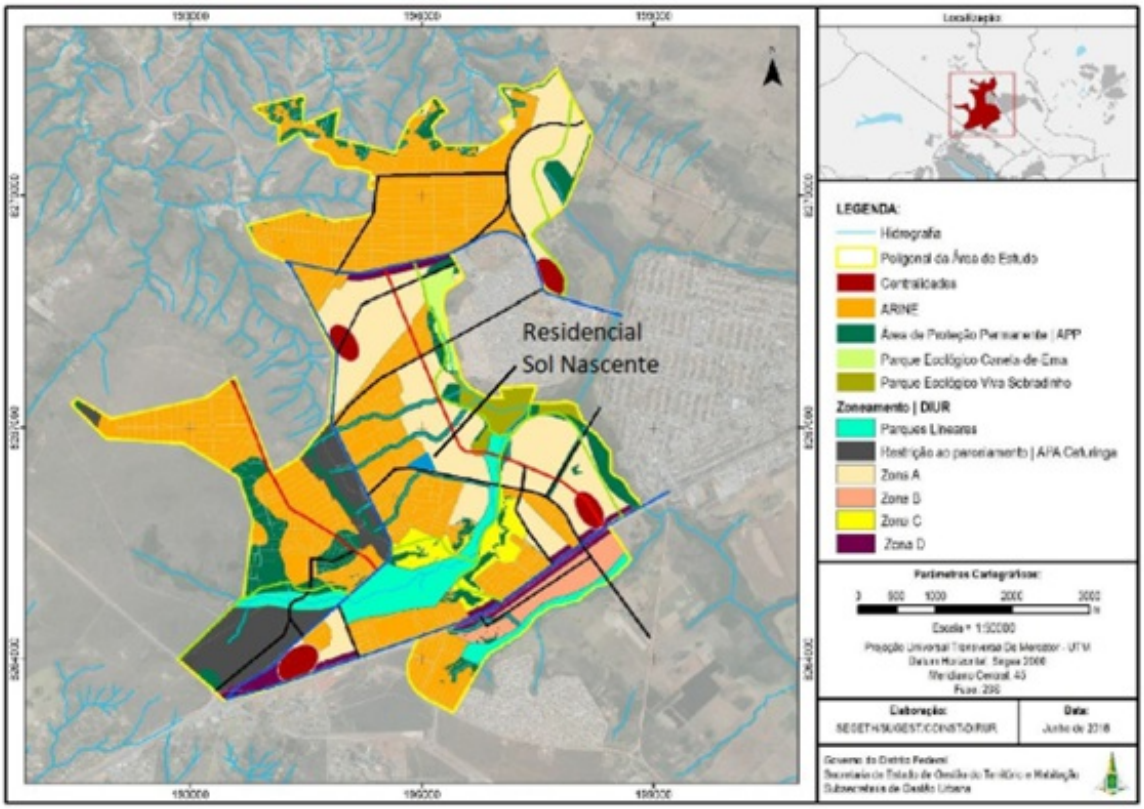
Serão utilizadas as áreas lindeiras aos parcelamentos em regularização, as quais estão vazias e são de propriedade da UPSA, serão desenvolvidos projetos que incluirão, dentre outras exigências, as áreas necessárias à implantação de equipamentos públicos.

PARCELAMENTO	Área Poligonal	Interferências	Área Parcelável	Equipamento exigido	Equipamento existente	Déficit
	Medidas em hectares (ha)					
Chácara São Jorge	0,9016	0,0000	0,9016	0,0902	0,0000	-0,0902
Halley	2,1847	0,0000	2,1847	0,2185	0,0000	-0,2185
Residencial Vivendas Rural Alvorada	4,3534	0,0000	4,3534	0,4353	0,3323	-0,1030
Caravelo	2,0082	0,0000	2,0082	0,2008	0,0000	-0,2008
Residencial Novo Horizonte	1,9821	0,0000	1,9821	0,1982	0,0000	-0,1982
Residencial Sol Nascente	**3,4151**	**0,0000**	**3,4151**	**0,3415**	**0,0628**	**-0,2787**
Jardim América	12,5904	0,0000	12,5904	1,2590	0,5233	-0,7357
Meus Sonhos	2,9815	0,0000	2,9815	0,2982	0,4285	0,1304
Residencial Ipês	2,0316	0,0000	2,0316	0,2032	0,0000	-0,2032
Fraternidade	9,3604	0,1233	9,2371	0,9237	0,1126	-0,8111
Vivendas Paraíso	8,1484	0,0000	8,1484	0,8148	0,6885	-0,1263
Chácara Paraíso	1,5553	0,0000	1,5553	0,1555	0,1275	-0,0280
Jardim Ipanema	11,5027	0,4766	11,0261	1,1026	0,2977	-0,8049
Vivendas da Serra	7,4065	0,5787	6,8278	0,6828	0,9129	0,2301
Vivendas Campestre	15,3460	1,3287	14,0173	1,4017	1,2005	-0,2012
Recanto dos Nobres	5,7402	0,0000	5,7402	0,5740	0,0000	-0,5740
Total do Grupo Contagem 03	**91,5081**	**2,5073**	**89,0008**	**8,9001**	**4,6866**	**-4,2135**

DAS DIRETRIZES URBANÍSTICAS

A aprovação do projeto de parcelamento deve seguir as Diretrizes Urbanísticas, que são ferramenta de planejamento e ordenamento territorial, em complementação ao que dispões o Plano Diretor. Elas são fundamentadas nos aspectos ambientais e na dinâmica urbana local, e cria critérios que devem ser observados nos projetos urbanísticos de regularização.

Deste modo, a Diretriz Urbanística orientadora para a Região de Sobradinho e Grande Colorado, onde está inserido o Setor Habitacional Contagem - DIUR 08/2018 (43338078), assim será está a ser norteadora do projeto de regularização em testilha. Conforme figura a seguir, Fonte: DIUR 08/2018, com inclusão de identificação da localização do parcelamento.



Registramos ainda, a tabela de usos permitidos para a região. Tabela retirada: DIUR 08/2018.

ZONAS	USOS/ATIVIDADES ADMITIDOS	DIRETRIZES ESPECÍFICAS
ARIS ARINE	Comércio de bens e prestação de serviços, compatível com a escala residencial. Industrial de baixa incomodidade de caráter não poluente. Residencial – habitação unifamiliar. Residencial – habitação coletiva (casas) Misto. Equipamentos públicos comunitários e urbanos (EPC e EPU) e Espaços livres de uso público (ELUP).	• Implementação da Estratégia de regularização fundiária urbana (PDOT). • Relocação de famílias em área de risco. • Destinação de áreas para equipamentos públicos. • Proteção ao meio ambiente – com ênfase nas áreas de APP, declividade e solos úmidos.

DENSIDADE POPULACIONAL

A densidade populacional foi elaborada utilizando o índice de 3,3 habitantes por unidade habitacional (IBGE, Censo de 2010). O Condomínio Sol Nascente possui 67 lotes de uso Residencial Obrigatório - RO 1, que totalizam 67 unidades habitacionais e propõe 27 lotes de uso Comercial, Prestação de Serviços, Institucional, Industrial e Residencial Não Obrigatório - CSIIR 1 NO, que totalizam 108 unidades habitacionais. Dessa forma, a população total prevista é de 578 habitantes.

Assim, considerando a área total da poligonal do projeto, que corresponde a 3,4151 hectares e a população total, obtém-se a densidade de 169,1019 habitantes por hectare.

Apesar de a densidade do parcelamento em si extrapolar o limite de 150 habitantes por hectare estabelecido no PDOT, o Grupo Contagem 3, onde o Residencial Sol Nascente está inserido, possui uma população total de 5.683 habitantes em uma área de 91,5082 hectares, o que resulta em uma densidade de 62,1037 habitantes por hectare, atendendo aos parâmetros estabelecidos no PDOT.

Densidade populacional para o Condomínio Sol Nascente, fonte: Memorial Descritivo MDE-RP 039/10 - Urbanizadora Paranoazinho, 2020.

PARCELAMENTO	Lotes RO 1	Total de Habitantes em RO 1 (3,3 hab/unidade)	Lotes CSIIR 1 NO	Unidades em CSIIR 1 NO (*)	Total de Habitantes em CSIIR 1 NO (3,3 hab/unidade)	População Total	Área poligonal (ha)	Densidade Calculada (hab/ha)
Sol Nascente	67	221	27	108	356	**578**	**3,4151**	**169,1019**

DAS CONDICIONANTES AMBIETAIS.

DO LICENCIAMENTO AMBIENTAL

O parcelamento possui licenciamento aprovado, conforme observa-se do processo nº 00391-00017686/2017-31.

A aprovação ambiental do empreendimento em análise foi confirmada por meio da emissão dos seguintes documentos técnicos: Pareceres Técnicos nos: 005/2010 - GRUPAR; 002/2012 – GRACO/SUCOND/SEMARH; 510.000.049/201 2 – COPAR/SUGAP; Autorização n° 05/2012 – APAPC para o Licenciamento ambiental na APA do Planalto Central/ICMBio; Relato CONAM s/no de abril de 2012; ATA da 30 a Reunião Extraordinária do CONAM/DF. Com base nas informações prestadas foi emitida a Licença Prévia nº 016/2012, assinada em 06 de setembro de 2012 com o prazo máximo permitido pela CONAMA nº 237 que é de 5 anos.

Deste modo, e em continuidade aos atos da licença, o Instituto do Meio Ambiente e dos Recursos Hídricos do Distrito Federal – Brasília Ambiental – IBRAM/DF, emitiu a Licença de Instalação Corretiva SEI-GDF n.º 6/2018 - IBRAM/PRESI/SULAM/GEREC (RETIFICAÇÃO) (43339911), em 14 de maio de 2018, para a atividade de Parcelamento de Solo Urbano do Grupo Contagem 3, localizado no interior da poligonal da Fazenda Paranoazinho, Setor Habitacional Contagem, com validade de cinco anos.

As condicionantes da Licença de Instalação Corretiva (Retificação) nº 6/2018 - IBRAM, foram extraídas do Parecer Técnico nº 1/2018 - IBRAM/PRESI/SULAM/COINF/GERPAS e o Parecer Técnico SEI-GDF n.º 61/2018 - IBRAM/PRESI/SULAM, do Processo nº 00391-00017686/2017-31.

Na referida licença foram emitidas algumas condicionantes, exigências e restrições, as quais mencionamos as principais, da Licença de Instalação Corretiva nº 6/2018, conforme veremos a seguir.

> "1. Esta licença não autoriza qualquer supressão de vegetação, seja para execução de obras de infraestrutura ou para permitir a ocupação no interior dos lotes;
>
> [...]
>
> 3. As supressões de vegetação para execução das intervenções referentes ao sistema de drenagem ficam condicionadas à emissão de Autorização de Supressão de Vegetação pelo IBRAM, da mesma forma para as supressões

em lotes, que devem ser requeridas pelo proprietário de cada unidade imobiliária;

[...]

6. Ficam proibidas quaisquer novas intervenções ou instalações nas Áreas de Proteção de Grotas, exceto às intervenções referentes ao sistema de drenagem aprovado, conforme projeto apresentado;

[...]

11. Fixar placas padronizadas nas áreas do empreendimento em local visível, informando o nome do interessado, o número do processo, o número da Licença Ambiental e a validade da Licença, o tipo de atividade e o órgão emissor;

[...]

16. Realizar ações e programas de educação ambiental junto aos moradores e trabalhadores do empreendimento;

17. Apresentar, no prazo de 90 dias e antes do início das obras, proposta de sistemas de contenção de sedimentos a serem implantados na fase de implantação das obras;

[...]

20. Para todos os dispositivos de infiltração previstos no Sistema de Drenagem Pluvial, avaliar o nível de permeabilidade da área na qual se insere, por meio de testes de infiltração;

[...]

22. Apresentar, antes do início da obra, Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) para execução das obras;

23. Apresentar a Outorga Definitiva de Direito de Uso de Recursos Hídricos para os lançamentos de águas pluviais após a conclusão das obras;

24. Implantar pavimento permeável para toda nova pavimentação a ser realizada nas vias internas ou possíveis reformas;

25. As vias a serem pavimentadas devem ser acompanhadas por calçadas/passeios, que devem estar em conformidade com a NBR 9.050/2004;

26. A camada superficial dos locais de terraplanagem deve ser estocada e protegida da erosão por meio de leiras, para uso posterior ou aplicação na reabilitação topográfica de áreas degradadas;

27. As bacias de detenção deverão conter: cercamento em toda sua extensão, com tela ou alambrado de aço; portão de entrada no interior da área a ser cercada; placas indicativas de advertência, no mínimo 06 (seis); e rampas de acesso no interior das bacias;

[...]

31. Apresentar relatórios anuais de acompanhamento da obra, considerando os aspectos construtivos e ambientais, incluindo descritivo sobre a situação de cumprimento das condicionantes desta LI, acompanhada de ART;

32. Promover a recuperação das áreas escavadas por trecho concluído;

33. Promover campanhas de conscientização com a população de modo a esclarecer e deixar claro à população os danos ao sistema de drenagem pluvial e consequentemente ao meio ambiente causados pelo lançamento de lixo de forma inadequada;

34. Compactar adequadamente o reaterro das valas onde serão implantadas tubulações;

[...]

38. Usar barreiras de contenção de material betuminoso para evitar a contaminação do solo e de corpos hídricos, durante as atividades de pavimentação das novas vias e reparo das existentes;

39. Estabelecer um sistema de coleta, armazenamento, reutilização e destinação adequada dos resíduos da construção civil, evitando a disposição espalhada dos resíduos;

40. Atender o que preconiza a Lei n° 12.305, de 02 de agosto de 2010, que trata da Política Nacional de Resíduos Sólidos, e a Resolução CONAMA n° 307/2002, quanto à gestão dos resíduos da construção civil, depositando-os em local(is) indicado(s) pelo SLU;

41. Os taludes de aterros devem ser estabilizados pela revegetação;

42. Recompor os locais onde o meio fio, passeio e pavimentação asfáltica e/ou bloquetes forem afetados pelas obras de implantação do sistema de drenagem;

43. Recuperar todas as áreas degradadas em função das obras, assim como decorrente de passagens de maquinários e acessos às obras.

44. Durante a desmobilização da obra de implantação, limpar a área, retirar entulhos e resíduos, transportá-los e destiná-los de acordo com a legislação e em locais autorizados pelo órgão competente;

[...]

47. Toda e qualquer alteração no empreendimento deverá ser informada ao IBRAM;"

DO TERMO DE COMPROMISSO FIRMADO

O termo de compromisso foi firmado em 12 de dezembro de 2014, publicado extrato no DODF nº 269, pag. 149, de 24/12/2014, juntado ao presente processo, IDs (6982291, 6982435 e 6982662). Amparados pelo art. 62, §2º da Lei nº 11.977/2009, firmando entre Distrito Federal e a Urbanizador Paranoazinho SA - UPSA, tem como objetivo viabilizar do regularização fundiária do grupo de loteamentos irregulares Grupo Contagem 3 da Fazenda Paranoazinho.

O Termo impõe providências que deverão ser executadas pela Urbanizador na área da fazenda de sua propriedade, como forma de cumprir com as normas que regem o assunto e viabilizar as regularização – como: supressão do déficit de áreas públicas; execução de obras de infraestrutura, drenagem e integração viária; e relocação da população residente em áreas não passíveis de regularização.

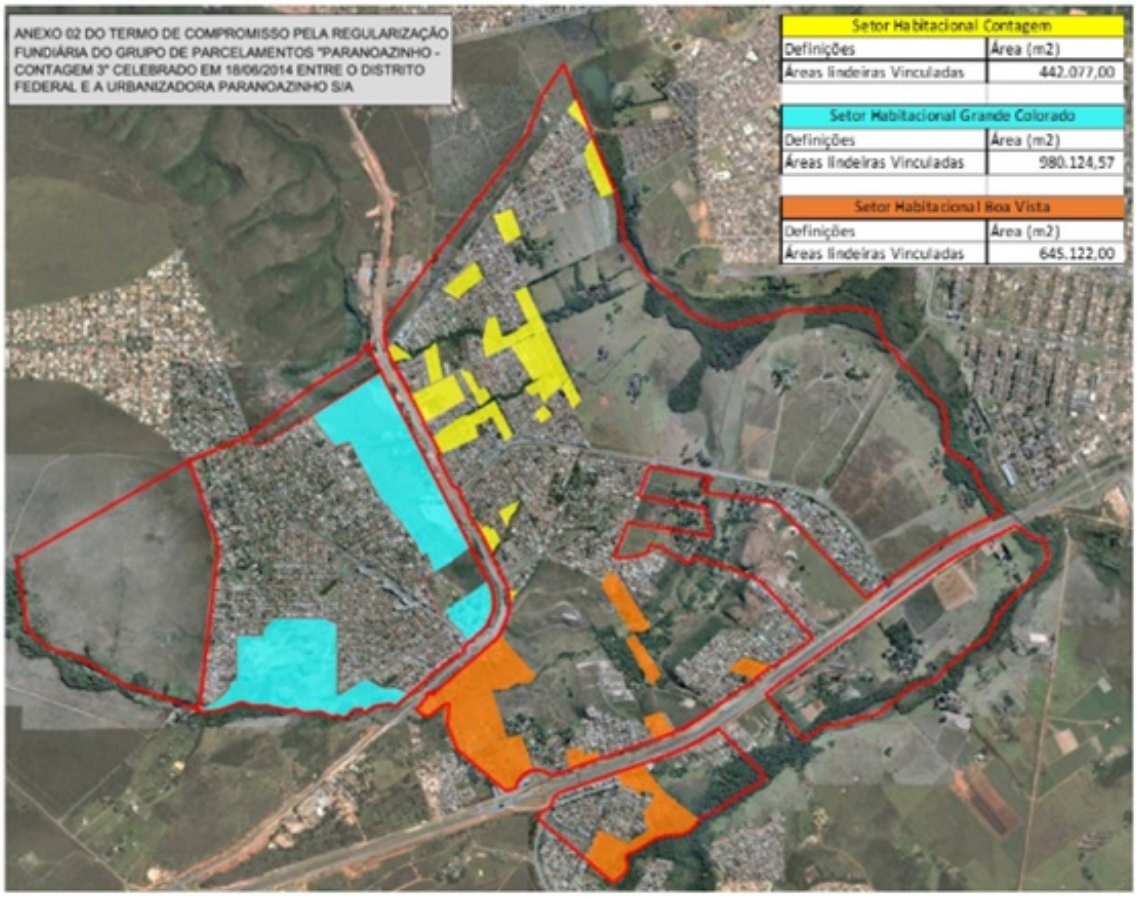
No que se refere ao déficit de áreas públicas e a viabilização das desocupações necessárias, a Urbanizado Paranoazinho - UPSA apresentará Projetos Urbanísticos, denominados "Projetos Adicionais Vinculados", item "f" constante das considerações do termo, objetivando o loteamento de Áreas Lindeiras Vinculadas, assim definidas e identificadas no Termo de Compromisso, no prazo de quatro anos, contados a partir do registro em cartório de cada Loteamento Irregular Contemplado no Termo de Compromisso. Assim prever a Cláusula Oitava, itens 8.5 e 8.5.1:

"Após a publicação dos Decretos de Regularização dos Loteamentos Irregulares Contemplados e, antes de levar cada projeto aprovado a registro, a UPSA apurará o 'Déficit de Áreas Públicas' existentes, informando formalmente ao DF.

A apuração e o cálculo supra citados levarão em conta os Loteamentos Irregulares Contemplados e todos os Projetos Adicionais Vinculados já aprovados e registrados até o momento, de forma a fornecer a informação precisa e condizente com a realidade daquele momento. "

A indicação das Áreas Lindeiras Vinculadas que poderão ser utilizadas para

suprimento de áreas públicas. Podemos observar do mapa abaixo, Fonte: Anexo 2 do Termo de Compromisso para a Regularização Fundiária do grupo de loteamentos irregulares Contagem 3.



O Termo de Compromisso também tratou da obrigação de elaboração dos Projetos de Abrangência Setorial, de projetos específicos de Macrodrenagem Pluvial e de Integração Viária. Neste quesito, fixou prazo de quatro anos para execução das obras.

O prazo começa a fluir a partir da conclusão das etapas de aprovação do Cronograma Físico Financeiro do correspondente Projeto, de emissão da Licença Ambiental para implantação do correspondente projeto, da publicação dos decretos de regularização dos Loteamentos Irregulares inseridos no Setor Habitacional Contagem, Grupo Contagem 3, e do registro de 50% dos lotes previstos para a área objeto do Termo de Compromisso no Cartório de Imóveis Competente.

DO ZONEAMENTO ECOLÓGICO ECONÔMICO DO DISTRITO FEDERAL - ZEE-DF.

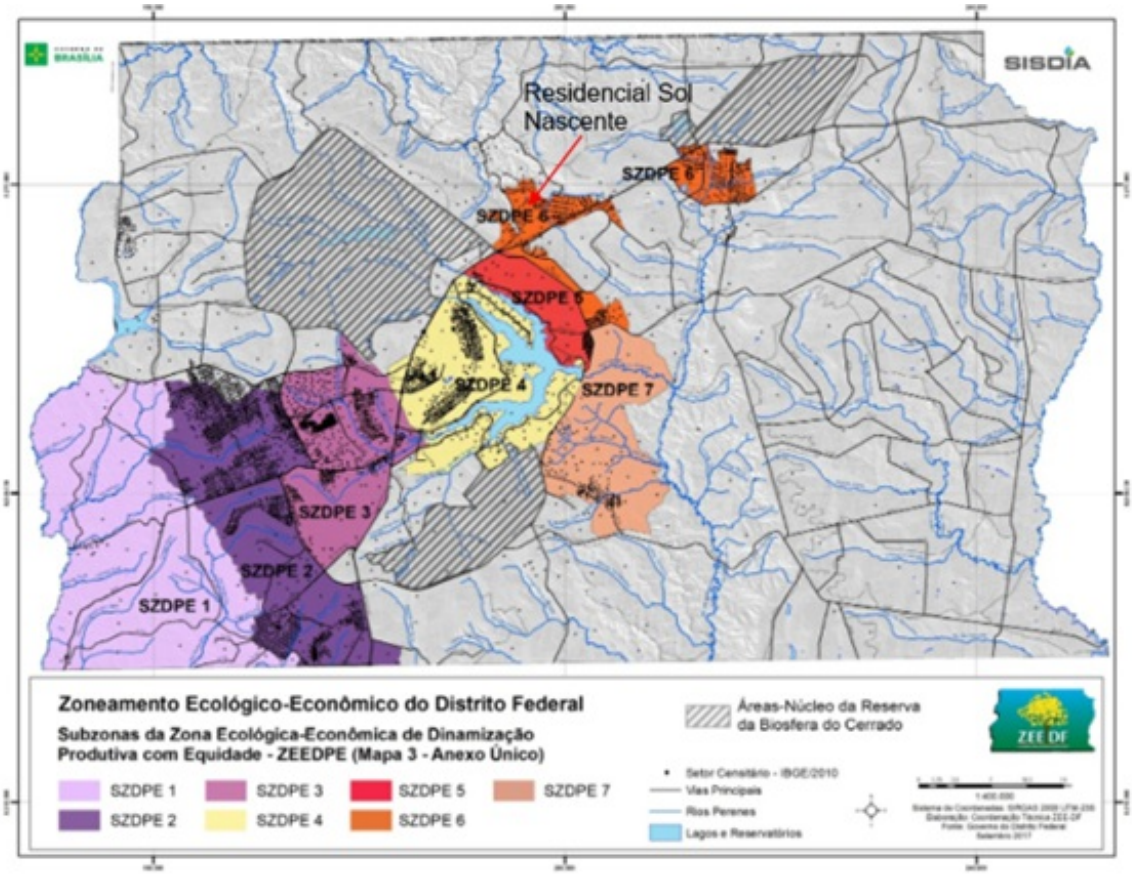
O Zoneamento Ecológico-Econômico do Distrito Federal - ZEE-DF, Lei nº 6.269, de 29 de janeiro de 2019, dispõe já no art. 1º que este instrumento deve ser observado, obrigatoriamente, nas definições do planejamento territorial. *In verbis*.

> "Art. 1º Fica instituído o Zoneamento Ecológico-Econômico do Distrito Federal - ZEE-DF, instrumento estratégico de planejamento e gestão territorial, cujas diretrizes e critérios passam a orientar as políticas públicas distritais voltadas ao desenvolvimento socioeconômico sustentável e à melhoria da qualidade de vida da população, em cumprimento à Lei Orgânica do Distrito Federal, segundo o disposto no art. 279 e no art. 26 do Ato das Disposições Transitórias, e em observância ao disposto no art. 4º, III, c, da Lei federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001.
>
> **Parágrafo único. O ZEE-DF é um zoneamento de riscos, tanto ecológicos**

quanto socioeconômicos, a ser obrigatoriamente considerado para a definição de zoneamentos de usos, no âmbito do planejamento e gestão territorial." Grifo nosso.

Deste modo, o ZEE-DF não poderia deixar de considerado na análise dos aspectos ambientais do projeto de parcelamento denominado Residencial Sol Nascente, principalmente quanto a sensibilidade dos solos à erosão, e aquíferos quanto à redução de recarga e produção hídrica, bem como a cobertura vegetal remanescente.

O projeto de parcelamento em analise está inserido na Zona Ecológico-Econômica de Dinamização Produtiva com Equidade - ZEEDPE, a qual é subdivida em sete subzonas. O Residencial se localiza na Subzona de Dinamização Produtiva com Equidade 6 - SZDPE 6. Conforme mapa abaixo, Fonte: ZEE-DF/2019, com identificação do parcelamento pelo Memorial Descritivo MDE-RP 039/10 - Urbanizadora Paranoazinho, 2020.



A Lei nº 6.269, de 29 de janeiro de 2019 no Art. 29º trouxe as diretrizes da Subzona de Dinamização Produtiva com Equidade 6 - SZDPE 6, *in verbis*.

"Art. 29. São diretrizes para a SZDPE 6:

I - a implantação das ADP [Área de Desenvolvimento Produtivo] IV e VI, indicadas no Mapa 14, conforme o disposto na Tabela Única do Anexo Único;

II - a instituição de programas para promover capacitação e qualificação profissional de mão de obra voltada à interação entre a indústria e as instituições de níveis técnico e superior, de forma a reduzir os níveis de vulnerabilidade social, conforme o disposto no art. 50, I;

III - o incentivo à implantação de atividades N1, N3 e N4 [classificação de natureza das atividades produtivas, conforme Art. 9º;

IV - a atração de empreendimentos-âncora de categoria N5 para o adensamento de cadeias produtivas;

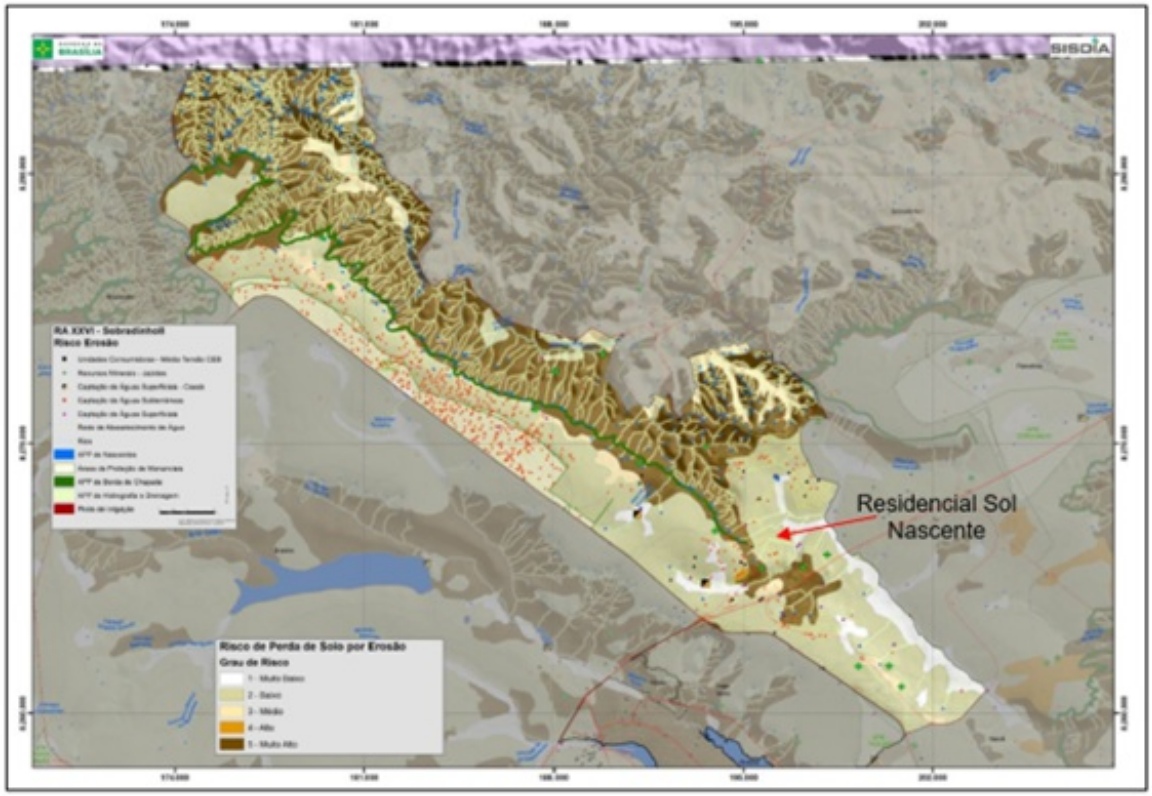
V - a requalificação da cidade de Planaltina, com vistas à sua preparação como centralidade histórica voltada para a economia da conservação e para o turismo rural e ecológico no Distrito Federal;

VI - a observância do risco de contaminação do subsolo indicado no Mapa 7 do Anexo Único;

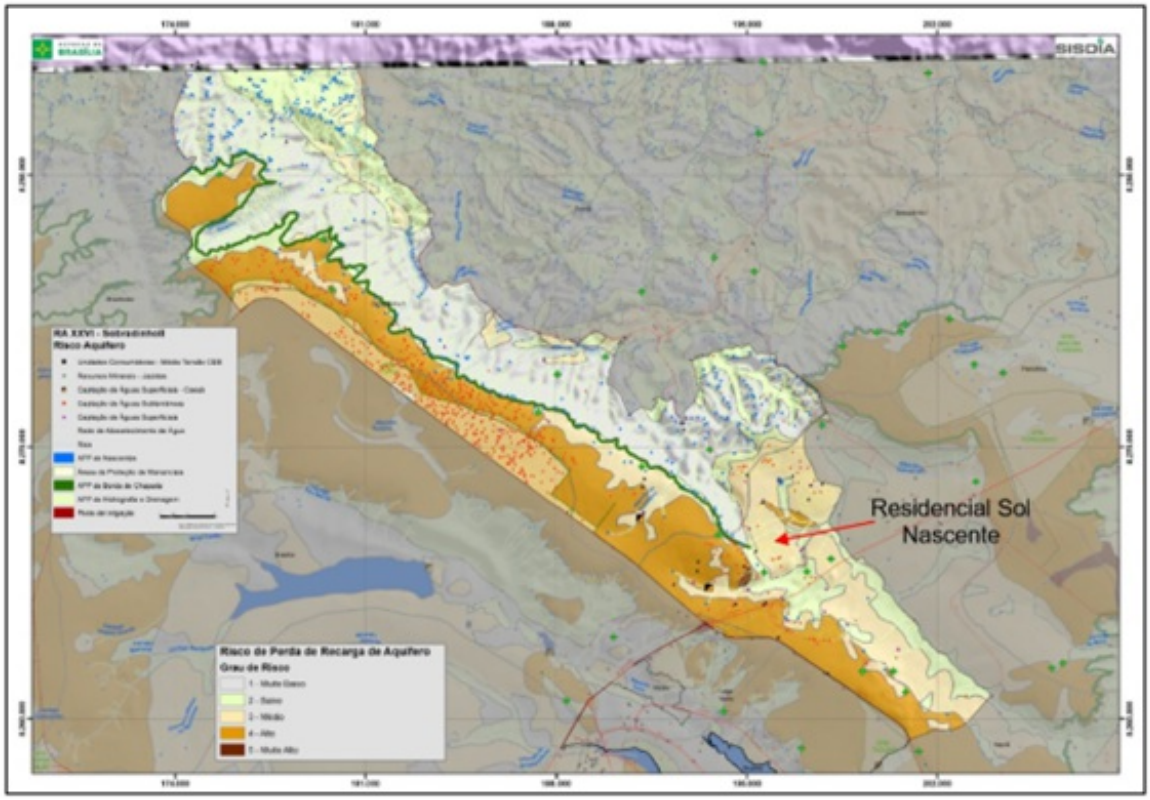
VII - a redução das perdas de água na rede da concessionária, na extração e na distribuição, priorizando o monitoramento e a intervenção nas regiões administrativas com perdas superiores a 20%;

VIII - as intervenções nas Unidades Hidrográficas do Ribeirão Sobradinho e do Alto Rio São Bartolomeu com vistas ao cumprimento de resolução do CRH/DF relativa ao enquadramento de águas superficiais e subterrâneas do Distrito Federal."

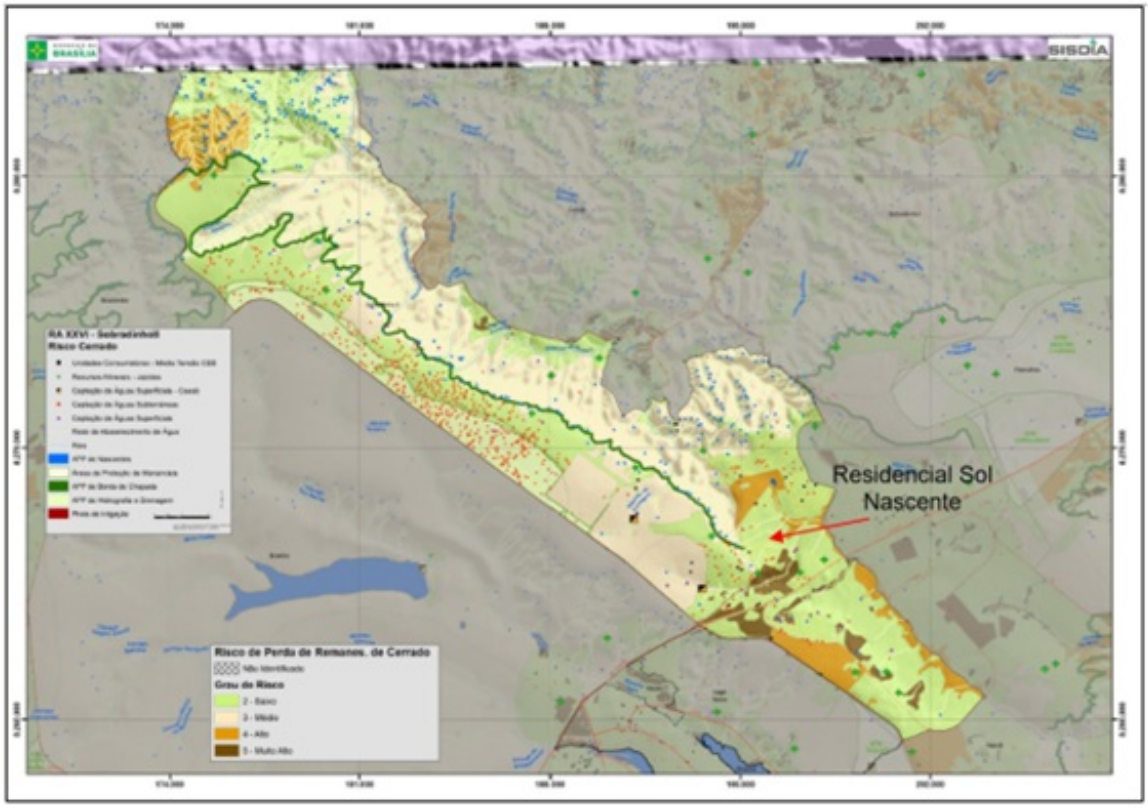
O Mapa 6 - Anexo único do ZEE-DF, traz o risco ecológico de perda de solo por erosão, de acordo com a análise o parcelamento apresenta uma classificação como Baixo, de acordo com o mapa abaixo, fonte: ZEE-DF/2019, com identificação do parcelamento pelo Memorial Descritivo MDE-RP 039/10 - Urbanizadora Paranoazinho, 2020.



No que se refere ao risco ecológico de perda de área de recarga de aquífero, de acordo com a análise do Mapa 5 - Anexo único do ZEE-DF. Quanto ao apresentado pelo parcelamento, a classificação fico identificado como de risco Médio. Vejamos na figura abaixo, fonte: ZEE-DF/2019, com identificação do parcelamento pelo Memorial Descritivo MDE-RP 039/10 - Urbanizadora Paranoazinho, 2020.



Quanto as áreas remanescentes de cerrado nativo, de acordo com a análise do Mapa 8 - Anexo único do ZEE-DF, o parcelamento apresenta a classificação: Ausência de Cerrado Nativo, conforme imagem abaixo, Fonte: ZEE-DF/2019, com identificação do parcelamento pelo Memorial Descritivo MDE-RP 039/10 - Urbanizadora Paranoazinho, 2020.



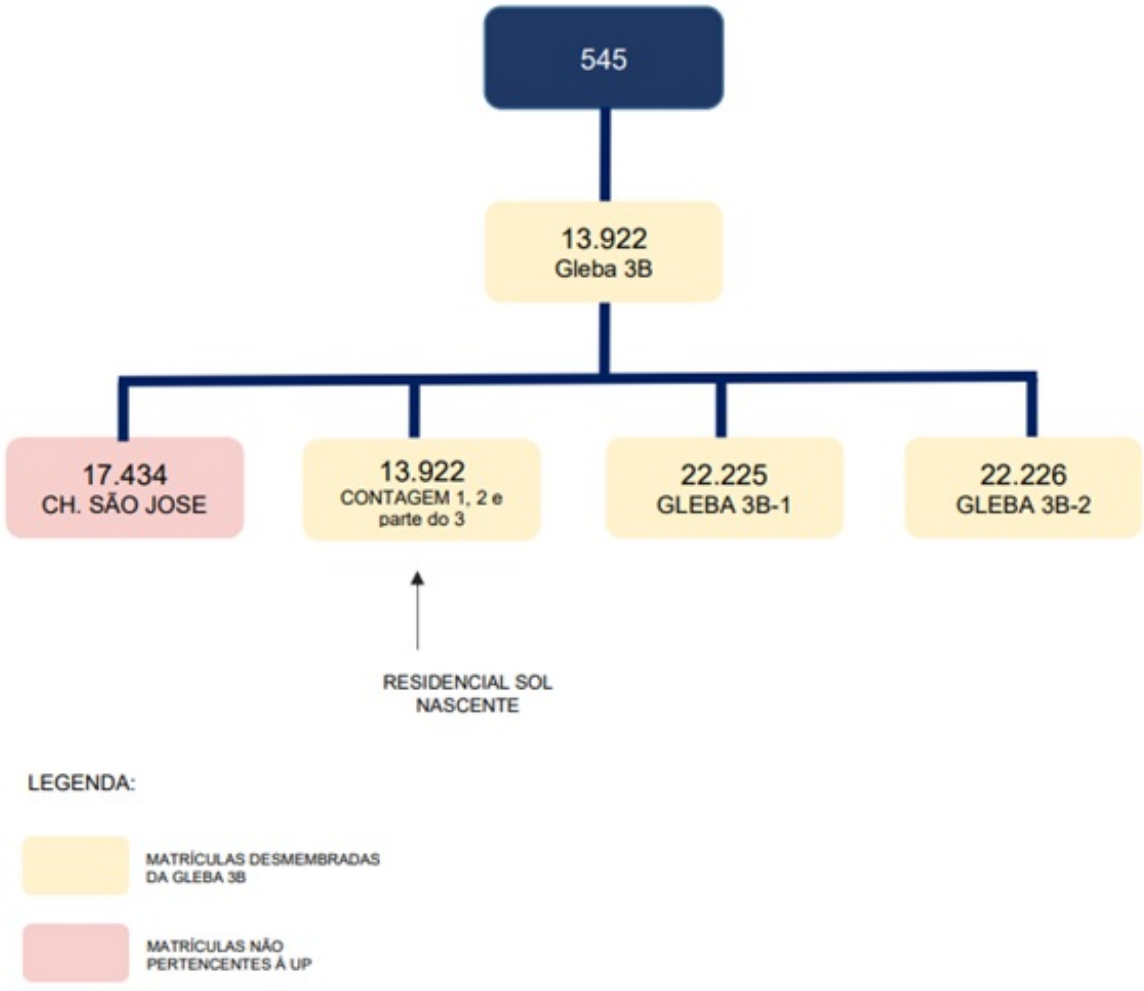
SITUAÇÃO FUNDIÁRIA

Conforme observa-se do Parecer Técnico 122 (43578364), Despacho nº 2154/2019 – NUANF (31477394), constante no processo SEI 00390-00008375/2019-71, e emorial Descritivo - MDE-RP 039-10 (43542764) a Urbanizadora Paranoazinho tornou-se proprietária da Fazenda Paranoazinho, ao adquirir parte dos direitos sucessórios dos herdeiros de José Cândido de Souza, que tem registro

nos autos do processo de inventário (proc. 37.900.087-9) que tramitou perante a MM. 1ª Vara de Família e Sucessões do Foro Central de São Paulo.

No registro da sobrepartilha, o imóvel Fazenda Paranoazinho inicialmente registrado sob o nº 545 fora desmembrado em 14 (quatorze) Glebas, dando origem, portanto, a 14 novas matrículas registradas no Cartório do 7º Ofício de Registro de Imóveis, dentre elas a matrícula 13.922.

O Parcelamento Residencial Sol Nascente encontra-se inserido na Matrícula nº 13.922 de propriedade da Urbanizadora Paranoazinho conforme certidão de ônus emitida pelo 7º Ofício de Registro de Imóveis do Distrito Federal, conforme demonstrado na imagem a seguir, Fonte: Memorial Descritivo MDE-RP 039/10 - Urbanizadora Paranoazinho, 2020.



CONSULTA AS CONCESSIONARIAS

No âmbito do processo SEI nº 00390-00003381/2020-76 foram enviadas Cartas Consulta às Concessionárias de Serviços Públicos relativas ao parcelamento.

Importante aqui fica consignado, que o interessado arcará com os custos relativos aos projetos complementares necessários e à implantação das obras que si fezerem necessárias.

Os esclarecimentos prestados foram resumidos considerando as informações mais relevantes para a aprovação do presente projeto.

NOVACAP

Conforme observa-se do Despacho – NOVACAP/PRES/DU (41839099), de 15 de junho de 2020, foi realizada vistoria de infraestrutura no sistema viário e de drenagem do parcelamento Sol Nascente.

O sistema viário do condomínio apresenta cinco ruas com pavimentação asfáltica em

Concreto Betuminoso Usina a Quente (CBUQ), onde somente no final da rua entre o Módulo D e o Módulo F possui blocos de concreto intertravado. Todas as ruas possuem sinalização horizontal e vertical e meios-fios de concreto em ambos os lados e calçadas em quase toda sua totalidade.

A drenagem pluvial é feita por saídas d'água no final da rua por aberturas no muro. As obras complementares de pavimentação, drenagem pluvial interna do parcelamento, bem como a interligação dessa rede com a macrodrenagem, serão contempladas no Cronograma Físico Financeiro, a ser apresentado pela UPSA e aprovado pela SEDUH, após prévia anuência da NOVACAP.

A regularização ambiental ou adoção de medidas mitigadoras de danos ambientais das obras referidas já foram objeto do respectivo licenciamento pelo órgão ambiental.

CEB

O fornecimento de energia elétrica, conforme o Despacho Conjunto nº 42373766/2020 – CEB – H/DT/SIP/GPI0 (42373766), de 24 de junho de 2020, a Companhia Energética de Brasília S.A. – CEB Holding indica que não há informações de interferências com a rede de iluminação pública.

Foi identificada a necessidade de adequação dos materiais utilizados na iluminação interna do condomínio, um projeto deve ser elaborado com essa finalidade. O projeto deve adquar o sistema às normas que atualmente regulamentam o Sistema de Iluminação Pública implementado pela CEB.

Essas atualizações e ajustes, em decorrência das exigências para melhoria dos serviços, serão contempladas no Cronograma Físico Financeiro, a ser apresentado pela UPSA e aprovado pela SEDUH, após prévia anuência da CEB.

CAESB

O Sistema de abastecimento de Água está em perfeitas condições e em uso, conforme observamos do Despacho – CAESB/DP/PAN/PANN/PANNA (42040155), de 18 de junho de 2020. Neste documento, após inspeção realizada nas instalações de rede de distribuição de água existente no parcelamento, a Companhia de saneamento ambiental do Distrito Federal – Caesb aprova o funcionamento do sistema.

Quanto ao Sistema de Estogo, o Despacho – CAESB/DP/PAN/PANN/PANNE (42705704), de 30 de junho de 2020, a Companhia, após inspeção realizada no sistema coletor existente no parcelamento, afirma que o sistema está em perfeitas condições e em uso pelos moradores.

SLU

O Despacho SLU/PRESI/DILUR (41277726), de 04 de junho de 2020, o Serviço de Limpeza Urbana do Distrito Federal – SLU, afirma que não haverá impacto significativo na capacidade de realização dos serviços de coleta, transporte, tratamento e destinação final dos resíduos domiciliares gerados. Afirmou que o SLU está equipado e preparado para executar a coleta na região, desde que o volume dos resíduos categorizados como domiciliares não exceda o limite de 120 (cento e vinte) litros por dia.

VOTO

Ante ao exposto, com base nas analise realizadas, o projeto de Parcelamento do Solo denominado Residencial Sol Nascente, Memorial Descritivo - MDE-RP 039/10 (43542764), Quadro Demonstrativo de Unidades Imobiliárias - QDUI (43542854), Projeto Urbanístico - URB-RP 039/10 (43542987), localizado na Área de Regularização de Interesse Específico – ARINE Contagem I, do Setor Habitacional Contagem, da Região Administrativa de Sobradinho II – RA XXVI, atende os parâmetros e condicionantes urbanísticas, ambientais e fundiárias, estabelecidas no PDOT, e demais legislação.

Atende ainda as Diretrizes Urbanísticas - DIUR 08/2018. Assim, consubstanciado no Parecer Técnico 122 (43578364) e no Termo de Compromisso, (6982291, 6982435 e 6982662), encaminhamento voto pela aprovação do presente projeto.

É como voto.

VILMAR ANGELO RODRIGUES

Conselheiro Suplente da SEAGRI-DF

Documento assinado eletronicamente por **VILMAR ÂNGELO RODRIGUES - Matr.0158847-8**, **Analista em Políticas Públicas e Gestão Governamental**, em 30/07/2020, às 18:52, conforme art. 6º do Decreto n° 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= **43867123** código CRC= **0F7475AF**.