



## 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 1/2021 - SEDUH/GAB/ASCOL

Brasília-DF, 15 de março de 2021

Processo n.º **429-00300/2016**

Interessada: Urbanizadora Paranoazinho S/A

Assunto: Apreciação do Projeto de Urbanismo do parcelamento denominado **JARDIM VITÓRIA**, localizado na Área de Regularização de Interesse Específico – ARINE Contagem II, do Setor Habitacional Contagem, da Região Administrativa de Sobradinho II – RA XXVI.

*“A regularização fundiária urbana, abrange medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais destinadas à incorporação dos núcleos urbanos informais ao ordenamento territorial urbano e à titulação de seus ocupantes.”*

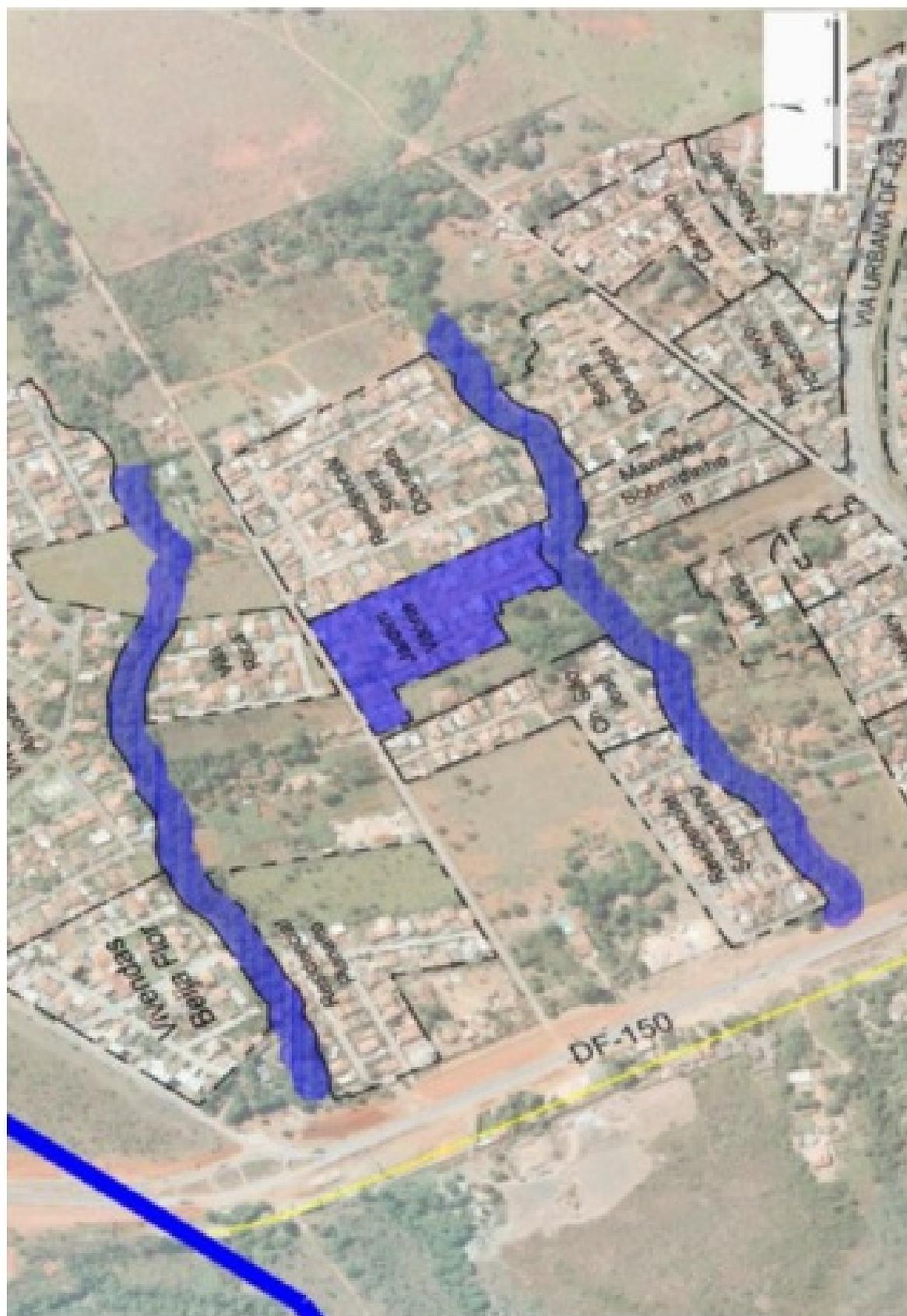
### **INTRODUÇÃO:**

Com fulcro no disposto nos artigos 218 e 219 do Plano Diretor de Ordenamento Territorial - PDOT - Lei Complementar n.º 803, de 25 de abril de 2009, atualizada pela Lei Complementar n.º 854, de 15 de outubro de 2012 — e nas atribuições e competências contidas na Portaria n.º 75, de 14 de outubro de 2014, que publica o regimento interno do Conselho de Planejamento Territorial e Urbano do Distrito Federal — CONPLAN, o processo em epígrafe vem a esse conselho para apreciação do Projeto de Urbanismo referente à Regularização do parcelamento ocupado de maneira consolidada denominado JARDIM VITÓRIA.

### **LOCALIZAÇÃO:**

O Parcelamento do Solo denominado JARDIM VITÓRIA está localizado no Setor Habitacional Contagem, na Região Administrativa Sobradinho II - RA XXVI. Limita-se ao norte com a via de acesso ao parcelamento Vila Rica, a Leste com o parcelamento Residencial Serra Dourada II, a oeste com a matrícula 22.224 e ao sul com APP braço do Ribeirão Sobradinho, conforme indicado na Figura 1.

Figura 1 - Localização do Parcelamento denominado Jardim Vitória



Fonte: MDE-RP 056/10

#### **SITUAÇÃO FUNDIÁRIA**

Conforme Despacho nº 2154/2019 – NUANF (31477394), a respeito da regularidade fundiária da área da Fazenda Paranoazinho, a Companhia Imobiliária de Brasília declarou que o

“Imóvel não pertence ao patrimônio da Terracap”.

A Urbanizadora Paranoazinho tornou-se proprietária da Fazenda Paranoazinho, ao adquirir parte dos direitos dos herdeiros de José Cândido de Souza, como consta 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 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, portanto, a 14 novas matrículas, dentre elas a matrícula 13.922, registradas no Cartório do 7º Ofício de Registro de Imóveis conforme consta do R-13 da antiga matrícula nº 545.

O Parcelamento JARDIM VITÓRIA encontra-se inserido na Matrícula nº 22.224 de propriedade da Urbanizadora Paranoazinho de acordo com certidão de ônus emitida pelo 7º Ofício de Registro de Imóveis do Distrito Federal.

#### **CONDICIONANTES URBANÍSTICAS E AMBIENTAIS:**

Conforme o Plano de Ordenamento Territorial do distrito Federal-PDOT, o Setor Habitacional Contagem abrange duas Áreas de Regularização de Interesse Específico: ARINE Contagem I e ARINE Contagem II. A Estratégia de Regularização Fundiária é tratada nos artigos 117 e 118 do PDOT/2009.

O Parcelamento JARDIM VITÓRIA está inserido integralmente no Setor Habitacional Contagem, na ARINE Contagem II da Região Administrativa de Sobradinho II.

O Setor Habitacional Contagem foi criado pela Lei Complementar nº 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.

De acordo com o ANEXO II, Mapa 1A do Plano Diretor de Ordenamento Territorial – PDOT/ 2009 - Lei Complementar no 803, de 25 de abril de 2009, atualizada pela Lei Complementar no 854 de 15 de outubro de 2012, a poligonal do Parcelamento denominado JARDIM VITÓRIA está inserida em Zona Urbana de Expansão e Qualificação – ZUEQ-1. Conforme Anexo III, Mapa 5, do PDOT, que dispõe sobre as densidades demográficas, a área de regularização em estudo está inserida em zona de média densidade populacional, com valores entre 50 (cinquenta) a 150 (cento e cinquenta) hab/ha, de acordo com a figura abaixo:

O PDOT estabelece para o Setor Habitacional Contagem, nas Estratégias de Ordenamento Territorial, Anexo II, o percentual mínimo de 10% (dez por cento) da área parcelável para Espaços Livres de Uso Público - ELUP, Equipamentos Públicos Urbanos - EPU e Equipamentos Públicos Comunitários - EPC.

Quanto aos Parâmetros Urbanísticos das Áreas de Regularização, no anexo VI do referido instrumento legal, determina-se para as áreas inseridas em Setores Habitacionais o seguinte:

TORTO, PRIMAVERA, ITAPOÃ, CONTAGEM, MANSÕES SOBRADINHO E ESTRADA DO SOL											
Área de Regularização	Tamanho dos lotes residenciais (m <sup>2</sup> )		USOS								
			Coeficiente de aproveitamento básico				Coeficiente de aproveitamento máximo				
	Máximo	Mínimo	R≤450m <sup>2</sup>	R>450m <sup>2</sup>	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≤300m <sup>2</sup>	R>300m <sup>2</sup>							
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 2.500m<sup>2</sup>, 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 88m<sup>2</sup> e com testada mínima de 5m.

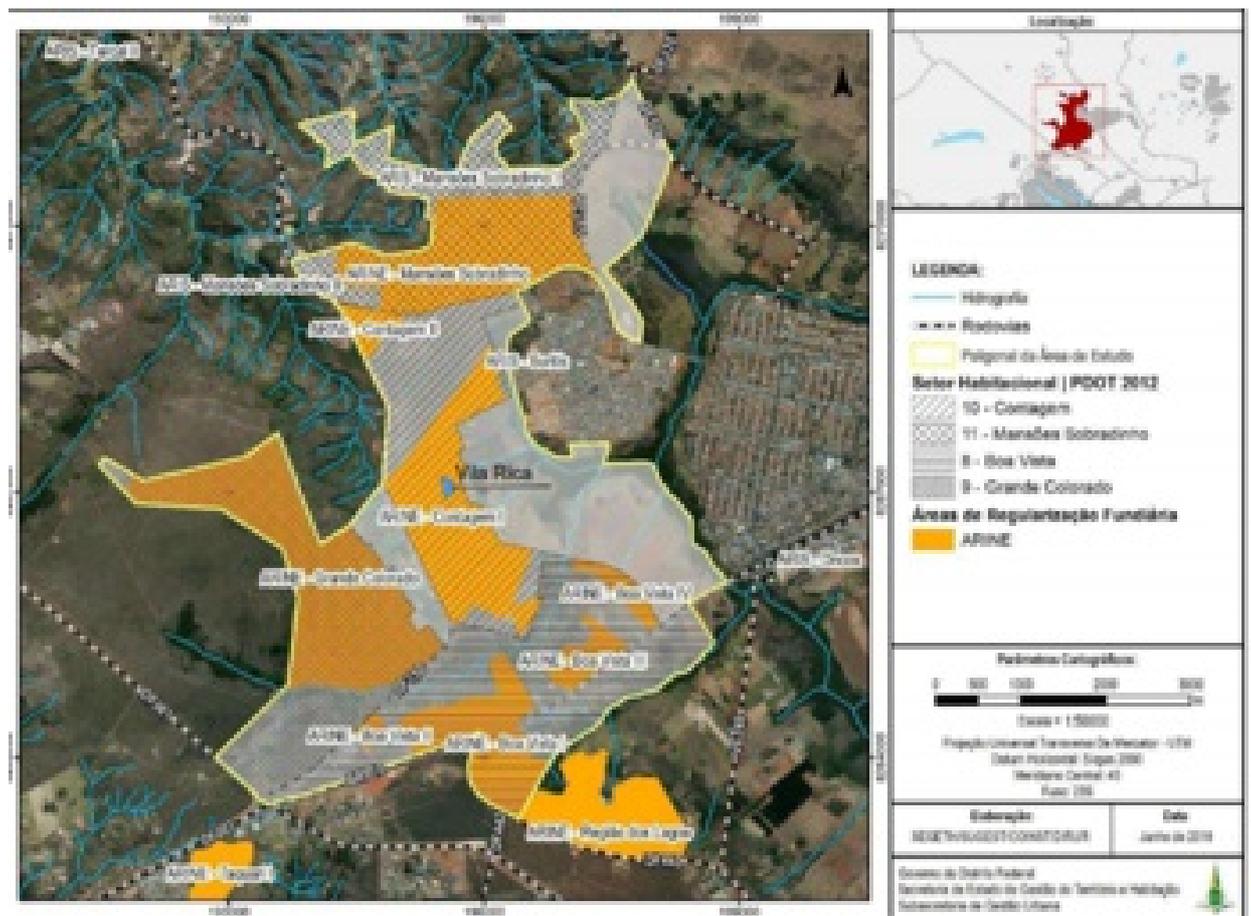
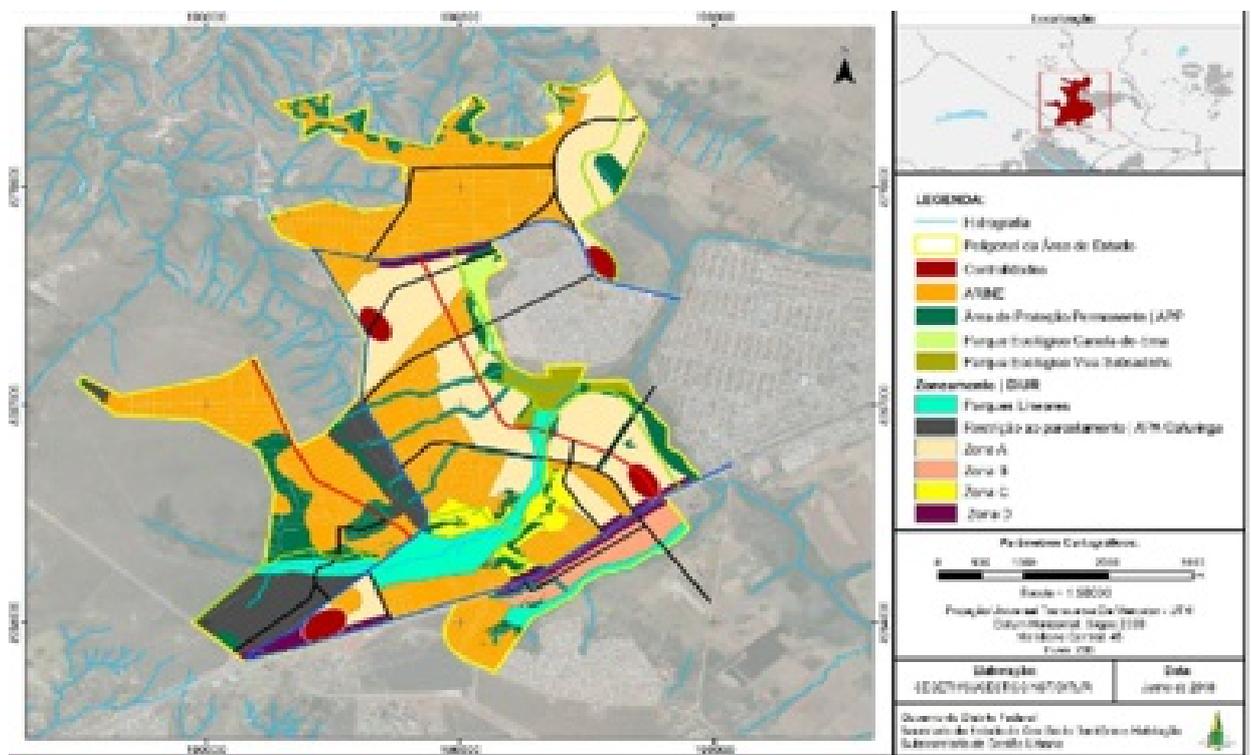
Legenda: R – Residencial; C – Comercial; I – Institucional; M – Mista; CH – Chácara; Ind – Industrial; EU – Equipamento Urbano; EC – Equipamento Comunitário; ELUP – Espaço Livre de Uso Público

Tabela 1 - Parâmetros de Ocupação do Solo - Fonte: LC 803/2009

#### **DIRETRIZES URBANÍSTICAS – DIUR:**

Em complementação ao disposto no Plano Diretor de Ordenamento Territorial, também se aplicam à área as Diretrizes Urbanísticas para a Região de Sobradinho e Grande Colorado – DIUR 08/2018 (38250140), elaboradas pela antiga SEGETH, atual Secretaria de Estado de Desenvolvimento Urbano e Habitação - SEDUH.

Dentre outros condicionantes urbanísticos, a DIUR 08/2018 estabeleceu o zoneamento dos usos do solo, usos e atividades admitidas e diretrizes específicas para as ARINEs, bem como o sistema viário para a Região.



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"> <li>• Implementação da Estratégia de regularização fundiária urbana (PDOT).</li> <li>• Relocação de famílias em área de risco.</li> <li>• Destinação de áreas para equipamentos públicos.</li> <li>• Proteção ao meio ambiente – com ênfase nas áreas de APP, declividade e solos úmidos.</li> </ul>

Figura 6 – Usos e atividades admitidas e diretrizes específicas para as ARINEs – Fonte: DIUR 08/2018

### **AMBIENTAIS:**

A área do parcelamento em comento está inserida na Área de Proteção Ambiental do Planalto Central (APA), que corresponde à categoria de unidade de conservação de uso sustentável, de acordo com o Sistema Nacional de Unidades de Conservação – SNUC, Lei nº 9.985, de 18 de julho de 2000. A Área de Proteção Ambiental (APA) do Planalto Central constitui unidade de conservação federal (administração de competência do Instituto Chico Mendes), instituída por meio do Decreto Federal s/n de 10 de janeiro de 2002, 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.

Parte da Região de Sobradinho se insere na APA do Planalto Central cujo plano de manejo e respectivo zoneamento ambiental foi aprovado pela Portaria nº 28 de 17 de abril de 2015. Das sete zonas definidas no plano de manejo, a poligonal da área do parcelamento JARDIM VITÓRIA incide na Zona Urbana – ZU, que possui a seguinte norma:

*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.*

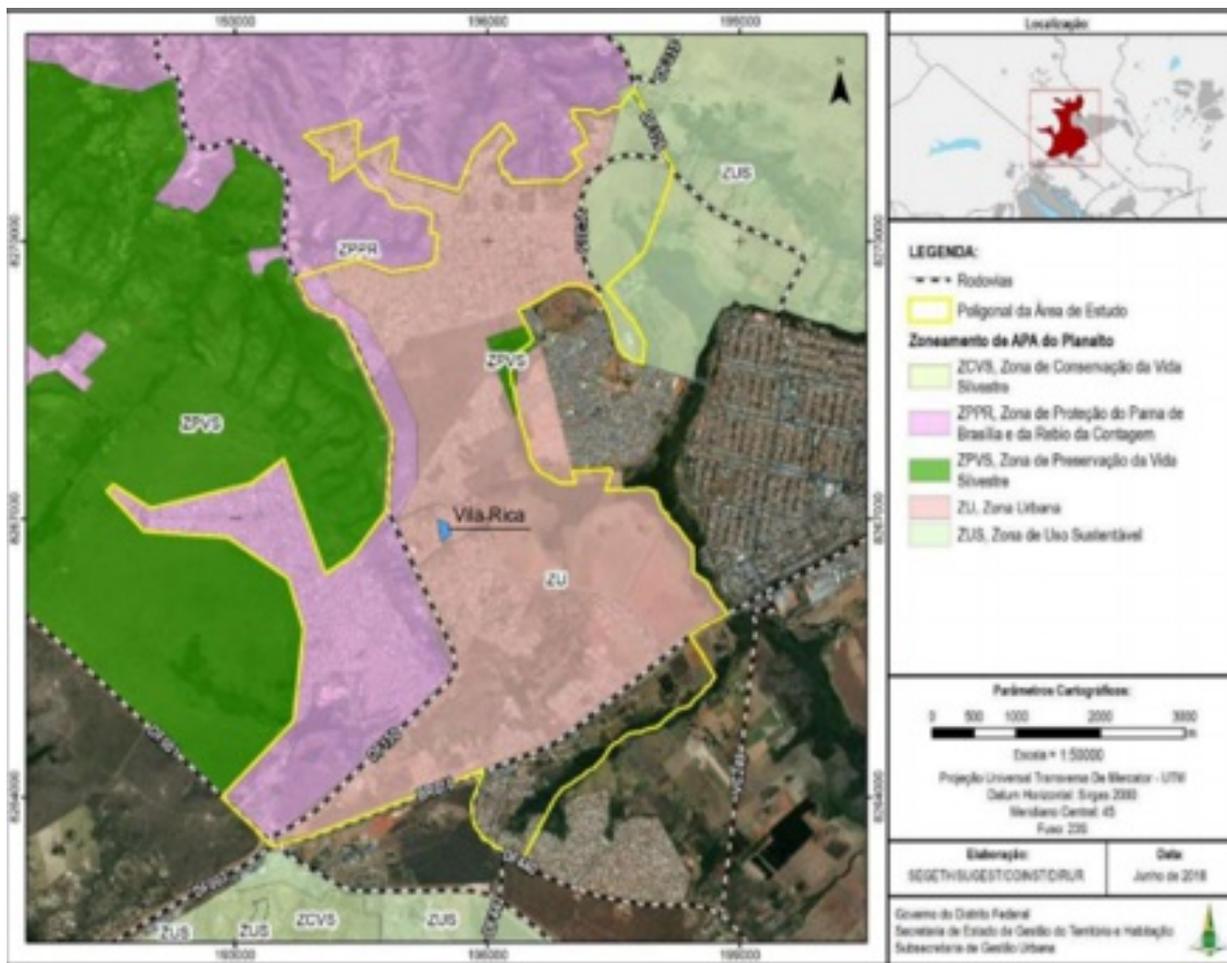


Figura 9 - APA Planalto Central- Fonte DIUR 08/2018

Habitacional Contagem está contemplado no EIA/RIMA elaborado pela empresa GeoLógica. O Estudo Ambiental refere-se à regularização dos Setores Habitacionais Grande Colorado, Boa Vista, Contagem e Mansões Sobradinho e teve sua qualidade técnica atestada pelos membros do GRUPAR e representantes do IBRAM, por meio do Parecer Técnico nº 05/2010, no âmbito do Processo de licenciamento ambiental nº. 391.000.617/2009.

Posteriormente, em 30 de dezembro de 2010, foi expedida Autorização nº 05/2010, para Licenciamento Ambiental na Área de Proteção Ambiental do Planalto Central – APAPC (38250342), pelo Instituto Chico Mendes de Conservação da Biodiversidade – ICMBio, autorizando o licenciamento na área da Fazenda Paranoazinho.

A viabilidade ambiental do empreendimento foi atestada pelo Conselho de Meio Ambiente do Distrito Federal - CONAM/DF, conforme se verifica na ata publicada no dia 21 de maio de 2012 no DODF nº 98, que recomendou à Secretaria Executiva do CONAM encaminhar o processo ao IBRAM para dar continuidade ao licenciamento, com a consequente emissão da Licença Prévia nº 016/2012 e subsequente emissão das Licenças de Instalação para os Setores Habitacionais.

O parcelamento JARDIM VITÓRIA, faz parte do grupo “Contagem 2”, do Setor Habitacional Contagem, no processo de licenciamento nº 00391-00017706/2017-74, que foi analisado pelo Instituto do Meio Ambiente e dos Recursos Hídricos do Distrito Federal – Brasília Ambiental – IBRAM/DF, para o qual foi emitida a Licença de Instalação corretiva nº 12/2019 (38291945), em 06 de maio de 2019, para a **atividade de Parcelamento de Solo Urbano (Regularização) do Setor Habitacional Contagem, localizado no interior da poligonal da Fazenda Paranoazinho, com validade de 6(seis) anos.**

#### **ZONEAMENTO ECOLÓGICO ECONÔMICO DO DISTRITO FEDERAL:**

Para análise dos aspectos ambientais da região, foram levantadas informações do diagnóstico do Zoneamento Ecológico-Econômico – ZEE/DF referentes ao meio físico e biótico,

particularmente acerca da sensibilidade dos solos à erosão, da sensibilidade dos aquíferos à redução de recarga e produção hídrica e da cobertura vegetal remanescente.

Conforme o Art. 2º da Lei nº 6.269, de 29 de janeiro de 2019, que institui o ZEE-DF, o Setor Habitacional Contagem com o respectivo parcelamento JARDIM VITÓRIA, está inserido na Zona Ecológica-Econômica de Dinamização Produtiva com Equidade 6 – ZEEDPE 6 (inciso III, Mapa 3 do ZEE-DF). De acordo com o Art. 13, inciso 6 estabelece:

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 IV e VI, assegurados a qualificação urbana, o aporte de infraestrutura e a mitigação dos riscos ecológicos;

Já no Art. 29 da mesma LEI, são diretrizes específicas da SZDPE 6:

I - A implantação das ADP 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.

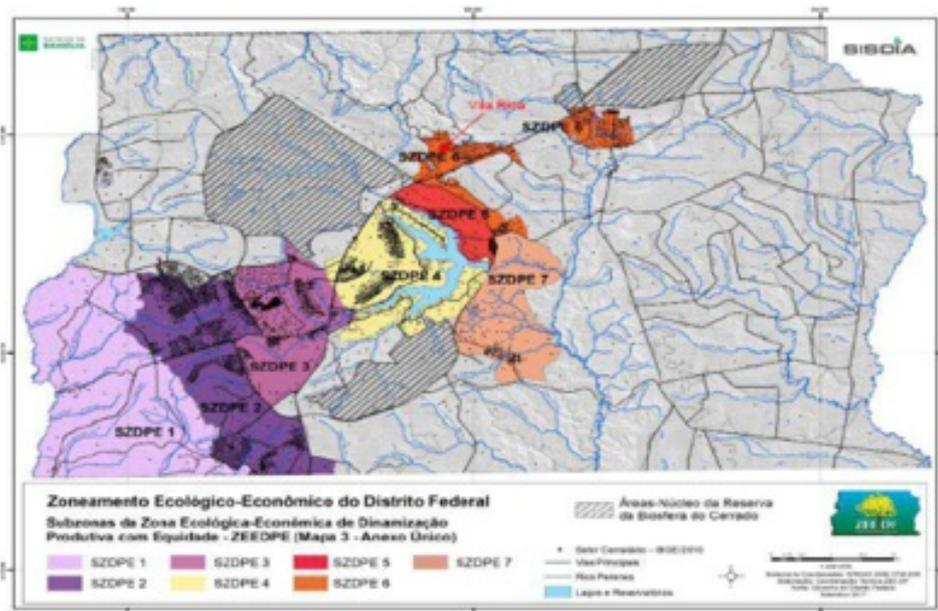


Figura 10 - ZEE-DF, Mapa 3, Subzonas da Zona Ecológica-Econômica de Dinamização Produtiva com Equidade - Fonte: ZEE-DF/2019

Com relação aos Riscos Ecológicos os riscos ecológicos indicados no Caderno Técnico

da Matriz Ecológica do ZEE-DF, o parcelamento apresenta a seguinte classificação conforme tabela e ilustrações a seguir:

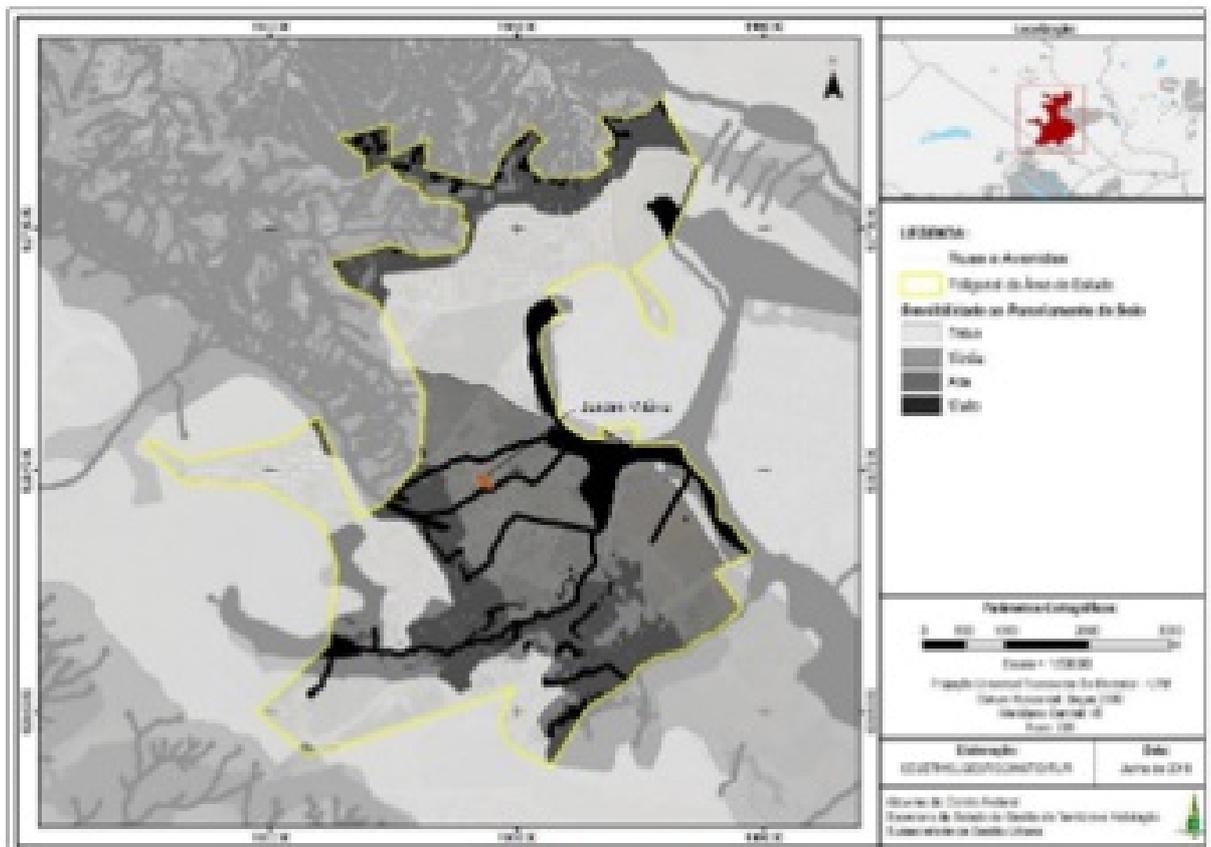
Parcelamento	RISCO ECOLÓGICO			
	Perda de Área de Recarga de Aquífero	Perda de Solo por Erosão	Contaminação do Subsolo	Perda de Áreas Remanescentes de Cerrado Nativo
Jardim Vitória	3 - Médio	2 - Baixo	4 - Alto	2 - Baixo

Tabela de risco ecológico, área do projeto URB 056/10

#### **ASPECTOS AMBIENTAIS RESTRITIVOS À OCUPAÇÃO:**

De acordo com o Mapeamento das Áreas de Preservação Permanente – APP, da Fazenda Paranoazinho ( Geo Lógica, 2013) , aprovado pelo IBRAM conforme informação técnica nº 012/2014-GESUSO/COLAM/SULFI, constatou-se não haver edificações com interferência em Áreas de Proteção Permanente ( APPs), áreas com declividade superior a 30% ( trinta por cento ) e outras áreas com restrições físico ambientais à ocupação urbana.

Quanto aos aspectos físico-ambientais, segundo o que foi estabelecido no item 1 da DIUR 08/2018 e, demonstrado na figura abaixo, o projeto URB-RP 056/10 se insere na área de média sensibilidade a ocupação de solo.



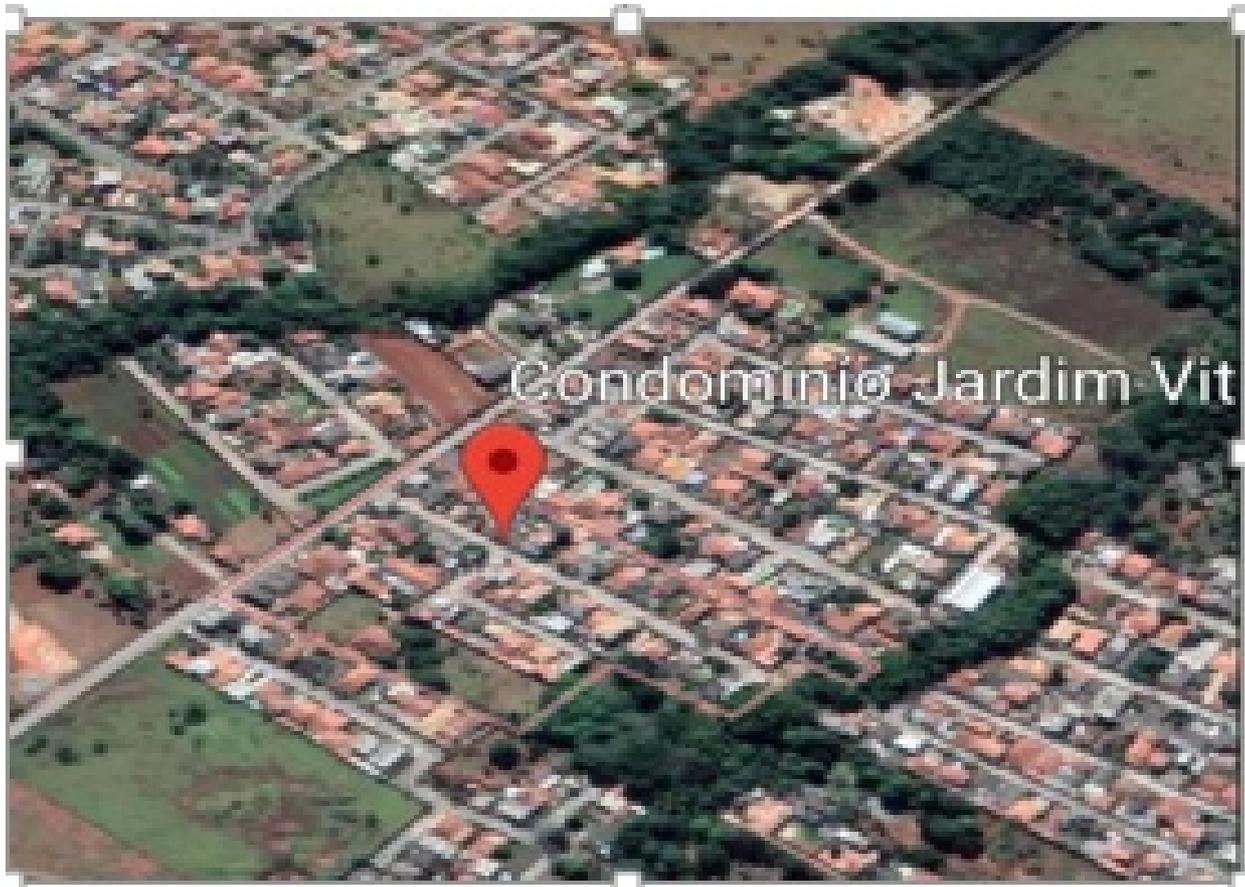
Fonte: DIUR 08/2018

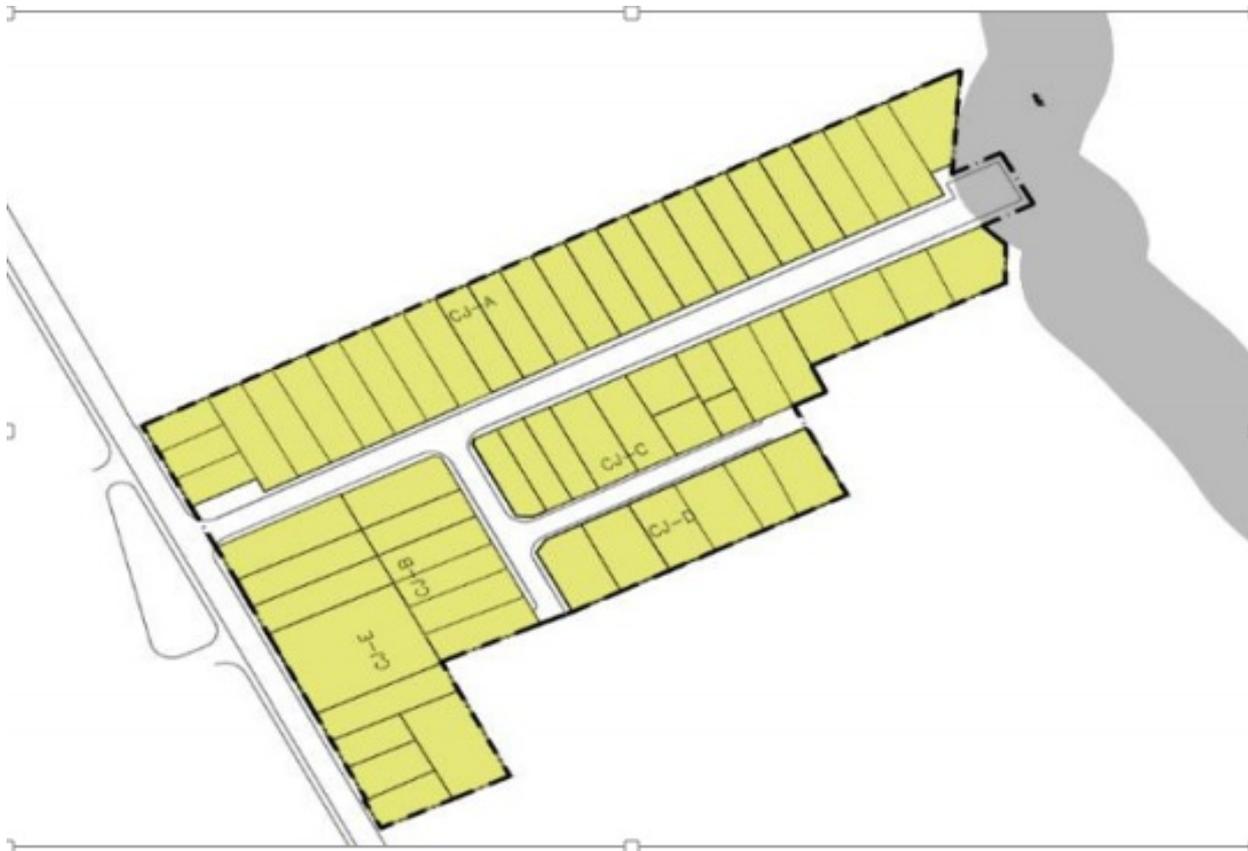
#### **LICENCIAMENTO AMBIENTAL:**

O parcelamento irregular JARDIM VITÓRIA faz parte do Grupo 2 do Setor Habitacional Contagem no processo de licenciamento de instalação contemplando exigências, condicionantes e restrições aprovado pelo Instituto do Meio Ambiente e dos Recursos Hídricos do

Distrito Federal – Brasília Ambiental – IBRAM/DF, Processo nº 00391-00017706/2017-74, para o qual foi emitida a Licença de Instalação corretiva nº 12/2019 (55358719), na data 6/05/2019 para a atividade de Ocupação de Solo Urbano (Regularização) do Grupo Contagem 2, localizado no interior da poligonal da Fazenda Paranoazinho, com validade de 6(seis) anos.

**PROJETO URBANÍSTICO:**





Segundo o Projeto Urbanístico apresentado, a área da gleba é de 2,4980 ha, sendo em sua totalidade, classificada como área passível de parcelamento.

O uso definido em projeto é o Residencial Obrigatório - RO 1, que, de acordo com a Lei de Uso e Ocupação do Solo - LUOS, aprovada pela Lei Complementar nº 948, de 16 de janeiro de 2019, possui a seguinte definição:

**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.

Dentro da área parcelável estão distribuídos 61 lotes para o uso Residencial Obrigatório - RO 1, que variam entre 125.55 m<sup>2</sup> e 1137.85 m<sup>2</sup>. Esse lote, ainda que que o tamanho máximo para lotes residenciais, estabelecido pela legislação urbanística, seja de 1.000,00 m<sup>2</sup>, vale destacar que a fixação dos índices urbanísticos das Áreas de Regularização deve considerar a situação fática da ocupação, assim como suas especificidades urbanísticas, ambientais e sociais. Assim reza o artigo 131 do PDOT 2009/2012, complementado no parágrafo único, a saber:

Parágrafo único. Em situações especiais, considerando-se a realidade consolidada até a data de publicação desta Lei Complementar, os índices urbanísticos para as áreas de regularização definidos nesta Lei Complementar poderão ser ajustados, mediante estudos ambientais e urbanísticos específicos, existentes ou a serem definidos pelos órgãos afins, desde que aprovados pelos órgãos legalmente competentes.

De acordo com posicionamentos técnicos emitidos no Processo nº 00390-00003399/2018-53, que trata de consulta realizada na SEDUH sobre a possibilidade de ajuste, nos termos do artigo 131, para os casos de parcelamentos com lotes de dimensões acima do limite máximo definido no PDOT, apresentou-se um estudo específico comprovando que o cenário informado corresponde à situação fática anterior à data de publicação da referida Lei Complementar.

#### **DENSIDADE POPULACIONAL:**

Conforme o Anexo III, Mapa 5, do PDOT, que dispõe sobre as Densidades Demográficas, foi especificada para o Setor Habitacional Contagem a Densidade Demográfica média com valores entre 50 (cinquenta) e até 150 (cento e cinquenta) habitantes por hectare. O presente projeto encontra-se totalmente inserido em zona de média densidade.

A população do parcelamento, utilizando-se o índice de 3,3 habitantes por unidade residencial, que tem como referência o Censo de 2010 do IBGE, é calculada em 201,30 habitantes, para um número estimado de 61 unidades habitacionais.

Considerando a área total da poligonal de projeto, que corresponde a 2,4980 hectares e a população total apresentada acima, obtém-se a densidade de 80,5845 habitantes por hectare, dentro dos parâmetros estabelecidos no PDOT ( média - de 50 a 150 habitantes por hectare).

#### **TERMO DE COMPROMISSO:**

Em 12 de dezembro de 2014, amparados pelo art. 62, §2º da Lei nº 11.977/2009, a UPSA e o Governo do Distrito Federal firmaram o **Termo de Compromisso para a regularização fundiária do grupo de loteamentos irregulares 'Grupo Contagem II da Fazenda Paranozinho**.

O Termo de Compromisso cria um elo jurídico e vincula cada um dos processos de regularização contemplados no documento às providências que deverão ser executadas nas áreas externas às suas poligonais, 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.

Para o suprimento do Déficit de Áreas Públicas e a viabilização das desocupações necessárias, a UPSA apresentará Projetos Urbanísticos objetivando o loteamento de Áreas Lindeiras Vinculadas, assim definidas e identificadas no Termo de Compromisso, denominados "Projetos Adicionais Vinculados", no prazo de 04 (quatro) anos contados a partir do registro em cartório de cada Loteamento Irregular Contemplado no Termo de Compromisso. 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.

Outro aspecto abordado no Termo de Compromisso é a obrigação de elaboração dos Projetos de Abrangência Setorial, de projetos específicos de Macrodrenagem Pluvial e de Integração Viária.

O prazo para execução das obras dos Projetos de Abrangência Setorial, de Macrodrenagem e de Integração Viária será de 04 (quatro) anos, a contar 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 2; e do registro de 50% dos lotes previstos para a área objeto do Termo de Compromisso no Cartório de Imóveis Competentes.

O extrato da publicação do Termo está no DODF nº 269, pag. 149, de 24/12/2014, e a cópia do Termo de Compromisso anexa aos autos do presente processo .

Segue, abaixo, o mapa com a indicação das **Áreas Lindeiras Vinculadas** que poderão ser utilizadas para suprimento de áreas públicas.



Figura 18 - Áreas Lindeiras Vinculadas - Fonte: Anexo 2 do Termo de Compromisso para a regularização fundiária do grupo de loteamentos irregulares "Contagem 2 da Fazenda Paranoazinho"

### **PROPORCIONALIDADE DE INST-EP E ELUP**

Os parcelamentos inseridos na Fazenda Paranoazinho que integram o Setor Habitacional Contagem, Grupo Contagem II, perfazem atualmente 42,0801 ha de área total e 42,0608 ha de área parcelável. Estabelecendo assim, a necessidade de se oferecer 4,2061 ha de equipamentos para o Grupo Contagem 2, inserido na Fazenda Paranoazinho.

O Parcelamento JARDIM VITÓRIA não prevê área para Espaços Livres de Uso Público - ELUP, portanto, não atende o percentual exigido pelo PDOT e as DIUR para destinação de áreas de EPC/EPU/ELUP.

A maioria dos parcelamentos em regularização do Setor Habitacional Contagem, Grupo Contagem 2, não contempla em seus projetos área suficiente destinada a Equipamentos Públicos Comunitários ou Urbanos e de Espaços Livres de Uso Público para que seja atendido o percentual de 10% estabelecido pelo PDOT, conforme mostrada na Tabela 2.

Por se tratar de projeto de regularização e, portanto, relativo à situação fática da ocupação, não foi possível criar novas áreas para equipamentos públicos, assim como acontece na maioria dos parcelamentos do Grupo Contagem II, conforme demonstrado na tabela abaixo:

PARCELAMENTO	População total	Área poligonal (ha)	Área parcelável	Interferências	Densidade calculada (hab/ha)	Equipamento exigido	Equipamento existente	Deficit (ha)
Vendas da Avorada	856,70	14,8533	14,8533	0,0000	44,2124	1,4853	1,4236	0,0617
Vendas Beija-Flor	422,40	3,8752	3,8752	0,0000	109,6008	0,3875	0,2862	0,1013
Vila Rica	85,80	1,7444	1,7444	0,0000	49,1860	0,1744	0,0000	0,1744
Residencial Planalto	273,90	4,2205	4,2205	0,0000	64,8975	0,4221	0,0974	0,3247
Residencial Serra Dourada II	438,90	5,6232	5,6232	0,0000	78,0616	0,5623	0,2339	0,3284
Jardim Vitória	171,80	2,0858	2,0858	0,0000	82,2706	0,2086	0,0000	0,2086
Chácara São José	204,80	2,8114	2,8188	0,0126	100,7187	0,2019	0,0573	0,1446
Residencial Sobradinho	191,40	2,3249	2,3249	0,0000	82,3261	0,2325	0,0000	0,2325
Serra Dourada I	211,20	2,4217	2,4217	0,0000	87,2115	0,2422	0,0000	0,2422
Martins Sobradinho II	171,80	1,9394	1,9394	0,0000	88,4810	0,1939	0,0000	0,1939
Marina	41,60	1,1704	1,1704	0,0000	35,5434	0,1170	0,0000	0,1170
<b>TOTAL CTG 2</b>	<b>2.860,7000</b>	<b>42,2902</b>	<b>42,2776</b>	<b>0,0126</b>	<b>67,8573</b>	<b>4,2278</b>	<b>2,0984</b>	<b>2,1294</b>

\*De acordo com DIUR 08/2018 o cálculo do percentual mínimo destinado ao uso público deve ser previsto dentro da área passível de parcelamento da gleba, excluídas das Áreas de Preservação Permanente – APP, faixas de domínio de rodovias e redes de infraestrutura.

Tabela 4 – Cálculo para Equipamentos Públicos do Setor Habitacional Contagem 2 inserido na Fazenda Paranoazinho - Fonte: UPSA 2020

No entanto, foi estabelecido no Termo de Compromisso para Regularização Fundiária,

firmado entre a Urbanizadora Paranoazinho S/A e o Distrito Federal para o Grupo Contagem II - a ser detalhado no próximo item do presente documento - que o déficit de áreas para equipamentos públicos será atendido nos Projetos Adicionais Vinculados. Nessas áreas lindeiras aos parcelamentos em regularização, as quais estão vazias e são de propriedade da Urbanizadora Paranoazinho S/A, serão desenvolvidos projetos que incluirão, dentre outras exigências, as áreas necessárias à implantação de equipamentos públicos.

#### **QUADRO SÍNTESE DE UNIDADES IMOBILIÁRIAS E ÁREAS PÚBLICAS:**

ÁREAS CONSIDERADAS		ÁREA (ha)	PERCENTUAL (%)
I. Área Total da Poligonal de Projeto		2,4980	100%
II. Área não Passível de Parcelamento		0	0,00%
III. Área Passível de Parcelamento (*):		2,4980	100,00%
DESTINAÇÃO	LOTES (unid.)	ÁREA (ha)	PERCENTUAL (%)
<b>Área Passível de Parcelamento</b>			
<b>1. Unidades Imobiliárias</b>			
a. RO1 - Residencial Unifamiliar	61	2,0422	81,75%
<b>Subtotal</b>	<b>61</b>	<b>2,0422</b>	<b>81,75%</b>
<b>2. Espaço Livre de Uso Público - ELUP</b>			
a. Praças / Áreas Verdes		0	0,00%
b. Espaços Livres de Uso Público - ELUP		0	0,00%
<b>3. Sistema de Circulação</b>		<b>0,4558</b>	<b>18,25%</b>
<b>Total</b>		<b>2,4980</b>	<b>100,00%</b>
<b>Área Pública (**): 2a +2b + 3</b>		<b>0,4558</b>	<b>18,25%</b>
<b>EPC+EPU+ELUP(***) : 2b</b>		<b>0</b>	<b>0,00%</b>

(\*) conceito extraído do item 3.2.1 da DIUR -08/2018.

(\*\*)Conceito extraído da lei nº 6766, de 19 de Dezembro de 1979, Art. 4º inciso I;

\*\*\*as áreas destinadas a sistemas de circulação, a implantação de equipamento urbano e comunitário, bem como a espaços livres de uso público, serão proporcionais à densidade de ocupação prevista pelo

#### **PARÂMETROS DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO:**

A DIUR 08/2018, item 3.1.6, determina que nos projetos de regularização fundiária, a destinação da ARINE deve ser mantida, preferencialmente, para uso residencial unifamiliar, sendo 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, Lei Complementar nº 948/2019 conforme tabela de parâmetros abaixo:

QUADRO DE PARÂMETROS DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO / SOBRAJINHO II / RESIDENCIAL SOL NASCENTE								
UOS	TABLA ÁREA (m <sup>2</sup> )	CFA B	CFA M	TX OCUP (%)	TX PERM (%)	ALT MAX	AFR	SUBSOLO
RD 1 <sup>01</sup>	12566400	1,00	2,00	80	80,00	80,00	-	permitido-tipo 2
RD 1 <sup>02</sup>	65042000	0,80	2,00	80	80,00	80,00	-	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 PERMABILIDADE MÍNIMA
ALT MAX	ALTURA MÁXIMA
AFR	AFASTAMENTO MÍNIMO DE FRENTE

**NOTAS / Setor ARNE Contagem I - Jardim Vitória**

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

**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

MARGEM: não exigido

QUADRA: não exigido

COTA DE SOUBRA: Ponto médio da testada frontal (ver definição no Art. 28 da Lei Complementar 948/2019)

Fonte: Banco de dados SEDUH (Quadro original se encontra no MDT-RP 056/10)

**CONSULTAS:**

No âmbito do desenvolvimento do Projeto Urbanístico do parcelamento em questão, foram enviadas Cartas Consulta às Concessionárias de Serviços Públicos relativas ao parcelamento através do processo SEI nº 00390-00002314/2019-09.

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.

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

**NOVACAP**

A NOVACAP solicitou, através do Despacho id. 21636571, a realização de vistoria das obras de infraestrutura nos sistemas viários e de drenagem dos parcelamentos do Grupo 2 do Setor Habitacional Contagem, dentre eles o parcelamento Jardim Vitória, visando atender ao Ofício nº 80/2019 SEDUH/SUPAR/ULINE/COINT, encaminhado em 17 de abril de 2019.

Em 20 de maio de 2019, foi realizada vistoria e emitido Relatório de Vistoria e Infraestrutura (22567633) que se constatou a existência de componentes de infraestrutura: Pavimentação viária em asfalto tipo TSD que possui alguns desgastes, meios fios em concreto pré-moldado em todas as ruas e passeios públicos em concreto em todas as ruas. O Condomínio JARDIM VITÓRIA não possui Sinalização Horizontal e nem a Sinalização Vertical, apenas placas verticais de nominação dos módulos. A rede de drenagem pluvial feitas através de bocas de lobo e o lançamento é feito em um córrego próximo ao condomínio.

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

## **CEB**

A CEB em 03 de junho de 2019, encaminhou a Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Habitação do Distrito Federal SEDUH, Laudo Técnico nº 755 (22184542) em resposta a solicitação de existência de interferências no parcelamento Jardim Vitória.

O laudo supracitado não constatou a interferência lote a lote, entretanto, determinou condicionantes para caracterizar as interferências quando apontadas e determinou também, que havendo a identificação, a Urbanizadora Paranoazinho UP deverá formalizar solicitação de orçamento junto a CEB-D ou contratar empresa legalmente habilitada, sempre observando as diretrizes estabelecidas na Resolução 414/2010 ANEEL.

Estas interferências deverão ser sanadas conforme execução pelo proprietário das obras de infraestrutura previstas para o parcelamento e deverão ser contempladas em cronograma físico financeiro com prazo de execução máximo de 4 anos, a partir da emissão da Licença de Execução de Obras de Infraestrutura – LEOBI portaria SEDUH Nº 141 DE 20 de setembro de 2019.

## **CAESB - Sistema de Abastecimento de Água**

A CAESB a fim de atender a solicitação, emitiu despacho em 29 de janeiro de 2020 à Diretoria de Engenharia, e posteriormente emitiu Análise de Viabilidade Caesb Relatório Técnico EPRC 20-003 (34741641).

O relatório emitido, que engloba todo o Setor Habitacional Contagem – Grupo Contagem 2, atesta um total geral de 876 ligações, das quais 817 encontram-se ativas e são abastecidas pelo Sistema Produtor Paranoá Norte.

O atendimento das áreas que atualmente não estão ligadas ao Sistema de abastecimento da CAESB, será viável somente após a conclusão das obras de ampliação do Sistema Produtor Paranoá Norte, prevista para 2024.

Com relação ao parcelamento JARDIM VITÓRIA, conforme Relatório Técnico EPRC - 20/003 - Análise de Viabilidade da CAESB – (34741641), página 2/5 – figura 2 – Situação das Ligações de Água, todas as unidades são atualmente atendidas.

## **CAESB: Sistema de Esgotamento Sanitário**

Quanto à coleta de esgotos a CAESB em seu Relatório Técnico EPRC 20-003 (34741641), indica que o Setor Habitacional Contagem é atendido pelo Sistema de Esgotamento da ETE Sobradinho. Apresenta cerca de 876 ligações, porém somente 147 encontram-se ativas.

A CAESB informa também no mesmo relatório que o projeto de implantação do sistema de esgotamento sanitário da região do Setor Habitacional Contagem, (onde está inserido o parcelamento Jardim Vitória), corresponde à 2ª Etapa da região do Grande Colorado e afirma que apesar de já possuir redes implantadas em quase todos os lotes, não está totalmente conectada ao projeto do SES devido a problemas fundiários que impossibilitaram a implantação de alguns trechos e que a ligação das áreas remanescentes está prevista para o ano de 2020.

Todo o esgoto gerado na localidade será encaminhado para a Estação de Tratamento de Esgotos – ETE Sobradinho. Segundo a CAESB no mesmo relatório o parcelamento JARDIM VITÓRIA possui redes condominiais implantadas.

## **SLU**

O SLU em 29 de abril de 2019 encaminhou ofício SEI-GDF Nº 81/2019 – SEDUH/SUPAR/ULINF/COINT (21567335), com despacho da diretoria de limpeza urbana a respeito da coleta de resíduos, nele é destacado que o SLU realiza coletas domiciliares e comerciais nas proximidades do Setor Contagem, na região administrativa de Sobradinho II – RA XXVI Contagem 02, de interesse da Urbanizadora Paranoazinho. Por essa razão afirma também que não haverá impacto significativo quanto a capacidade de realização dos serviços de coleta, transporte, tratamento e destinação final dos resíduos domiciliares gerados, uma vez que o SLU se encontra equipado e preparado para executar a coleta na área de ocupação prevista.

## CONCLUSÃO:

Diante do exposto, verificou-se que o Projeto de Urbanismo do parcelamento denominado JARDIM VITÓRIA, localizado na Área de Regularização de Interesse Específico – ARINE Contagem II, do Setor Habitacional Contagem, da Região Administrativa de Sobradinho II – RA XXVI, atendeu aos parâmetros estabelecidos no PDOT/2009, nas Diretrizes Urbanísticas DIUR 08/2018, e possui 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.

## VOTO:

Pelas Razões expedidas neste relatório, voto no sentido de que seja aprovado o Projeto de Urbanismo de Parcelamento do Solo denominado: **JARDIM VITÓRIA** Processo nº **429-000300/2016** implantado no Setor Habitacional Contagem, Região Administrativa de Sobradinho II-RAXXVI, consubstanciado no Memorial Descritivo - MDE-RP 056/10, Projeto Urbanístico - URB-RP 056/10 e Quadro Demonstrativo de Unidades Imobiliárias – QDUI, por atender às normas vigentes e aos estudos realizados.

**Júnia Maria Bittencourt Alves de Lima**

Conselheira Suplente-UNICA-DF



Documento assinado eletronicamente por **Junia Maria Bittencourt Alves de Lima, Usuário Externo**, em 17/03/2021, às 06:46, 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](http://sei.df.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0)  
verificador= **57948223** código CRC= **C5547B4D**.

"Brasília - Patrimônio Cultural da Humanidade"

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

3214-4101