



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

SECRETARIA DE ESTADO DE DESENVOLVIMENTO URBANO E HABITAÇÃO DO DISTRITO
FEDERAL

Gabinete

Assessoria Técnica de Órgãos Colegiados

Relatório SEI-GDF n.º 27/2020 - SEDUH/GAB/ASCOL

Brasília-DF, 18 de setembro de 2020

CONSELHO DE PLANEJAMENTO TERRITORIAL E URBANO DO DISTRITO FEDERAL- CONPLAN

PROCESSO SEI N.º: 0429-000292/2017

INTERESSADO: Urbanizadora Paranoazinho

ASSUNTO: Projeto Urbanístico de Regularização da Fundiária do Parcelamento Caravelo

RELATORES: José Sarney Filho e Maria Sílvia Rossi

Senhores e Senhoras Conselheira/os do CONPLAN

O presente processo vem a este Conselho de Planejamento Territorial Urbano do Distrito Federal - CONPLAN, em cumprimento ao previsto no Art. 117 do Plano de Ordenamento Territorial do Distrito Federal - PDOT/2009, atualizado pela Lei Complementar nº 854/2012, para apreciação do Projeto de Regularização do Parcelamento de Solo Urbano denominado Caravelo, localizado no Setor Habitacional Contagem – Região Administrativa de Sobradinho II – DF, consubstanciado no Memorial Descritivo – MDE-RP – 052/10 e Parecer Técnico SEI-GDF 123/2020 – SEDUH/SUPAR/UREG/CORAIE de 16 de julho de 2020.

1. INTRODUÇÃO

O Projeto Urbanístico em análise refere-se ao Parcelamento Caravelo, inserido no Setor Habitacional Contagem, categorizado com área de Regularização de Interesse Específico - ARINE. Este parcelamento é de propriedade da Urbanizadora Paranoazinho.

O projeto tem por objetivo viabilizar a regularização das ocupações já existentes do referido condomínio. Para isso, foram fixados padrões de ocupação do solo em termo de localização e densidade, com o endereçamento dos riscos ecológicos de todo o Setor de modo a proporcionar qualidade de vida a seus habitantes.

A estratégia de regularização fundiária para áreas urbanas está prevista no Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Distrito Federal - PDOT/2009 – Lei Complementar nº 803 de 25 de Abril de 2009, atualizada pela LC nº 854, de 15 de outubro de 2012. As Diretrizes Urbanísticas foram elaboradas pela SEDUH e complementam formalmente o PDOT. Neste caso, as Diretrizes Urbanísticas nº 08/2018 ("*DIUR 08/2018*") foram elaboradas para a Região de Sobradinho e Grande Colorado – Regiões Administrativas Sobradinho I e Sobradinho II.

A análise empreendida baseou-se no artigo nº 117 do PDOT/2009, atualizado pela Lei Complementar nº 854/2012 prevê que:

A estratégia de regularização fundiária, nos termos da Lei federal nº 11.977, de 7 de Julho de 2009 visa a adequação de assentamentos: informais consolidados, por meio ações prioritárias

nas Áreas de regularização indicadas no Anexo II, Mapa 2 e Tabelas 2A, 2B, e 2C, desta lei Complementar, de modo a garantir o **direito a moradia, o pleno desenvolvimento das funções sociais da prioridade urbana e o direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado.** (Grifo nosso)

O presente relato buscou articular os três elementos supracitados.

O relato analisou o processo administrativo SEI 0429-000292/2017, que apresenta Termo de Compromisso para Regularização Fundiária do Grupo de Loteamentos Irregulares Grupo Contagem 3 da Fazenda Paranoazinho, celebrado entre a UP e o Distrito Federal, como "*Loteamento Irregular Contemplado*". No referido termo, são estabelecidas medidas complementares à regularização deste loteamento para torná-lo compatível com reordenamento urbano de todo o Setor Habitacional.

O empreendimento em questão é composto por 61 lotes classificados como Residencial Obrigatório – RO 1, um lote classificado como Residencial Exclusivo – RE 2 e um lote Residencial Exclusivo – RE 3, informalmente implantados em terras de domínio particular. Considerando uma densidade populacional de 3,3 habitantes por unidade residencial (IBGE/2010), a população local estimada é de 238 habitantes distribuídos em uma área de 2,0082 hectares. Dessa forma, a densidade do parcelamento é de 118,5141 hab/ha. Esta densidade encontra-se na faixa de 50 a 150 hab/ha, estabelecida no PDOT para a Zona Urbana de Expansão e Qualificação, onde se insere o referido condomínio.



Fonte: Urbanizadora Paranoazinho/2020

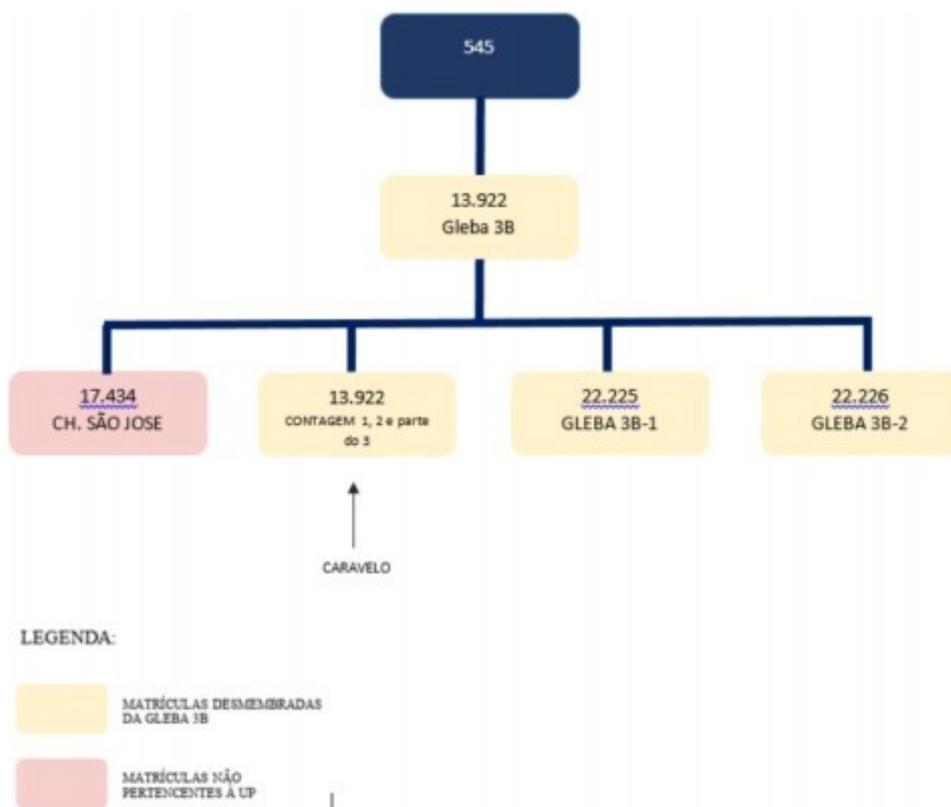
Figura 1 – Imagem da localização do condomínio Caravelo.

2. DA SITUAÇÃO FUNDIÁRIA

A Urbanizadora Paranoazinho tornou-se proprietária da Fazenda Paranoazinho, (i) ao adquirir parte dos direitos dos herdeiros de José Cândido de Souza 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, e (ii) por compra aos demais sucessores das respectivas áreas que lhes foram adjudicadas na partilha.

Em razão do registro da sobrepartilha, o imóvel Fazenda Paranoazinho inicialmente registrado sob o nº 545 fora desmembrado em 14 (quatorze) Glebas, dando origem a 14 (quatorze)

novas matrículas registradas no Cartório do 7º Ofício de Registro de Imóveis. Dentre elas, a matrícula 13.922 que, por sua vez, foi desmembrada em 3 (três) novas matrículas, sendo uma delas a 22.224. O parcelamento Caravelo encontra-se inserido nesta matrícula (nº 22.224), de propriedade da Urbanizadora Paranoazinho, conforme certidão de ônus emitida pelo 7º Ofício de Registro de Imóveis do Distrito Federal. Tal informação é referendada pela verificação junto à TERRACAP que informou, no despacho nº 2154/2019 – NUANF do processo SEI-GDF nº 00390-00008375/2019-71, que Imóvel não pertence ao seu patrimônio.



Fonte: Memorial Descritivo MDE-RP 052/10 - Urbanizadora Paranoazinho, 2020

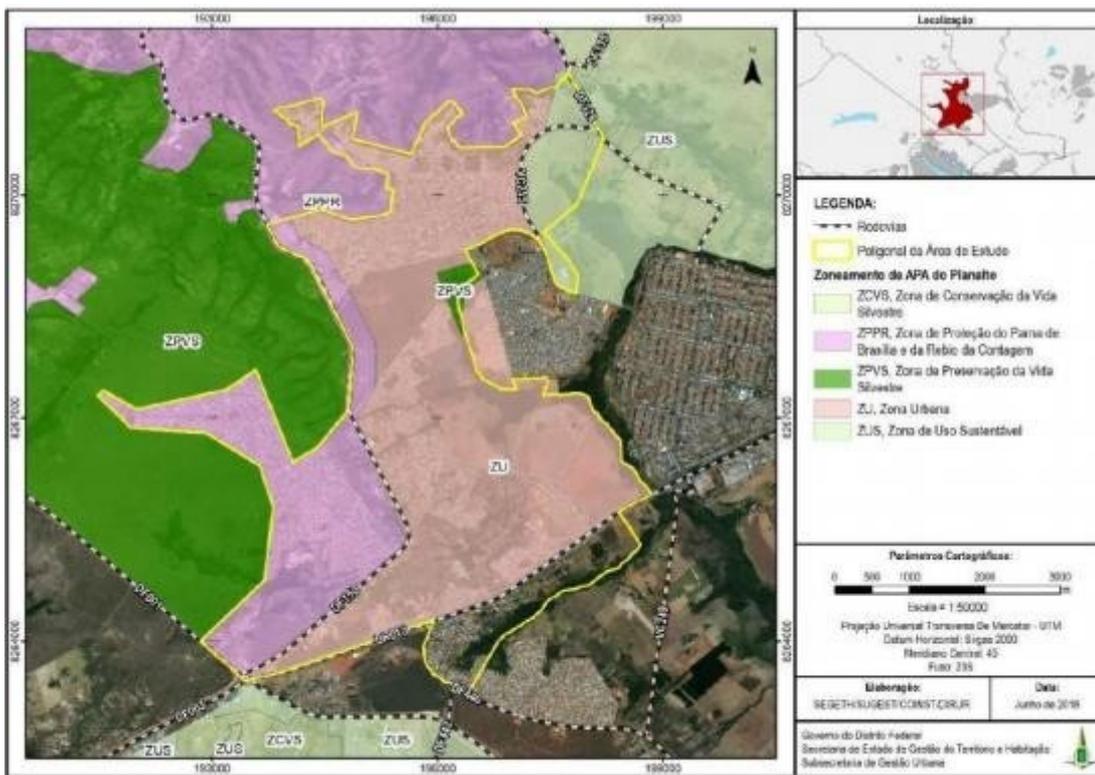
Figura 2 – Estrutura de matrículas e a matrícula do condomínio Caravelo

3. DOS CONTROLES NECESSÁRIOS

3.1. INCIDÊNCIA DO PARCELAMENTO EM UNIDADE DE CONSERVAÇÃO

A área do parcelamento em comento está inserida na Área de Proteção Ambiental do Planalto Central (APA-PC), correspondente à categoria de Unidade de Conservação, instituída por meio do Decreto de 10 de janeiro de 2002. Esta APA tem por finalidade 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.

A APA do Planalto Central teve plano de manejo e zoneamento ambiental aprovados pela Portaria nº 28 de 17 de abril de 2015. Dentre as zonas definidas no plano de manejo, a área do parcelamento incide na Zona Urbana - ZU, conforme figura abaixo:



Fonte: DIUR 08/2018

Figura 4 – Inserção da poligonal do empreendimento na APA do Planalto Central

Segundo o plano de manejo da APA do Planalto Central são diretrizes da Zona Urbana - ZU:

- Zona de manejo que engloba as áreas urbanas consolidadas e em processo de regularização.
- Contribuir com a promoção do uso sustentável da cidade, com a melhoria da qualidade ambiental urbana.
- Esta zona de manejo engloba as áreas urbanas consolidadas compostas por parte de Taguatinga, Planaltina (GO) e diversas áreas em processo de regularização localizadas nas Regiões Administrativas de Planaltina (DF), Taguatinga, Sobradinho, Gama, Brasília, Recanto das Emas, Riacho Fundo e Núcleo Bandeirante.
- A Zona Urbana será regida pelas normas definidas pelo Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Distrito Federal, Plano Diretor de Planaltina (GO), Padre Bernardo e demais documentos legais de ordem urbanística, ambiental e fundiária, naquilo que couber.

3.2 DOS RISCOS ECOLÓGICOS E ECONÔMICOS DO DF: ZONEAMENTO ECOLÓGICO ECONÔMICO DISTRITO FEDERAL - ZEE-DF

Instituído pela Lei nº 6.269, de 29 de janeiro de 2019, o Zoneamento Ecológico Econômico do Distrito Federal - ZEE-DF estabelece em seu Art. 4º e 5º o seu objetivo geral e específicos:

Art. 4º O ZEE-DF tem por **objetivo geral a promoção da sustentabilidade no Distrito Federal nas dimensões social, econômica, ambiental e político-institucional, por meio da compatibilização do desenvolvimento socioeconômico inclusivo com os riscos ecológicos e os serviços ecossistêmicos, em favor das presentes e futuras gerações.**

Art. 5º São **objetivos específicos** do ZEE-DF:

I - diversificar a matriz produtiva com inclusão socioeconômica e geração de emprego e renda, de modo compatível com a capacidade de suporte

ambiental;

II - estimular a economia da conservação, como estratégia para manutenção e recuperação da vegetação nativa do Cerrado;

III - estimular atividades produtivas, em especial a industrial, pouco intensivas no uso da água e recursos naturais, e de baixa emissão de poluentes;

IV - promover a distribuição da geração de emprego e renda no território;

V - incorporar a avaliação dos riscos ecológicos nos instrumentos formais de planejamento e gestão pública e privada para garantia da integridade dos ecossistemas;

VI - orientar os agentes públicos e privados quanto à observância da capacidade de suporte ambiental, na elaboração e execução das políticas públicas;

VII - orientar e fundamentar a elaboração e execução dos instrumentos públicos e privados de planejamento e gestão territorial visando à integração com as políticas de meio ambiente, de recursos hídricos, de desenvolvimento econômico e social, de habitação, de mobilidade, de saneamento e as demais políticas públicas;

VIII - preservar, proteger, promover, manter e recuperar os patrimônios ecológico, paisagístico, histórico, arquitetônico, artístico e cultural de Brasília como capital federal e Patrimônio Cultural da Humanidade e Reserva da Biosfera do Cerrado;

IX - preservar e proteger as águas no território do Distrito Federal, promovendo ações de gestão e manejo que visem estabilizar ou elevar os níveis de água nos aquíferos e melhorar a qualidade e a quantidade de águas superficiais, reconhecendo e valorizando suas diversas dimensões, seus usos múltiplos e as distintas visões e valores a elas associados na condição de berço das águas de 3 bacias hidrográficas brasileiras;

X - promover a integração do Distrito Federal com a Região Integrada de Desenvolvimento do Distrito Federal e Entorno - Ride/DF, especialmente junto aos municípios limítrofes.

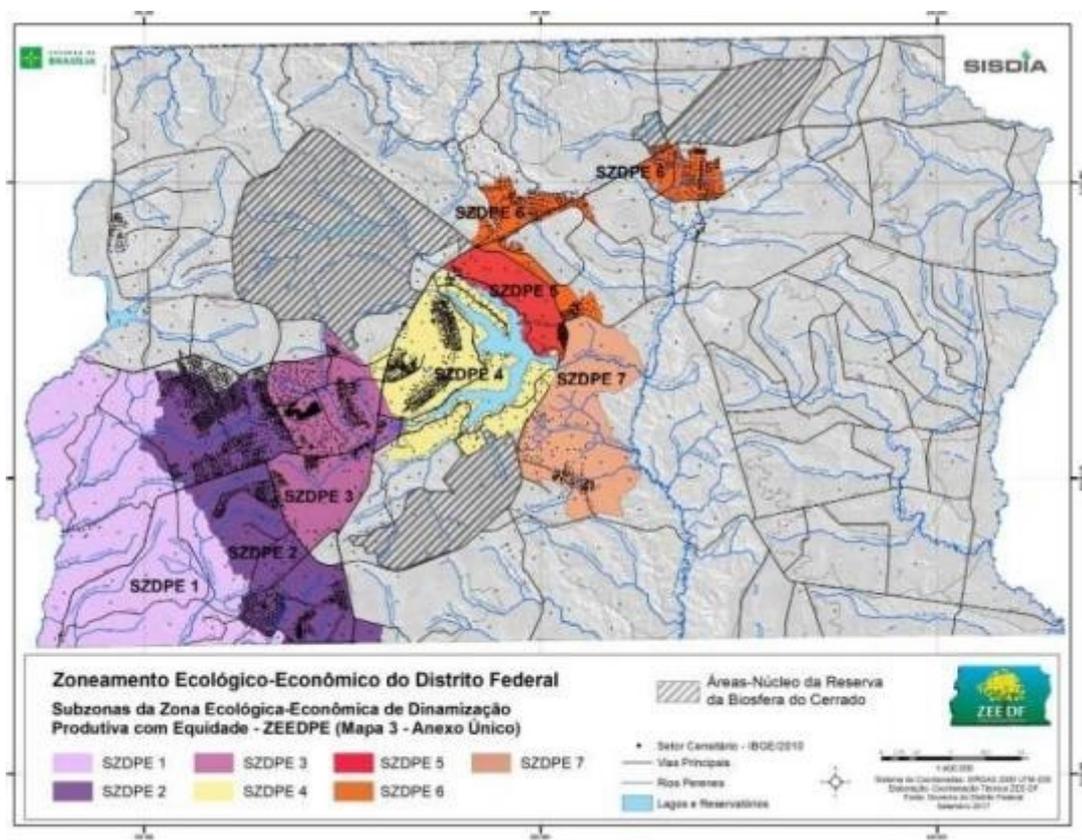
grifos nossos

A lei define-se em seu Art. 1º, parágrafo único, como:

“(...) 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”.

Sendo assim, as informações contidas no ZEE-DF foram consideradas na análise dos aspectos ambientais (ecológicos e socioeconômicos) da área do parcelamento, particularmente acerca do riscos de perda de serviços ecossistêmicos na forma instituída na lei: risco de perda de solos devido à erosão, do risco de perda ou redução de recarga dos aquíferos e da produção hídrica, risco de contaminação de subsolo; e risco de perda da cobertura vegetal nativa do Cerrado remanescente.

Segundo o zoneamento – nos termos do Mapa 1 - Zonas Ecológico-Econômicas do Distrito Federal (anexo da lei do ZEE-DF), o parcelamento em análise está inserido na Zona Ecológica Econômica de Dinamização Produtiva com Equidade – ZEEDPE, a qual é subdivida em sete subzonas (Mapa 3). O parcelamento localiza-se na Subzonas da Zona Ecológica Econômica de Dinamização Produtiva com Equidade 6 - ZEEDPE 6.



Fonte: ZEE-DF /2019

Figura 5 – Zona Ecológica-Econômica de Dinamização Produtiva com Equidade (ZEEDPE)

A vocação da subzona SZDPE 6 está estabelecida no Art. 13, inciso VI, conforme abaixo:

*VI - Subzona de Dinamização Produtiva com Equidade 6 - SZDPE 6, destinada à **intensificação e diversificação das atividades produtivas para a garantia da geração de emprego e renda por meio do desenvolvimento de atividades N3 e N4, prioritariamente; e à implantação das ADP [Área de Desenvolvimento Produtivo] IV e VI, assegurados a qualificação urbana, o aporte de infraestrutura e a mitigação dos riscos ecológicos;***

Grifo nosso

As diretrizes para a subzona SZDPE 6 estão estabelecidos no seu Art. 13, inciso VI, que dispõe:

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;*

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.

* Classificação de natureza das atividades produtivas – Art. 9

Grifo nosso

Os Riscos Ecológicos de perdas de serviços ecossistêmicos estratégicos para o DF estão detalhados no Caderno Técnico da Matriz Ecológica do ZEE-DF (<http://www.zee.df.gov.br/matriz-ecologica/>). A análise dos riscos ecológicos que acometem a área ocupada pelo parcelamento de solo Caravelo, mostram a necessidade de atenção especialmente ao risco de contaminação de subsolo (risco alto) e de perda de áreas prioritárias para a recarga de aquíferos (risco médio).

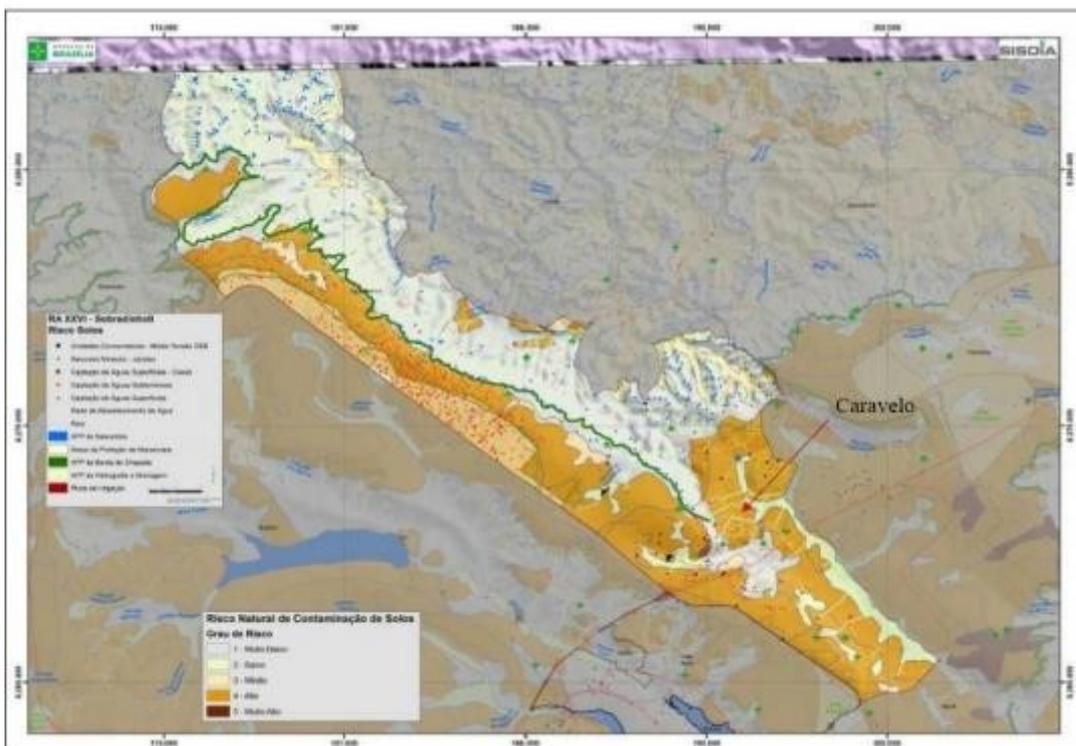
Tabela 1 – Incidência dos riscos ecológicos na área do parcelamento Caravelo:

Parcelamento	RISCO ECOLÓGICO			
	Contaminação do Subsolo	Perda de Solo por Erosão	Perda de Área de Recarga de Aquífero	Perda de Áreas Remanescentes de Cerrado Nativo
Caravelo	4 - Alto	2 - Baixo	3 - Médio	2 - Baixo

Fonte: Urbanizadora Paranoazinho - 2020

Os riscos ecológicos de perda de serviços ecossistêmicos na área do parcelamento Caravelo foram especializados para fins de análise de sua ocorrência, conforme abaixo.

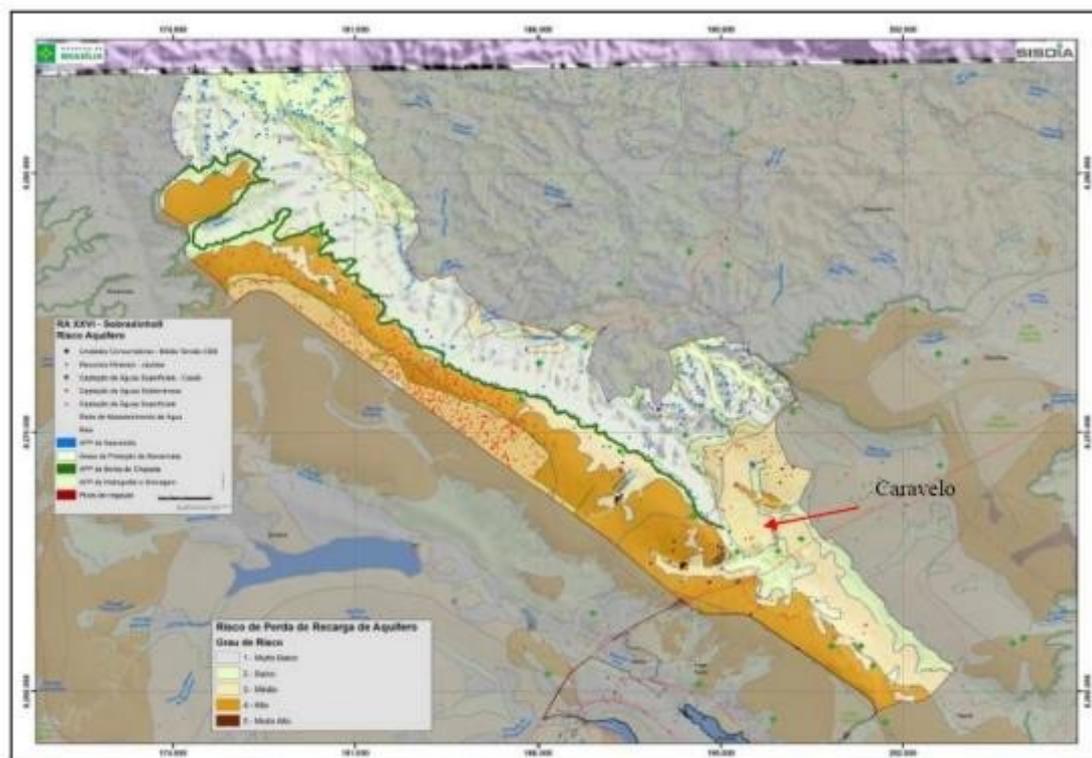
- Risco alto de contaminação de subsolo – análise do Mapa 7 – Anexo único do ZEE-DF.



Fonte: ZEE-DF /2019

Figura 6 – Parcelamento Caravelo à luz do risco de contaminação de subsolo.

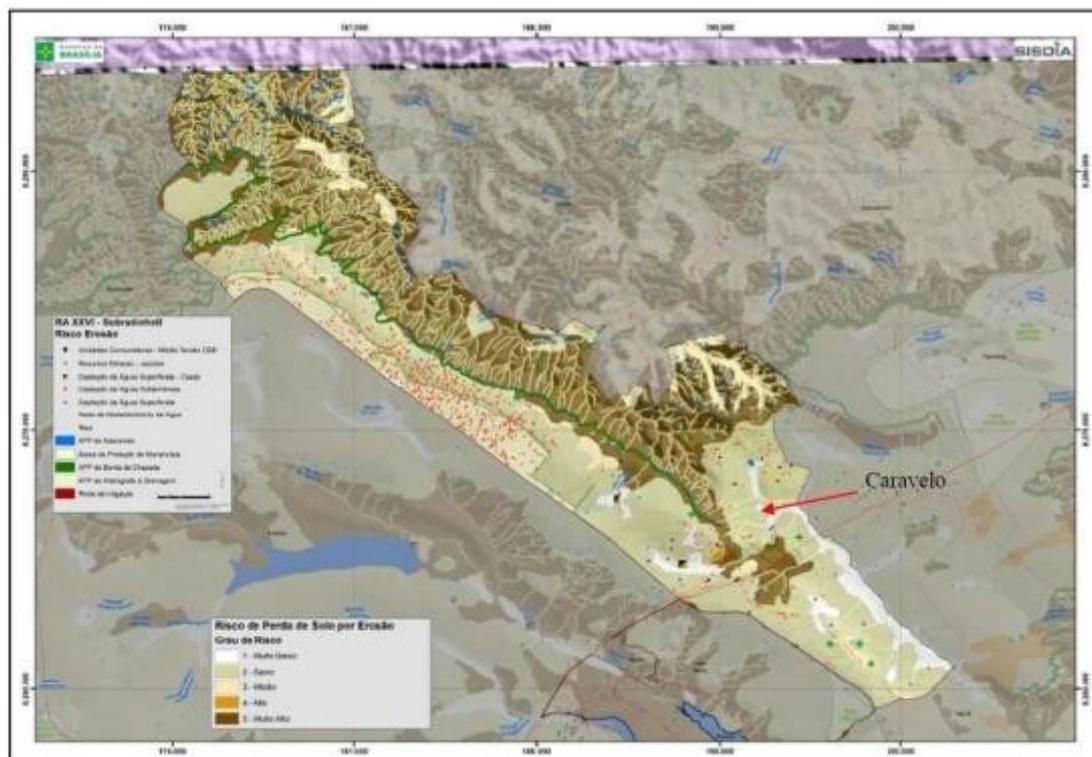
- Risco médio de perda de áreas prioritárias de recarga de aquíferos –



Fonte: ZEE-DF /2019

Figura 7 – Parcelamento Caravelo à luz do risco de perda de área de recarga de aquífero.

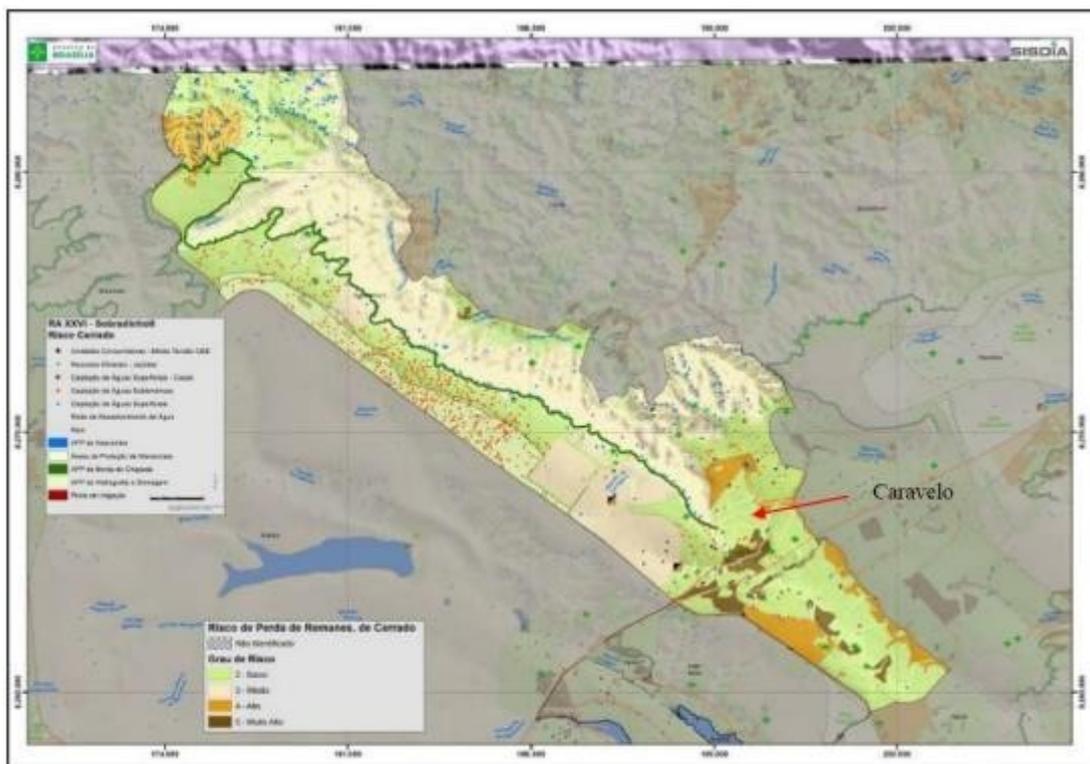
- Risco baixo de perda de solos por erosão – análise do Mapa 6 - Anexo único do ZEE-DF



Fonte: ZEE-DF /2019

Figura 8 – Parcelamento Caravelo à luz do risco de perda solos por erosão.

- Risco baixo de perda de remanescentes nativos de Cerrado – análise do Mapa 8 - Anexo único do ZEE-DF.



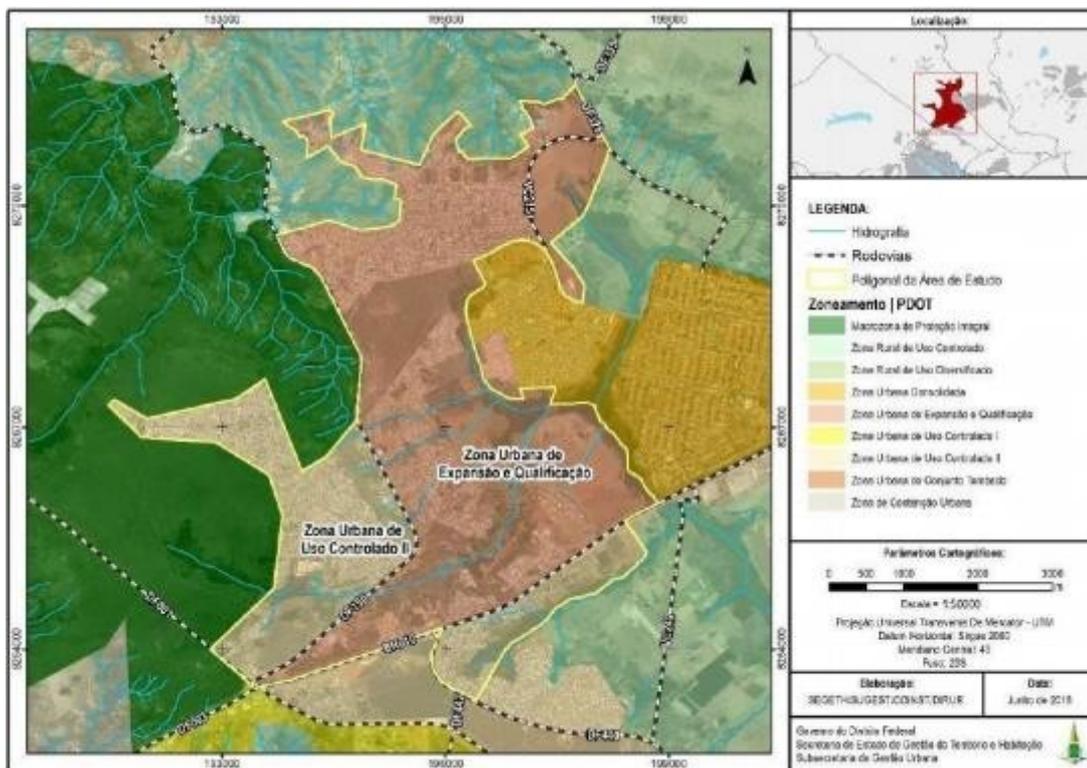
Fonte: ZEE-DF /2019

Figura 9 – Parcelamento Caravelo à luz do risco de perda de Cerrado nativo.

3.3. ATENDIMENTO AO PDOT

3.3.1. ZONEAMENTO DO PDOT

O Parcelamento foi implantado, conforme o PDOT, em Zona Urbana de Expansão e Qualificação - ZUEQ. A fixação dos índices urbanísticos das áreas de regularização considerou as situações fáticas das ocupações, assim como suas especificidades técnicas (urbanísticas, ambientais e sociais), sendo considerados os parâmetros definidos para a ARINE Contagem no (PDOT/2009).



Fonte: PDOT/2009

Figura 10 –

Parcelamento Caravelo do zoneamento do PDOT.

3.3.2 DENSIDADE POPULACIONAL PREVISTA NO PDOT

Para o cálculo de densidade populacional foi adotado o índice de 3,3 habitantes por unidade habitacional (IBGE, Censo de 2010). A população prevista é de 238 habitantes distribuídos em 65 (sessenta e cinco) unidades habitacionais. Considerando a área total da poligonal de projeto (2,0082 hectares) e a população total apresentada acima, a densidade será de 118,51 habitantes por hectare, o que está de acordo com os parâmetros estabelecidos no PDOT (entre 50 e até 150) habitantes por hectare para esta área.

PARCELAMENTO	Lotes RO 1	Total de habitantes em RO 1	Lote RE 2	Unidades em RE 2 (*)	Total de habitantes em RE 2	Lote RE 3	Unidades em RE 3 (*)	Total de habitantes em RE 3	População Total	Área poligonal (ha)	Densidade Calculada (hab/ha)
		(3,3 hab/unidade)			(3,3 hab/unidade)			(3,3 hab/unidade)			
Caravelo	61	201	1	2	7	3	9	30	238	2,0082	118,3149

Fonte: Memorial Descritivo MDE-RP 039/10 - Urbanizadora Paranoazinho, 2020

3.3.3 DAS ÁREAS DE EQUIPAMENTOS PÚBLICOS

Os parâmetros para destinação de áreas públicas para a implantação de Equipamentos Urbanos e Comunitários e para Espaços Livres de Uso Público atende ao disposto no Anexo II, Tabela 2A do PDOT, quanto ao mínimo de 10% (dez por cento), definido para os Setores Habitacionais Boa Vista, Grande Colorado e Contagem. Esse percentual foi estabelecido com vistas à regularização fundiária urbana dos parcelamentos informais inseridos nas Áreas de Regularização – ARIS e ARINE – instituídas pelo PDOT, nos Setores Habitacionais de Regularização. Conforme o item 3.2.1 da DIUR nº 08/2018, o cálculo do percentual mínimo destinado ao uso público deve ser previsto dentro da área passível de parcelamento da gleba (Setor Habitacional Contagem), ou seja, área total da gleba, excluídas das Áreas de Preservação Permanente – APP e as faixas de domínio de rodovias, redes de

infraestrutura, dentre outros. As destinações previstas para a área pública incluem Equipamentos Públicos Comunitários – EPC, Equipamentos Públicos Urbanos – EPU e Espaços Livres de Uso Público – ELUP.

O Parcelamento Caravelo não prevê áreas para Espaços Livres de Uso Público - ELUP, estando, portanto, abaixo dos 10% exigido pelo PDOT e DIUR para destinação de áreas de EPC/EPU/ELUP.

Tabela 3 – Análise dos Espaços Livres de Uso Público no parcelamento Caravelo.

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	4,3534	0,0000	4,3534	0,4353	0,3323	-0,1030
Alvorada						
Caravelo	2,0082	0,0000	2,0082	0,2008	0,0000	-0,2008
Residencial Novo Horizonte						
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

Este não é um fato isolado para o setor habitacional em tela. A maioria dos parcelamentos em regularização do Setor Habitacional Contagem não contempla em seus projetos área suficiente destinada a Equipamentos Públicos Comunitários/Urbanos e de Espaços Livres de Uso Público para que seja atendido o percentual mínimo de 10% estabelecido pelo PDOT. Por se tratar de projeto de regularização fundiária e situação fática, no parcelamento em tela, uma vez que não há retiradas, não foi possível criar novas áreas para Equipamentos Comunitários ou Urbanos, considerando somente a área de ELUP prevista no projeto.

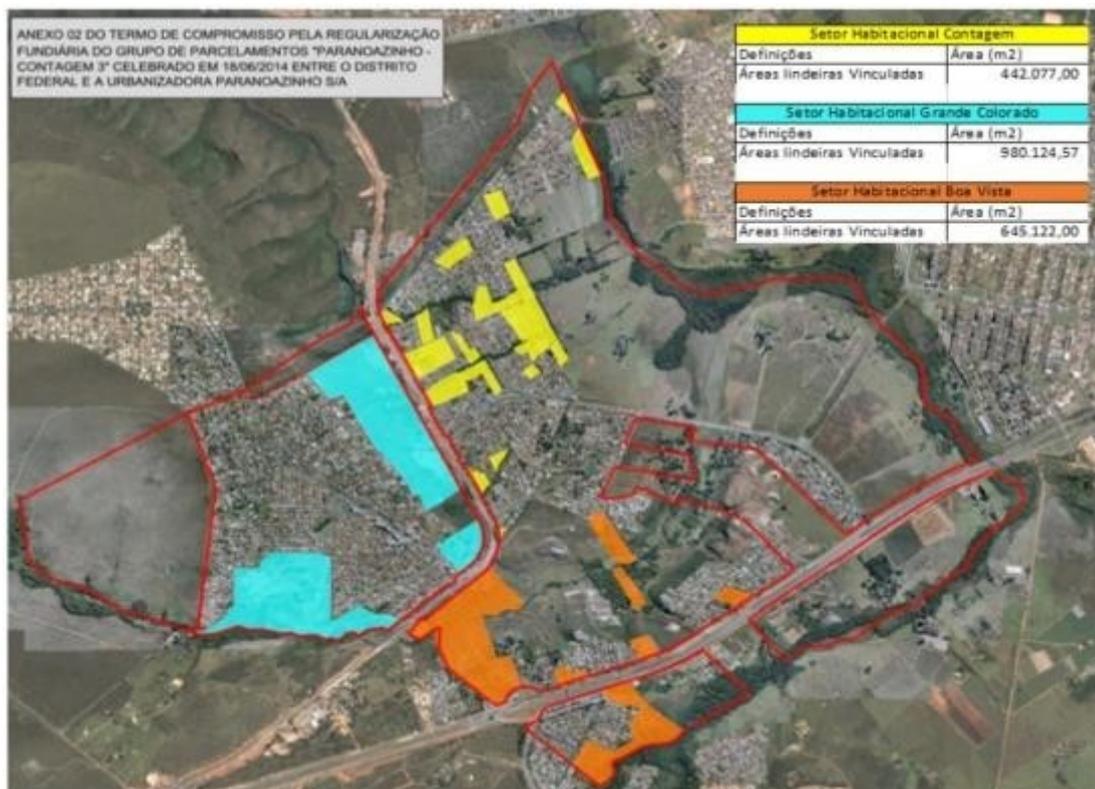
Para o atendimento deste percentual exigido pelo PDOT, o déficit de 0,2008 ha da área parcelável do parcelamento, há necessidade de acordo entre o empreendedor privado e o poder público para alocação desta área deficitária em um Projeto Vinculado a ser desenvolvido em área lindeira dentro do referido Setor Habitacional.

3.3.3.1. De Termo de Compromisso para as Áreas de Equipamentos Públicos

O instrumento encontrado para saneamento deste *déficit* é o Termo de Compromisso – TC, que tem por objeto a definição das medidas de mitigação dos danos urbanísticos e das adequações de macrodrenagem, necessárias à regularização fundiária dos Loteamentos Irregulares Contemplados. Ele encontra-se respaldado pelo § 2º do art 62 da Lei nº 11.977/09.

O objetivo do Termo de Compromisso é criar um elo jurídico entre os diferentes parcelamentos que estão sendo regularizados em um mesmo Setor Habitacional, além de vincular cada um dos processos de regularização às providencias que deverão ser executadas em áreas externas às poligonais, quais sejam: supressão do *déficit* de áreas destinadas a implementação de áreas públicas, execução de obras de infraestrutura, notadamente obras de captação e drenagem das águas pluviais, criação de bacias de contenção e detenção, realocação de população residentes em Áreas de Preservação Permanente, quando existir, e sistema viário estruturante mediante a Projeto de Integração Viária. É fundamental assegurar a promoção do manejo sustentável das águas pluviais, inclusive mediante o plantio de espécies nativas arbóreas em todas as vias e nas áreas de EPC/EPU/ELUP.

Para suprimento do *déficit* de Áreas Públicas do parcelamento o empreendedor privado – Urbanizadora Paranoazinho UP – apresentará URB-RP e MDE-RP objetivando o loteamento de algumas Áreas Lindeiras Vinculadas denominadas “*Projetos Adicionais Vinculadas*”, conforme abaixo:



Fonte: Anexo II do TCRF – Projetos Adicionais Vinculados

Figura 11– Projetos Adicionais Vinculados, constantes do Termo de Compromisso, para o parcelamento Caravelo.

3.3.4. DOS PARÂMETROS DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

Quanto aos Parâmetros Urbanísticos das Áreas de Regularização, o Anexo VI do PDOT

define os seguintes parâmetros das áreas inseridas em Setores Habitacionais, conforme a seguir.

Tabela 4 – Parâmetros de ocupação do solo para a área em análise, conforme PDOT.

Tabela 2 - Parâmetros de Ocupação do Solo

TORTO, PRIMAVERA, ITAPOÃ, CONTAGEM, MANSÕES SOBRADINHO E ESTRADA DO SOL											
Área de Regularização	Tamanho dos lotes residenciais (m ²)		USOS								
			Coeficiente de aproveitamento básico						Coeficiente de aproveitamento máximo		
	Máximo	Mínimo	R≤450m ²	R>450m ²	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	R≤300m ²	R>300m ²							
			1	0,8	1	1	1	1	2	4	2
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:

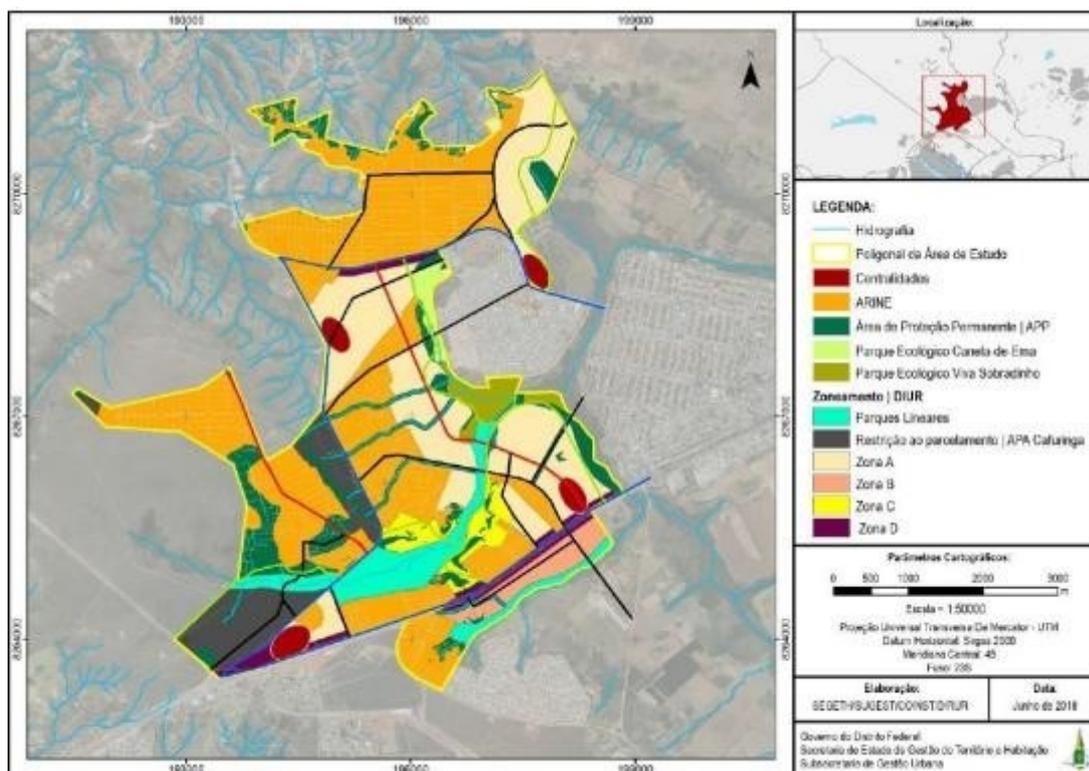
01 – Lotes destinados à produção agrícola poderão ter área superior a 2.500m², com coeficiente de aproveitamento básico de 0,3.

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

Fonte: PDOT/2009

Os usos admitidos na Região onde está inserido o Setor Habitacional Contagem, segundo as Diretrizes Urbanísticas – DIUR nº08/2018 (43471081) são apresentados abaixo conforme o zoneamento de usos.



Fonte: DIUR 08/2018

Figura 12 – Zoneamento de Usos para o Setor Habitacional Contagem

Considerando que o parcelamento Caravelo está inserido na ARINE, o Projeto

Urbanístico deve atender aos usos e atividades admitidas e diretrizes específicas, conforme abaixo.

Tabela 5 – Usos admitidos e diretrizes previstas para ARINE e ARIS para o Setor Habitacional Contagem.

ZONAS	USOS/ATIVIDADES ADMITIDOS	DIRETRIZES ESPECÍFICAS
ARIS ARINE	<p>Comércio de bens e prestação de serviços, compatível com a escala residencial.</p> <p>Industrial de baixa incomodidade de caráter não poluente.</p> <p>Residencial – habitação unifamiliar.</p> <p>Residencial – habitação coletiva (casas)</p> <p>Misto.</p> <p>Equipamentos públicos comunitários e urbanos (EPC e EPU) e Espaços livres de uso público (ELUP).</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 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.

Fonte: DIUR 08/2018

3.3.5. PRINCIPAIS PARÂMETROS URBANÍSTICOS

3.3.5.1. Usos permitidos segundo a LUOS

Conforme informado anteriormente, a área da gleba é de 2,0082 ha (dois hectares e oitenta e dois centímetros).

Dentro da área parcelável a distribuição dos lotes é feita da seguinte maneira:

- 61 (sessenta e um) lotes para o uso Residencial Obrigatório - RO 1, que variam entre 138,063 m² e 482,578 m²
- 1 (um) lote para o uso Residencial Exclusivo 2 – RE 2, com área de 214,098 m²
- 3 (três) lotes para o uso Residencial Exclusivo 3 – RE 3 que variam entre 152,005 m² e 291,449 m².
- O restante da gleba é composto por áreas verdes e Sistema de Circulação.

Os usos definidos em projeto foram o RO 1, RE 2 e RE 3. De acordo com a Lei de Uso e Ocupação do Solo – LUOS (Lei Complementar nº 948/2019), estes usos possuem as seguintes definições:

- RO 1 - onde é obrigatório o uso residencial, na categoria habitação unifamiliar, sendo facultado, simultaneamente, o uso não residencial com atividade econômica realizada no âmbito doméstico, não sendo autorizado o acesso independente;
- RE 2 - onde é permitido exclusivamente o uso residencial, na categoria habitação unifamiliar ou habitação multifamiliar em tipologia de casas;
- RE 3 - onde é permitido exclusivamente o uso residencial, na categoria habitação multifamiliar em tipologia de apartamentos ou habitação multifamiliar em tipologia de casas combinada ou não com a tipologia de apartamentos.

A DIUR nº 08/2018 determina no item 3.1.6 que, em projetos de regularização fundiária, a destinação da ARINE deve ser assegurada preferencialmente para uso residencial unifamiliar. São admitidos usos compatíveis com a escala residencial, como equipamentos públicos, comércio de bens e serviços, e industrial de baixa incomodidade, em especial ao longo da *via* de Atividades.

Os usos do solo e parâmetros de ocupação das unidades imobiliária do parcelamento em tela foram classificados de acordo com a Lei de Uso de Ocupação do Solo – LUOS, conforme tabela e mapa abaixo.

QUADRO DE PARÂMETROS DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO / SOBRADINHO II / RESIDENCIAL SOL NASCENTE								
UOS	FAIXA ÁREA (m²)	CFA B	CFA M	TX OCUP (%)	TX PERM (%)	ALT MAX	AFR	SUBSOLO
RO 1 ⁽¹⁾	125≤a≤450	1,00	2,00	80	10,00	10,00	-	permitido-tipo 2
RO 1 ⁽¹⁾	450<a≤3500	0,80	2,00	80	10,00	10,00	-	permitido-tipo 2
RE 2 ⁽¹⁾⁽²⁾	125≤a≤450	1	2	80	10	10	-	permitido-tipo 2
RE 3 ⁽¹⁾	125≤a≤450	1	2	80	10	15,5	-	permitido-tipo 2

LEGENDA:

a	ÁREA
-	NÃO EXIGIDO
CFA B	COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO BÁSICO
CFA M	COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO MÁXIMO
TX OCUP	TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA
TX PERM	TAXA DE PERMEABILIDADE MÍNIMA
ALT MAX	ALTURA MÁXIMA
AFR	AFASTAMENTO MÍNIMO DE FRENTE

NOTAS / Setor ARINE Contagem I Parcelamento Caravelo

(1) ALTURA MÁXIMA: A altura máxima inclui a cobertura

(2) UOS: Limitado a duas unidades residenciais por lote

NOTAS GERAIS:

- Nos casos onde for construída marquise, sua construção em área pública deve respeitar ao disposto no art. 24 da Lei Complementar 948/2019;
- Ver definição de subsolo permitido-tipo 2 no art. 22 da Lei Complementar 948/2019.

OBSERVAÇÕES:

INFORMAÇÕES RESUMIDAS DO QUADRO DE PARÂMETROS:

AFASTAMENTO MÍNIMO DE FUNDO: Não exigido

AFASTAMENTO MÍNIMO LATERAL: Não exigido

MARQUISE: Não exigido

GALERIA: Não exigido

COTA DE SOLEIRA: Ponto médio da testada frontal (Ver definição no Art. 16 da Lei Complementar 948/2019)

Fonte: Urbanizadora Paranoazinho 2020

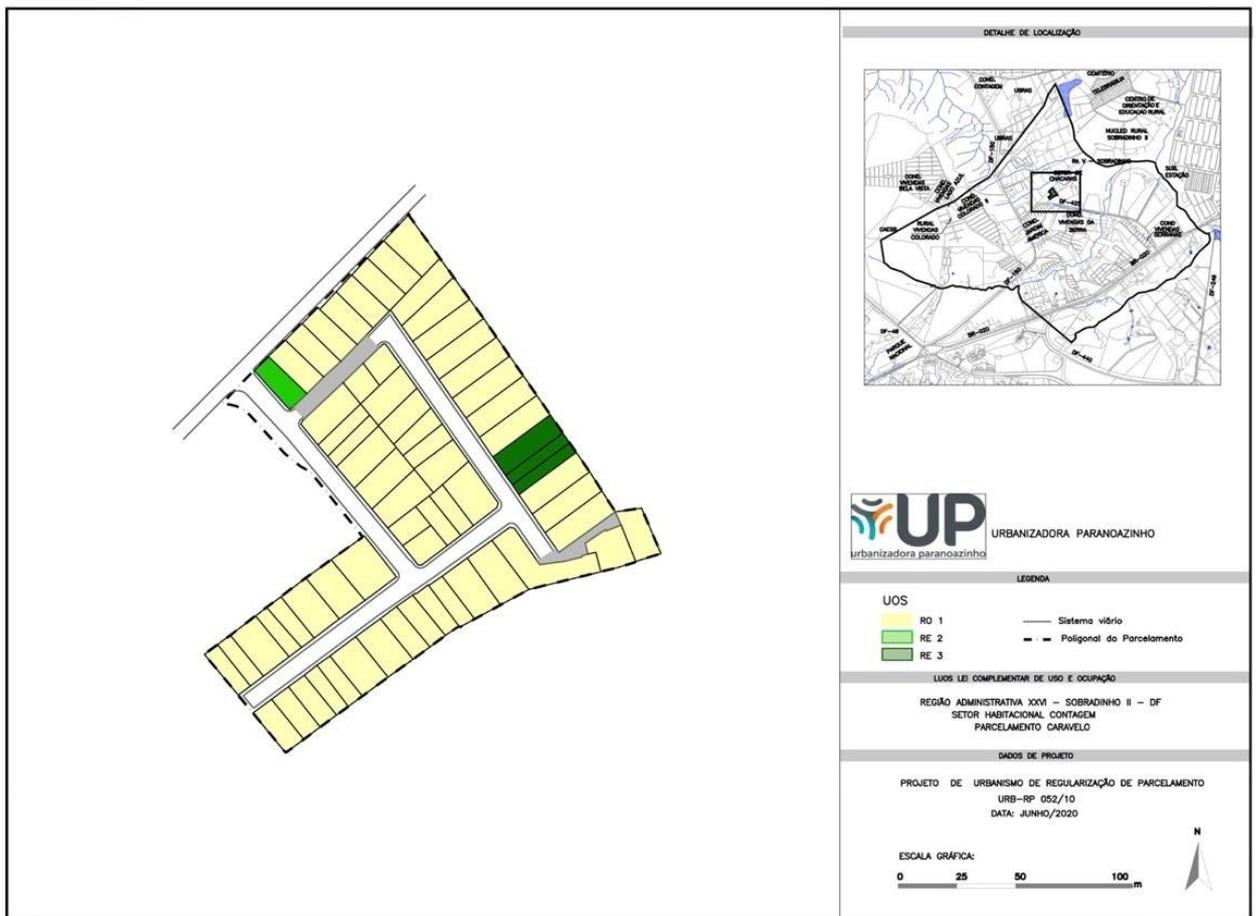


Figura 13 – Distribuição espacial dos lotes segundo os usos previstos no parcelamento.

3.3.5.2. Síntese de Unidades Imobiliárias e de Áreas Públicas

A síntese das áreas destinadas a unidades imobiliárias e áreas públicas está apresentada na tabela abaixo. A área passível de parcelamento constitui 77,79% da área total do condomínio em análise. Observe-se o *déficit*, anteriormente citado, de áreas para ELUP. As áreas de circulação ocupam 21,80% e as áreas verdes / praças ocupam 0,42% do total da área.

Tabela 7 – Quadro Síntese da situação da alocação das áreas do parcelamento Caravelo segundo os usos.

ÁREAS CONSIDERADAS		ÁREA (ha)	PERCENTUAL (%)
I. Área Total da Poligonal de Projeto		2,0082	100,00%
II. Área não Passível de Parcelamento		0,0000	0,00%
III. Área Passível de Parcelamento (*):		2,0082	100,00%
DESTINAÇÃO	LOTES (unid.)	ÁREA (ha)	PERCENTUAL (%)
Área Passível de Parcelamento			
1. Unidades Imobiliárias			
a - UOS RO 1	61	1,4810	73,75%
b - UOS RE 2	1	0,0214	1,07%
c - UOS RE 3	3	0,0596	2,97%
Subtotal	65	1,5621	77,79
2. Espaço Livre de Uso Público – ELUP			
a. Praças / Áreas Verdes		0,0084	0,42%
b. Espaços Livres de Uso Público - ELUP		0,0000	0,00
3. Sistema de Circulação		0,4377	21,80%
Total		2,0082	100,00%
Área Pública (**): 2a + 2b + 3		0,4461	22,21%
EPC+EPU+ELUP (***) : 2b		0,0000	0,00%

4. DO LICENCIAMENTO AMBIENTAL E DO PROJETO URBANÍSTICO

A análise do processo possibilitou aferir o rito de licenciamento ambiental, o qual apresentou os seguintes passos:

FASES DO LICENCIAMENTO AMBIENTAL DO PARCELAMENTO CARAVELÓ

Processo SEI nº 00391.000.17686/2017-31



- 1 Ateste pelo GRUPAR (com representantes do IBRAM)
- 2 LP nº 16/2012 pelo IBRAM
- 3 Monitoramento de condicionantes da LP e expedição da LI corretiva pelo IBRAM

Figura 3 – Passos do rito de licenciamento ambiental para regularização urbanística e ambiental do condomínio Caravelo.

Seguindo o rito do licenciamento ambiental, o parcelamento foi estudado por meio de um Estudo de Impacto Ambiental e correspondente Relatório de Impacto Ambiental (EIA-RIMA) elaborado pela empresa Geo Lógica. Este estudo ambiental refere-se à regularização dos Setores Habitacionais: Grande Colorado, Boa Vista, Contagem e Mansões Sobradinho e foi apresentado e debatido com a sociedade em Audiência Pública em 12/09/2009. A qualidade técnica do estudo foi atestada pelos membros do GRUPAR e representantes do Instituto do Meio Ambiente e dos Recursos Hídricos do Distrito Federal – Brasília Ambiental (IBRAM), por meio do Parecer Técnico nº 05/2010, no âmbito do Processo de licenciamento ambiental nº 391.000.617/2009.

A documentação deste Processo foi submetida ao Conselho do Meio Ambiente do Distrito Federal – CONAM, tendo sido aprovado conforme Ata da 30ª Reunião extraordinária de 2012 e publicada no DODF nº 98, 21 de maio de 2012. Esta aprovação está relacionada à autorização da expedição da Licença Prévia – LP, que trata de compreender a área e responder às seguintes questões: *a área pode ser ocupada?* e *quais são os ativos ambientais estratégicos que lá se encontram?* para poder estabelecer as orientações para a próxima etapa do licenciamento. A aprovação pelo CONAM autorizou o IBRAM à expedição da licença prévia LP nº 16/2012.

Cumpridos os requisitos ou condicionantes estabelecidas na LP e ouvidas as concessionárias de serviço público, o processo avançou para a expedição da Licença de Instalação. Para novos parcelamentos, o procedimento demandaria a aprovação do projeto urbanístico pelo CONPLAN, para então haver a expedição da Licença de Instalação. Neste caso, tratando-se de regularização, procedeu-se à expedição de uma licença de instalação corretiva, dada a ocupação fática. Do ponto de vista ambiental, as questões centrais para expedição da Licença de Instalação estão relacionadas ao como será a distribuição espacial da ocupação, como serão mitigados os impactos ambientais ao nível de projeto – e com o advento da lei do ZEE-DF, como serão mitigados os riscos ecológicos de perda de serviços ecossistêmicos estratégicos na área.

O parcelamento Caravelo faz parte do grupo Contagem 3 no processo de licenciamento de instalação. O cumprimento, pelo empreendedor, das exigências, condicionantes e restrições estabelecidas pelo IBRAM-DF (processo SEI nº 00391.000.17686/2017-31) possibilitou a emissão da Licença de Instalação corretiva em 2018, com validade de 5 (cinco) anos, prazo considerado necessário e suficiente para as intervenções físicas na área. A Licença de Instalação corretiva nº 06/2018 (SEI nº 43472912), datada de 14/05/2018, foi emitida pelo IBRAM para a atividade de Parcelamento de Solo Urbano (Regularização) do Grupo Contagem 3, localizado no interior da poligonal da Fazenda Paranoazinho.

4.1. INFRAESTRUTURA NOVA A SER IMPLANTADA NO PARCELAMENTO CARAVALO

A infraestrutura a ser implantada no parcelamento foi definida com base:

- nas informações dos estudos ambientais apresentados
- na infraestrutura existente
- nas principais considerações constantes dos pareceres emitidos por representantes da NOVACAP, CEB e CAESB, constantes no MDE-RP do parcelamento.
- Esta infraestrutura a ser implantada encontra-se pactuada no Termo de Compromisso (ver item 3.3.3.1. do presente documento).

4.2. CONSULTA ÀS CONCESSIONÁRIAS DE SERVIÇOS PÚBLICOS ACERCA DA REGULARIZAÇÃO PARCELAMENTO DE SOLOS CARAVALO

4.2.1. NOVACAP – Pavimentação Viária, Sinalização e Drenagem Urbana

Foi realizada vistoria de infraestrutura no sistema viário e de drenagem do parcelamento Caravelo, nos termos Relatório de Vistoria de Infraestrutura nº 41966037 da Novacap, datada de dia 17 de junho de 2020.

Com relação ao sistema viário o condomínio apresenta todas as ruas com pavimento em blocos de concreto intertravado, todas as ruas possuem meio fio em ambos os lados. As calçadas foram implantadas em quase sua totalidade e o parcelamento possui sistema de sinalização viária vertical e horizontal. Para as obras de pavimentação deverá ser apresentado projeto de dimensionamento do pavimento, contendo estudo de tráfego, de sub-leito, com ensaios de caracterização e CBR.

A drenagem pluvial é feita pela captação de 2 (duas) bocas de lobo na Rua 1; 3 (três) bocas de lobo na Rua 3 e 2 (duas) bocas de lobo na Rua 4. O lançamento é feito superficialmente através de um tubo de PVC de 300 mm para o terreno existente ao lado sem ocupação. Para as obras de drenagem deverá ser apresentado levantamento cadastral do sistema de drenagem existente da área interna, contemplando lançamento final, com sua análise hidráulica.

A regularização ambiental ou adoção de medidas mitigadoras de danos ambientais das obras referidas serão objeto do respectivo licenciamento pelo órgão ambiental competente. Pontue-se a oportunidade de melhorias minimizando o escoamento superficial em época de chuvas e orientação do run-off para áreas com vegetação.

O relatório detectou a necessidade de a elaboração de projetos executivos, execução, correção e adequação das obras já implantadas, cabendo ao proprietário, conforme cronograma físico e financeiro para as obras de infraestrutura a ser apresentado pelo proprietário.

4.2.2. CEB - Fornecimento de Energia Elétrica

A CEB esclarece através do Despacho conjunto nº 42361543/2020 – CEB-H/DT/SIP/GPIP de 24 de junho de 2020, que trata-se de um condomínio fechado e, portanto, não há informações de interferências com a rede de iluminação pública.

Foi verificado que os materiais aplicados no sistema de iluminação do condomínio estão em desacordo com as normas que regulamentam o sistema de iluminação pública implementado por essa companhia. Para aprovação de um projeto de iluminação pública, o projeto deverá estar em total

acordo com as especificações normativas.

Cabe ressaltar que, para atendimento das demandas apresentadas pelas concessionárias, o interessado arcará com os custos relativos aos projetos complementares necessários e à implantação das obras, conforme cronograma físico financeiro a ser apresentado pelo proprietário.

4.2.3. CAEB - Sistema de Abastecimento de Água

O Despacho – CAESB/DP/PAN n°42108040, de 19 de junho de 2020, informa que, após inspeção nas instalações da rede de distribuição de água existente no parcelamento bem como as condições de funcionamento dos equipamentos públicos instalados, o sistema distribuidor de água está em perfeitas condições, liberado e em uso pelos clientes da localidade.

4.2.4. CAESB – Sistema de Esgotamento Sanitário

O Despacho – CAESB/DP/PAN n°42108040, de 19 de junho de 2020, informa que, após inspeção nas instalações da rede de esgotamento sanitário existente no parcelamento bem como as condições de funcionamento dos equipamentos públicos instalados, o sistema coletor público de esgoto está em perfeitas condições, liberado e em uso pelos clientes da localidade.

4.2.5 SLU - Serviço de Limpeza Urbana

De acordo com o Despacho – SLU/PRESI/DILUR n°41281771 e Despacho – SLU/PRESI/DITEC n°41302439 de 4 de junho de 2020, o SLU realiza coleta comum dos resíduos domiciliares e comerciais nas proximidades do parcelamento. Por essa razão pode-se afirmar que não haverá impacto significativo quanto à capacidade de realização dos serviços de coleta, transporte, tratamento e destinação final dos resíduos domiciliares gerados, desde que o volume dos resíduos esteja dentro do limite de 120 litros por dia.

5. DA SÍNTESE DAS ANÁLISES

Considerando a análise empreendida e a documentação técnica apresentada, é que:

- I - A área onde se encontra o parcelamento é propensa á ocupação urbana tanto pelo PDOT (Zona Urbana de Expansão e Qualificação – ZUEQ/ PDOT) quanto pelo ZEE-DF (Subzona Ecológica-Econômica de Dinamização Produtiva com Equidade – SZEEDPE-6);
- II - A proposta vem ao encontro dos preceitos do PDOT, no que tange a Estratégia de Regularização, por meio de promoção do ordenamento territorial das áreas ocupadas dentro dos setores habitacionais;
- III - A situação fundiária descrita comprova a regularidade das matrículas que compõem a gleba, definindo-as como de domínio particular, e dando legitimidade à sua regularização;
- IV - O processo de licenciamento ambiental encontra-se com as etapas cumpridas até a análise por este CONPLAN;
- V - As concessionárias de serviços públicos manifestaram-se quanto à previsão de redes ou serviços, bem como quanto à possibilidade de atendimento. Considerando que a manifestação da CAESB e SLU indicam pleno atendimento a padrões técnicos, a viabilidade da ocupação está condicionada ao atendimento dos elementos abaixo pontuados pela Novacap e CEB:

- Apresentação e aprovação pela Novacap, de projeto de dimensionamento do pavimento,

contendo estudo de tráfego, de sub-leito, com ensaios de caracterização e CBR;

- Apresentação e aprovação pela Novacap de levantamento cadastral do sistema de drenagem existente da área interna, contemplando lançamento final, com sua análise hidráulica;
- Apresentação e aprovação à CEB de projeto de sistema de iluminação pública do parcelamento de acordo com as normas vigentes, destacando que os custos relativos aos projetos complementares necessários e à implantação das obras do empreendedor, conforme cronograma físico financeiro a ser apresentado;

VI - Que a propositura atende às condicionantes ambientais, no que diz respeito ao EIA/RIMA e Licenciamento Ambiental, a incidência do parcelamento em Unidades de Conservação/ Áreas de Proteção Permanente e aos Aspectos Ambientais Restritos a Ocupação. Pontue-se a oportunidade de uso da infraestrutura verde para minimizar o escoamento superficial em época de chuvas. Desta forma, sugere-se a inclusão, no Termo de Compromisso, de diretrizes de manejo sustentável das águas pluviais e de áreas verdes intraurbanas;

VII - Que as diretrizes urbanísticas definidas para o Setor Habitacional e o parcelamento em análise atendem aos parâmetros de uso do solo atuais;

VIII - Que os procedimentos de regularização foram atendidos pelo empreendedor nas etapas passadas e que este assumiu responsabilidade quanto aos procedimentos para a regularização do parcelamento de solo mediante o Termo de Compromisso, inclusive quanto à reserva de 0,2008 ha destinada ao saneamento do *déficit* de área pública no referido parcelamento, em um Projeto Vinculado, dentro do referido Setor Habitacional.

6. DO VOTO

Pelas razões expedidas neste parecer, apresentamos voto favorável à aprovação do projeto de Regularização de Parcelamento do Solo denominado Caravelo (processo SEI nº 0429-000292/2017/SEDUH e processo SEI nº 00391.000.17686/2017-31/IBRAM).

Recomenda-se o acompanhamento, por este pleno, do cumprimento das responsabilidades assumidas no Termo de Compromisso.

Brasília 14 de setembro de 2020.



Documento assinado eletronicamente por **MARIA SILVIA ROSSI - Matr. 0273583-7, Subsecretário(a) de Gestão Ambiental e Territorial**, em 18/09/2020, às 16:26, 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.



Documento assinado eletronicamente por **JOSÉ SARNEY FILHO - Matr. 273516-x, Secretário(a) de Estado do Meio Ambiente**, em 21/09/2020, às 14:59, 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= **47369792** código CRC= **21C20519**.

"Brasília - Patrimônio Cultural da Humanidade"

SCS Quadra 06 Bloco A Lotes 13/14 2º andar - Bairro Asa Sul - CEP 70306918 - DF

3214-4101

0429-000292/2017

Doc. SEI/GDF 47369792