



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 9/2021 - SEDUH/GAB/ASCOL

Brasília-DF, 07 de maio de 2021

Processo nº: 429-000296/2017

Interessada: Urbanizadora Paranoazinho S/A

Assunto: Apreciação do Projeto de Urbanismo do parcelamento denominado **SÃO JORGE**, localizado na Área de Regularização de Interesse Específico – ARINE Contagem I, 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 SÃO JORGE.

LOCALIZAÇÃO:

O Parcelamento do Solo denominado **SÃO JORGE** está localizado no Setor Habitacional Contagem, na Região Administrativa Sobradinho II - RA XXVI. Limita-se ao norte e a leste com a ocupação denominada Marina, a oeste com a ocupação denominada São Jorge e ao sul com a via DF-425.



Fonte: Memorial Descritivo MDE-RP 153/10 - Urbanizadora Paranoazinho, 2021

SITUAÇÃO FUNDIÁRIA

Conforme Despacho nº 2154/2019 – NUANF, 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 o SÃO JORGE 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.

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 SÃO JORGE está inserido integralmente no Setor Habitacional

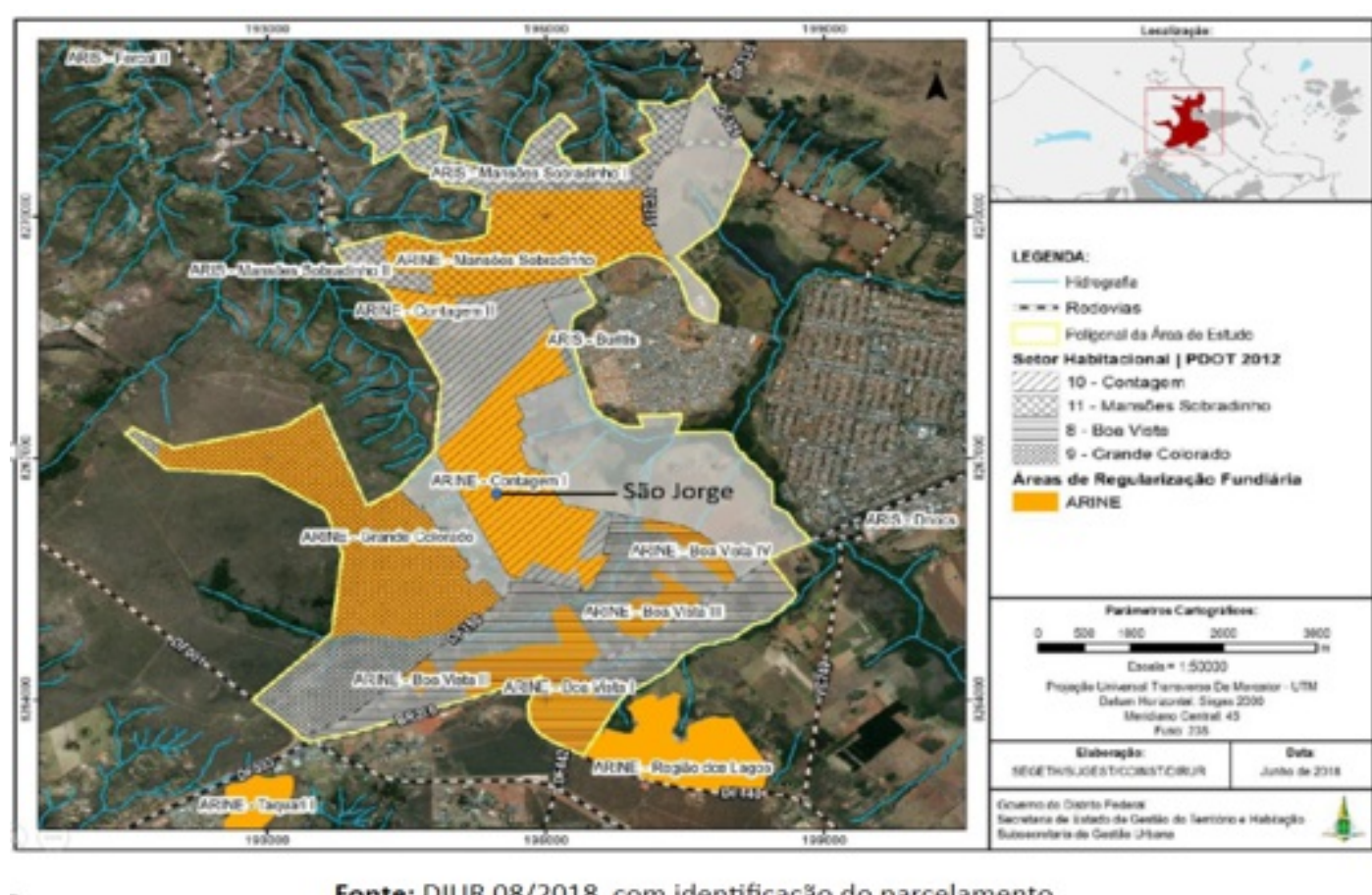
Contagem, na ARINE Contagem I da Região Administrativa de Sobradinho II.

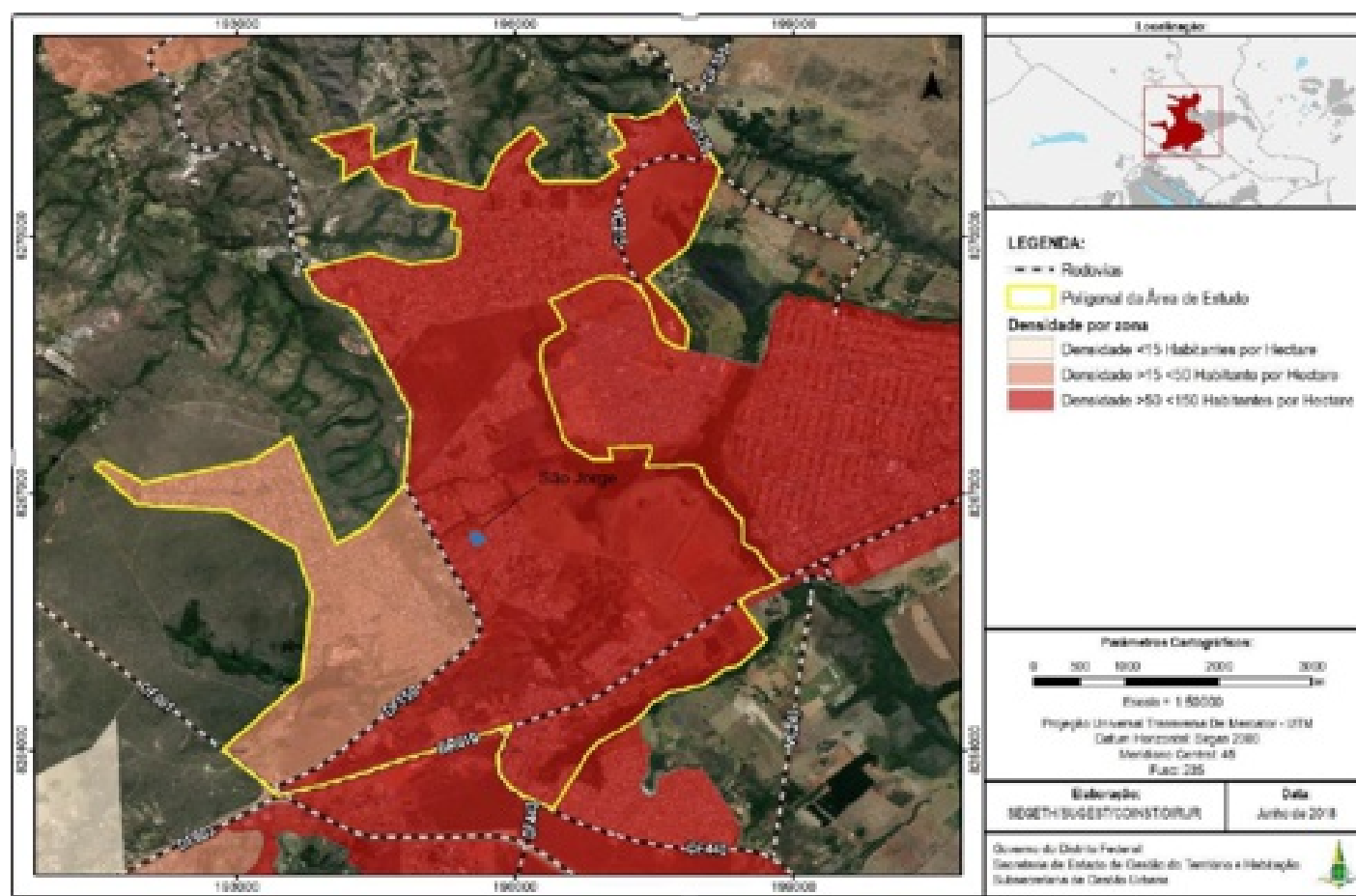
O Setor Habitacional Contagem foi criado pela Lei Complementar nº 218 de 07 de junho de 1999, sendo posteriormente recepcionado pela Lei Complementar nº 803/2009, que aprovou o Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Distrito Federal – PDOT.

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 SÃO JORGE 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 (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

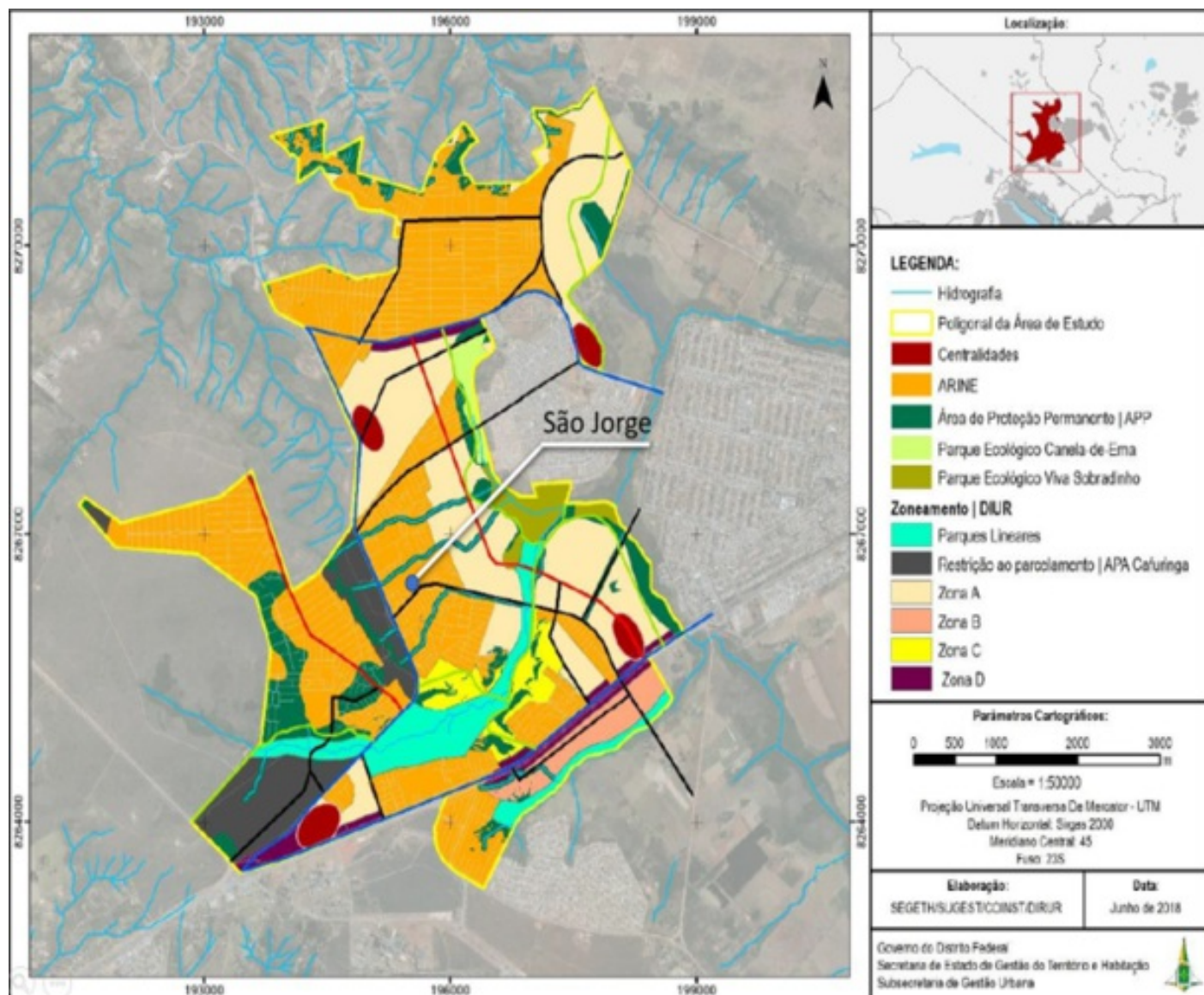
Tabela 1 - Parâmetros de Ocupação do Solo - Fonte: LC 803/2009

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.



Fonte: DIUR 08/2018, com identificação do parcelamento

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.

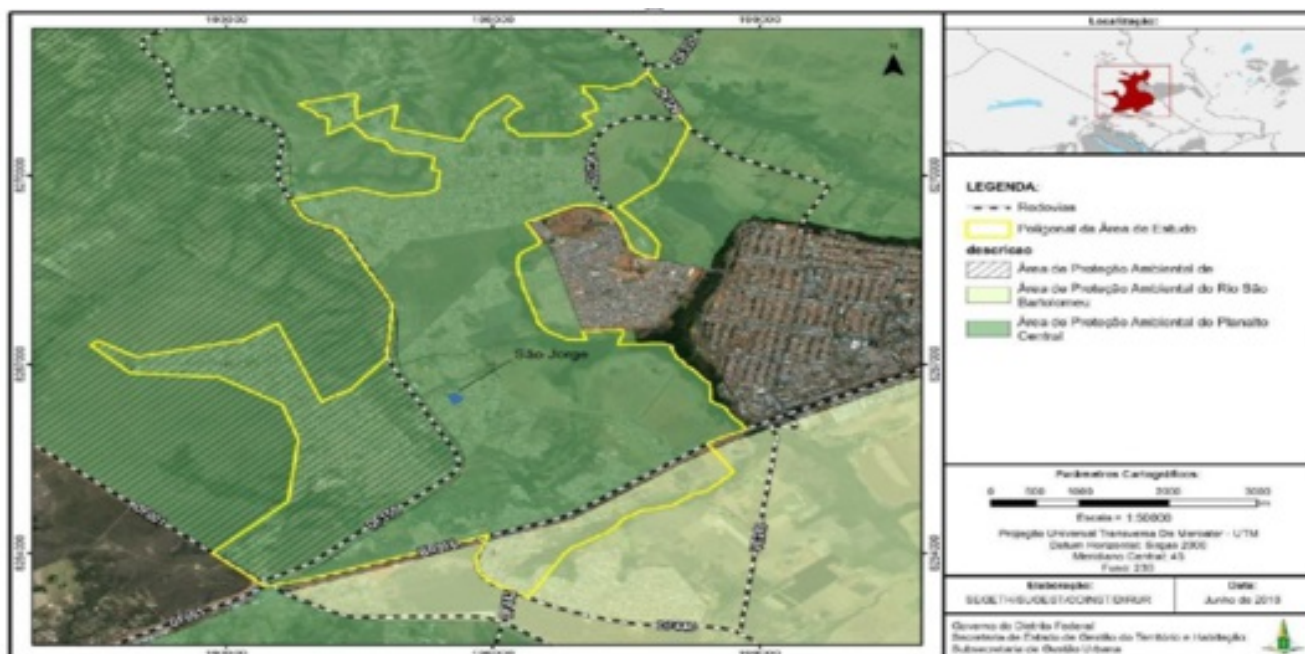
Figura 6 – Usos e atividades admitidas e diretrizes específicas para as ARINEs – Fonte: DIUR 08/2018

AMBIENTAIS:

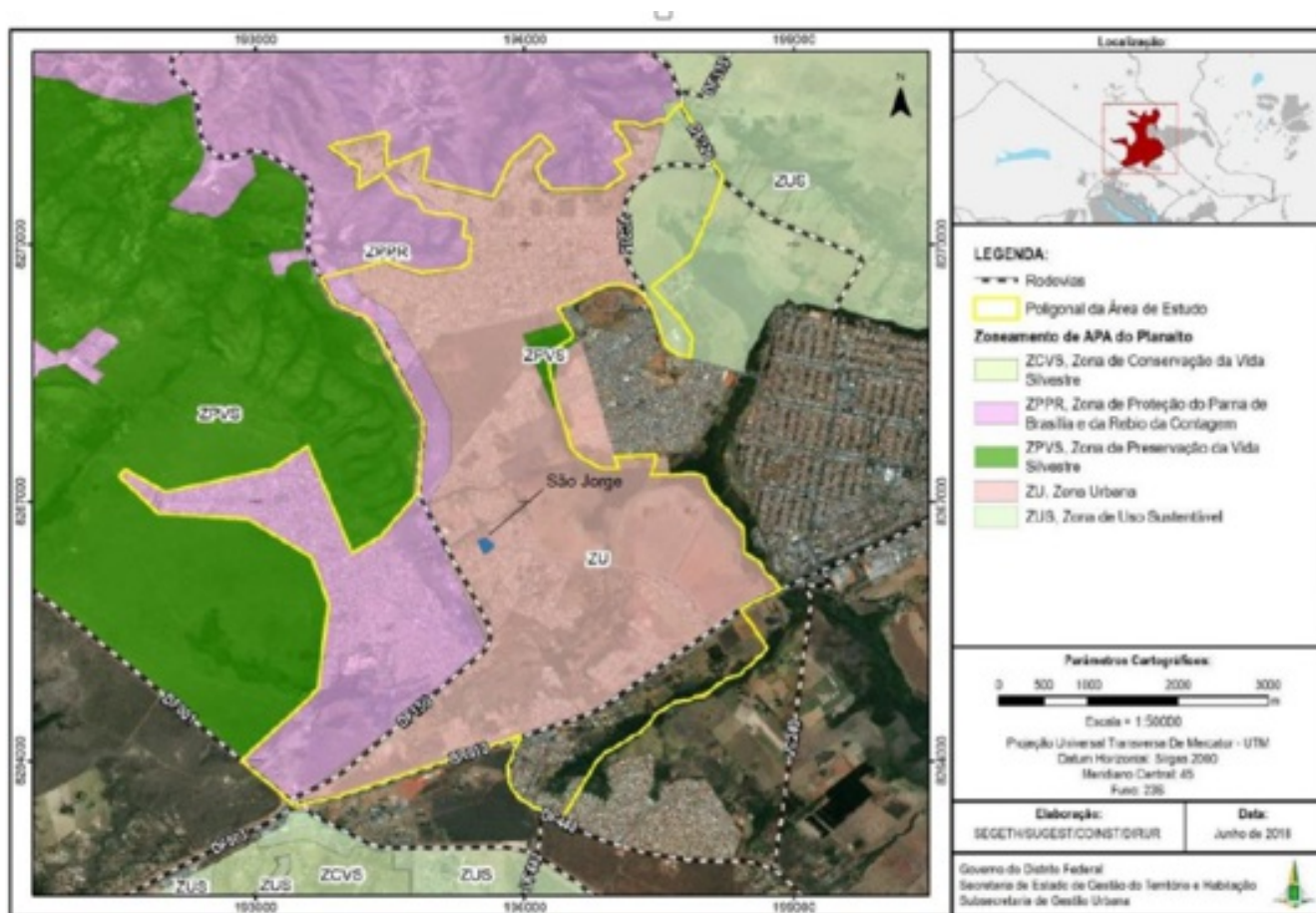
A área do parcelamento em comento está inserida na Área de Proteção Ambiental do Planalto Central (APA), que corresponde à categoria de unidade de conservação de uso sustentável, de acordo com o Sistema Nacional de Unidades de Conservação – SNUC, Lei nº 9.985, de 18 de julho de 2000. A Área de Proteção 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 SÃO JORGE 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.



Fonte: : DIUR 08/2018, com identificação do parcelamento pelo MDE-RP 153/10 - Urbanizadora Paranoazinho, 2021



Fonte: DIUR 08/2018, com identificação do parcelamento pelo MDE-RP 153/10 - Urbanizadora Paranoazinho, 2021

O Setor 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, 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 SÃO JORGE, faz parte do grupo “Contagem 3”, 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 do risco ecológico dos solos à erosão, do risco ecológico 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 SÃO JORGE, 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.

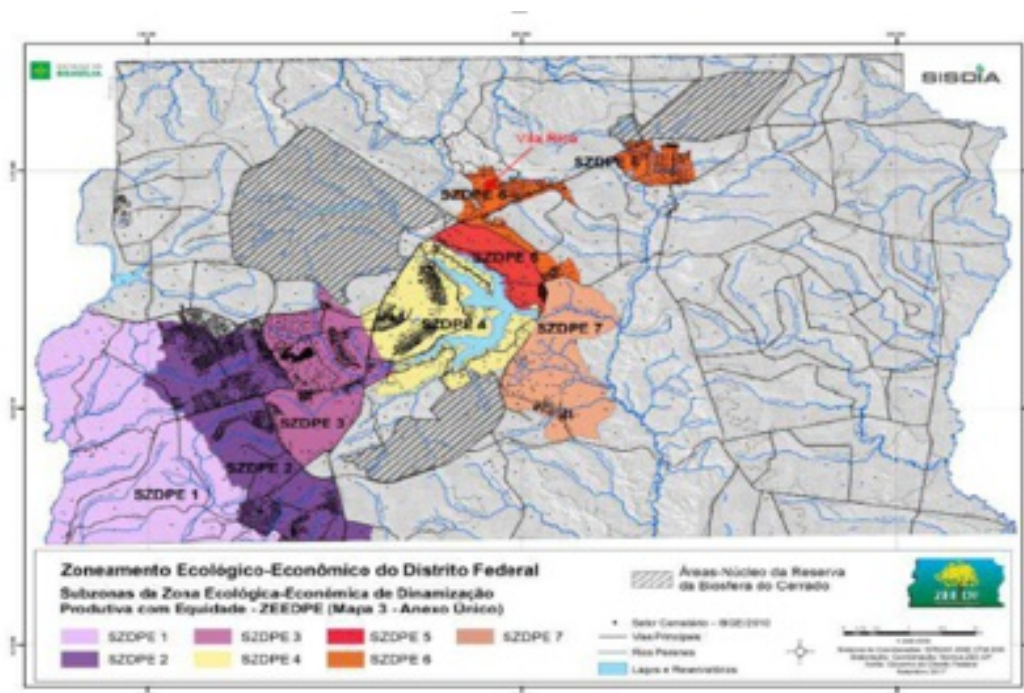
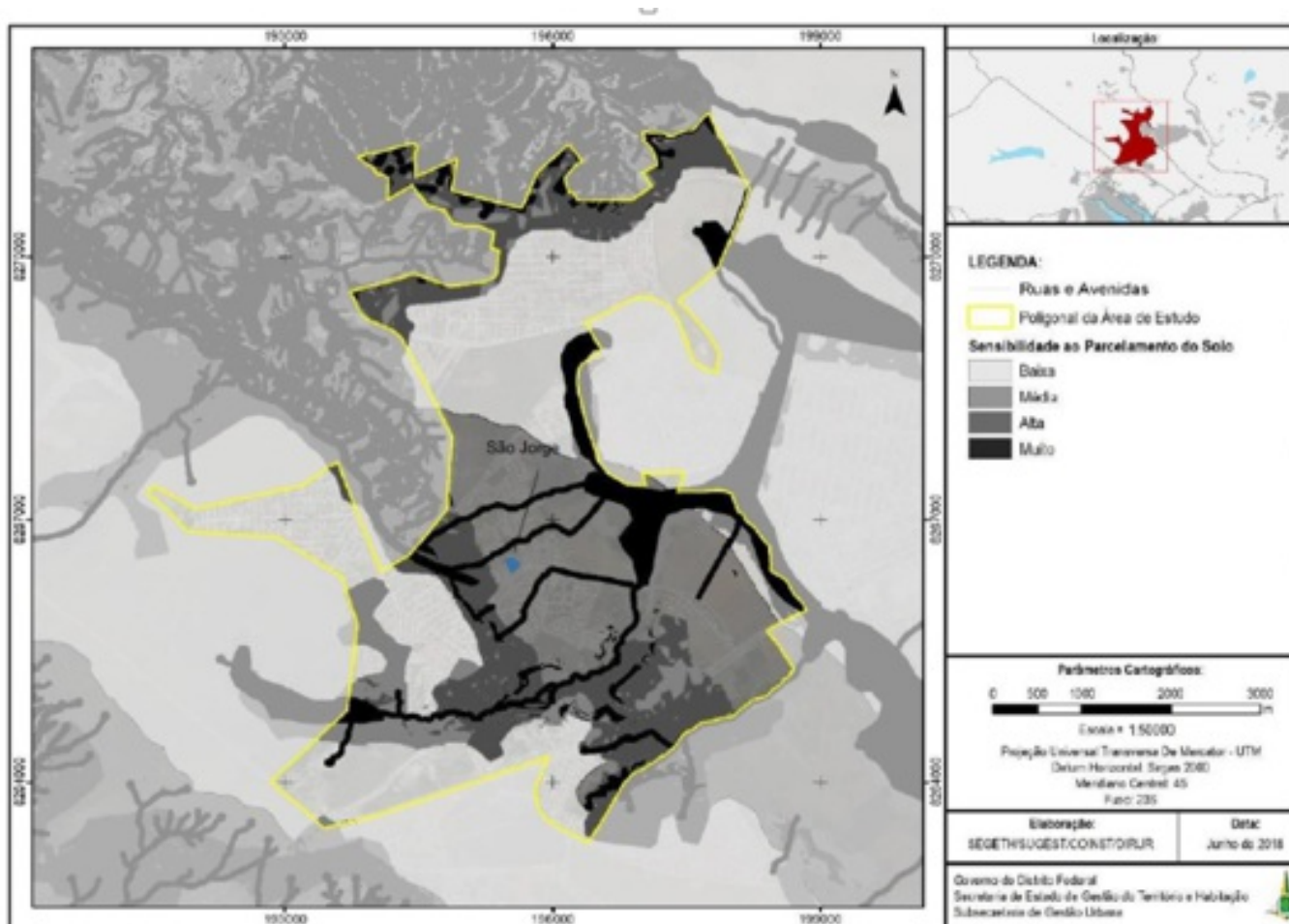


Figura 10 - ZEE-DF, Mapa 3, Subzonas da Zona Ecológico-Econômica de Dinamização Produtiva com Equidade - Fonte: ZEE-DF/2019

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 Àreas de Proteção Permanente (APPs), áreas com declividade superior a 30% (trina 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 médio risco ecológico de ocupação de solo.



Fonte: DIUR 08/2018, com identificação do parcelamento pelo MDE-RP 153/10 - Urbanizadora Paranoazinho, 2021

LICENCIAMENTO AMBIENTAL:

O Setor 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 30/12/2010, foi expedida Autorização nº 05/2010, para Licenciamento Ambiental na Área de Proteção Ambiental do Planalto Central – APAPC (58878315), 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 (58988194) e subsequente emissão das Licenças de Instalação para os Setores Habitacionais.

O parcelamento SÃO JORGE, faz parte do grupo “Contagem 3”, do Setor Habitacional Contagem, no processo de licenciamento nº 00391-00017686/2017-31 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 06/2018 (8220702), na data 11/05/2018, para a atividade de Parcelamento de Solo Urbano (Regularização) do Setor Habitacional Contagem, localizado

no interior da poligonal da Fazenda Paranoazinho, com validade de 5 (cinco) anos.

De acordo com o Mapeamento das Áreas de Preservação Permanente – APP, constante no EIA/RIMA da Fazenda Paranoazinho, 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 neste parcelamento.

RELATÓRIO DE SOLICITAÇÃO DE REVISÃO DE PROJETO URBANÍSTICO

O presente processo foi objeto do Edital de Convocação para Regularização Fundiária, publicado no DODF nº 109 de 11 de junho de 2019 (24855188), que oportuniza aos moradores e aos seus representantes legais a possibilidade de apresentação de proposta para alteração de projeto urbanístico não registrado.

Assim sendo, os moradores do parcelamento, após consulta eletrônica aos projetos urbanísticos, apresentaram suas solicitações de alteração à Urbanizadora Paranoazinho, dentro do prazo previsto de 60 dias corridos, nos termos do edital. As respostas a essas solicitações, por sua vez, foram apresentadas por meio do Relatório de Solicitação de Revisão de Projeto Urbanístico, elaborado pela Urbanizadora e encaminhado a esta SEDUH.

O projeto urbanístico apresentado neste parecer contempla as resoluções definidas no Relatório supracitado.

PROJETO URBANÍSTICO:

No Projeto Urbanístico apresentado, a área da gleba é de 0,9265 ha, sendo classificada em sua totalidade como área passível de parcelamento.

Os usos definidos em projeto são o Residencial Obrigatório - RO 1, o Residencial Exclusivo - RE 3 e o Comercial, Prestação de Serviços, Institucional, Industrial e Residencial Não Obrigatório - CSIIR 1 NO, 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, 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 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;
- **CSIIR 1 NO** - onde são permitidos, simultaneamente ou não, os usos comerciais, prestação de serviços, institucional, industrial e residencial, nas categorias habitação unifamiliar ou habitação multifamiliar em tipologia de casas ou habitação multifamiliar em tipologia de apartamentos, não havendo obrigatoriedade para qualquer um dos usos. Localiza-se nas áreas internas dos núcleos urbanos, próxima a áreas habitacionais, e possui abrangência local.

Dentro da área parcelável estão distribuídos 5 lotes para o uso Residencial Obrigatório - RO 1, que variam entre 159,299 m² e 268,562 m², 7 lotes para o uso Residencial Exclusivo - RE 3, que variam entre 136,837 m² e 911,605 m², e 9 lotes para o uso Comercial, Prestação de Serviços,

Institucional, Industrial e Residencial Não Obrigatório - CSIIR 1 NO, que variam entre 157,491 m² e 1.707,473 m². O restante da gleba é composto por sistema de circulação.

DENSIDADE POPULACIONAL:

Para o cálculo de densidade populacional foi adotado o índice de 3,3 habitantes por unidade habitacional (IBGE, Censo de 2010). O parcelamento em questão propõe 5 lotes de uso Residencial Obrigatório - RO 1, que correspondem a 5 unidades habitacionais, 7 lotes de uso Residencial Exclusivo - RE 3, que correspondem a 21 unidades habitacionais e 9 lotes de uso Comercial, Prestação de Serviços, Institucional, Industrial e Residencial Não Obrigatório - CSIIR 1 NO, que correspondem a 36 unidades habitacionais, totalizando 62 unidades habitacionais no parcelamento. Dessa forma, a população prevista é de 205 habitantes.

Considerando a área total da poligonal de projeto, que corresponde a 0,9265 hectares e a população total apresentada acima, obtém-se a densidade de 220,8311 habitantes por hectare.

Parcela.	Lotes RO 1	Total de habitantes em RO 1	Lote RE 3	Unidades em RE 3 (*)	Total de habitantes em RE 3	Lote CSIIR 1 NO	Unidades em CSIIR 1 NO (*)	Total de habitantes em CSIIR 1 NO	População Total	Área poligonal (ha)	Densidade Calculada (hab/ha)
		(3,3 hab/unidade)			(3,3 hab/unidade)			(3,3 hab/unidade)			
São Jorge	5	17	7	21	69	9	36	119	205	0,9265	220,8311

(*) Conforme diretrizes emitidas pela extinta Secretaria de Estado de Gestão do Território e Habitação – SEGETH – DIUR 08/2018, atual Secretaria de Estado e Desenvolvimento Urbano e Habitação - SEDUH, admite-se nas ARINE Boa Vista, Grande Colorado e Contagem, para usos mistos, o número máximo de 5 pavimentos. Sendo assim, em atendimento às DIUR 08/2018, para o cálculo de unidade em RE 3 foi considerado número máximo de 3 pavimentos onde cada pavimento será ocupado por uma unidade. Já para o cálculo de unidades em CSIIR 1 NO foi considerado número máximo de 3 pavimentos sendo o térreo comercial e duas unidades por pavimentos nos demais.

Fonte: Memorial Descritivo MDE-RP 153/10 - Urbanizadora Paranoazinho, 2021

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 São Jorge está inserido, possui uma população total de 5.870,7 habitantes em uma área de 90,8365 hectares, o que resulta em uma densidade de 64,6293 habitantes por hectare, atendendo os parâmetros estabelecidos no PDOT.

TERMO DE COMPROMISSO:

Em 12 de dezembro de 2014, amparados pelo art. 62, §2º da Lei nº 11.977/2009, a UPSPA 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 Paranoazinho.**

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 1; 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"

O Parcelamento SÃO JORGE não possui área destinada para Espaços Livres de Uso Público – ELUP.

PROPORCIONALIDADE DE INST-EP E ELUP

Para cálculo de proporcionalidade de Inst EP e ELUP, foi considerada a área parcelável do projeto, que corresponde a 0,9265 ha. Como o projeto não possui áreas destinadas a equipamentos públicos, não atende o percentual mínimo de 10%, exigido pelo PDOT. 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 3, conforme demonstrado na tabela abaixo:

PARCELAMENTO	Área Poligonal	Interferências	Área Parcelável	Equipamento exigido	Equipamento existente	Déficit
Medidas em hectares (ha)						
São Jorge	0.9265	0.0000	0.9265	0.0927	0.0000	-0.0927
Halley	2.1851	0.0000	2.1851	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	1.9827	0.0000	1.9827	0.1983	0.0000	-0.1983
Residencial Sol Nascente	3.4151	0.0000	3.4151	0.3415	0.0628	-0.2787
Jardim América	12.6702	0.0000	12.6702	1.2670	0.5883	-0.6787
Meus Sonhos	2.9808	0.0000	2.9808	0.2981	0.4284	0.1303
Residencial Ipês	2.0316	0.0000	2.0316	0.2032	0.0000	-0.2032
Fraternidade - Etapa 2	0.5697	0.0000	0.5697	0.0570	0.0000	-0.0570
Fraternidade	9.3604	0.1233	9.2371	0.9237	0.1126	-0.8111
Vivendas Paraíso	7.6844	0.9508	6.7336	0.6734	0.3564	-0.3170
Paraíso	1.5479	0.0000	1.5479	0.1548	0.0672	-0.0876
Jardim Ipanema	11.5027	0.4766	11.0261	1.1026	0.2977	-0.8049
Vivendas da Serra	6.5413	0.4936	6.0477	0.6048	0.2362	-0.3686
Vivendas Campestre	15.3614	1.3244	14.0370	1.4037	1.2059	-0.1978
Recanto dos Nobres	5.7151	0.0000	5.7151	0.5715	0.0676	-0.5039
Total do Grupo Contagem 03	90.8365	3.3687	87.4678	8.7468	3.7554	-4.9914

*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.

Fonte: Memorial Descritivo MDE-RP 153/10 - Urbanizadora Paranoazinho, 2021

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 3 - 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		0,9265	100%
II. Área não Passível de Parcelamento		0,0000	0%
III. Área Passível de Parcelamento (*):		0,9265	100,00%
DESTINAÇÃO	LOTES (unid.)	ÁREA (ha)	PERCENTUAL (%)
Área Passível de Parcelamento			
1. Unidades Imobiliárias			
a. RO1	5	0,0985	10,63%
b. RE3	7	0,2846	30,71%
c. CSIIR1 NO	9	0,4045	43,66%
Subtotal	21	0,7876	85%
2. Espaço Livre de Uso Público – ELUP			
a. Praças / Áreas Verdes		0,0000	0%
b. Espaços Livres de Uso Público - ELUP		0,0000	0%
3. Sistema de Circulação		0,1389	15%
Total		0,9265	100,00%
Área Pública (**): 2a +2b + 3		0,1389	15%
EPC+EPU+ELUP(***) : 2b		0,0000	0%

(*) 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 plano diretor ou aprovada por lei municipal para a zona em que se situem.”

(***) Em atendimento ao disposto no Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Distrito Federal PDOT 2009/2012 , Anexo II.

Fonte: Memorial Descritivo MDE-RP 153/10 - Urbanizadora Paranoazinho, 2021

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 / SOBRADINHO II / SÃO JORGE							
UOS	FAIXA ÁREA (m²)	CFA B	CFA M	TX OCUP (%)	TX PERM (%)	ALT MAX	SUBSOLO
RE 3 ⁽¹⁾	125≤a≤450	1,00	2,00	80	10,00	15,50	permitido-tipo 2
RE 3 ⁽¹⁾	450<a≤3500	0,80	2,00	80	10,00	15,50	permitido-tipo 2
RO 1 ⁽¹⁾	125≤a≤450	1,00	2,00	80	10,00	10,00	permitido-tipo 2
CSIR 1 NO ⁽¹⁾	100≤a≤3500	1,00	2,00	80	10,00	15,50	permitido-tipo 2

LEGENDA:

a	ÁREA
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

NOTAS / Setor ARINE Contagem I São Jorge

(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 PARÊMETROS:

AFASTAMENTO MÍNIMO DE FRENTE: Não exigido

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: Memorial Descritivo MDE-RP 153/10 - Urbanizadora Paranoazinho, 2021

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 00390-00004843/2020-72.

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

Em resposta ao Ofício Nº 221/2020 - SEDUH/SUPAR/ULINF/COINT (44710940), de 04 de agosto de 2020, a Companhia Urbanizadora da Nova Capital do Brasil - NOVACAP, por meio do Despacho - NOVACAP/PRES/DU (44913229), de 07 de agosto de 2020, informou não haver interferência com rede pública implantada e ou projetada na poligonal de estudo.

Em 14 de agosto de 2020, através do Ofício Nº 3191/2020 - NOVACAP/PRES/SECRE (45365708), a Companhia encaminhou o Relatório Técnico - NOVACAP/PRES/DU (45272892), relativo à vistoria de obra de infraestrutura dos sistemas viário e de drenagem do parcelamento. Segundo o relatório, o parcelamento possui suas três ruas e um estacionamento em pavimentação em concreto betuminoso usinado a quente (CBUQ), sem meios-fios de concreto. As ruas possuem calçadas em algumas partes e não possuem sinalização horizontal nem vertical. Não há rede de captação de águas pluviais, portanto a água escorre naturalmente pelas vias até a avenida DF-425.

A NOVACAP informa que “o Relatório não atesta a regularidade das obras vistoriadas, cabendo a elaboração de projetos e a execução, correção ou adequação das obras de infraestrutura já implantadas”.

CEB

Em resposta ao Ofício Nº 220/2020 - SEDUH/SUPAR/ULINF/COINT (44709385), de 04 de agosto de 2020, a Companhia Energética de Brasília - CEB, encaminhou, por meio Laudo Técnico - CEB-D/DG/DR/SCB/GRGE (48364223), em 05 de outubro de 2020, a cópia digital do cadastro técnico da CEB-D para as proximidades da poligonal do parcelamento em questão.

Através do Despacho - CEB-D/DG/DR/SCB/GRGE (57867767), em 15 de março de 2021, informou que: “a localidade possui infraestrutura básica de distribuição de energia elétrica em operação e mantida pela CEB Distribuição S/A, com unidades consumidoras cadastradas e em faturamento.

Informou ainda, que:

A infraestrutura elétrica foi construída pela CEB de acordo com o urbanismo e (as) normas de projeto, em observância às divisas de lote e arruamentos, entretanto, foram identificadas irregularidades quanto aos afastamentos mínimos previstos nas **Normas Técnicas de Distribuição da CEBD NTD 2.12 e NTD 2.06** entre edificações e rede de distribuição existente, **em função de avanços de unidades**, e não com o projeto urbanístico alvo de regularização.

Diante disso, a CEB informa que é possível o remanejamento de redes aéreas urbanas e que a elaboração de projeto específico e avaliação de custos deve ser objeto de solicitação individualizada. Afirma ainda que, segundo a Resolução Normativa 414/2010 - ANEEL, é de responsabilidade do interessado o custeio das obras realizadas a seu pedido, nos casos de deslocamento e remoção de poste e rede.

CAESB

Sistema de Abastecimento de Água

Em resposta ao Ofício Nº 223/2020 - SEDUH/SUPAR/ULINF/COINT (44712291), de 4 de agosto de 2020, a Companhia de Saneamento Ambiental do Distrito Federal – CAESB informou, através da Carta n.º 72/2021 - CAESB/DE (56687399), de 25 de fevereiro de 2021, que o parcelamento dispõe do sistema de abastecimento de água e está em uso pela comunidade local, conforme Relatório Fotográfico (56230814) e Ordem de Serviço de Manutenção (56230966).

Sistema de Esgotamento Sanitário

Em resposta ao Ofício Nº 223/2020 - SEDUH/SUPAR/ULINF/COINT (44712291), de 4 de agosto de 2020, a Companhia de Saneamento Ambiental do Distrito Federal – CAESB informou, através da Carta n.º 72/2021 - CAESB/DE (56687399), de 25 de fevereiro de 2021, que o parcelamento dispõe do sistema de esgotamento sanitário e está em uso pela comunidade local, conforme Relatório Fotográfico (49949664) e Ordem de Serviço de Manutenção (49949857).

SLU

Em resposta ao Ofício Nº 222/2020 - SEDUH/SUPAR/ULINF/COINT (44711805), de 04 de agosto de 2020, o Serviço de Limpeza Urbana do Distrito Federal – SLU, informou, através do Despacho - SLU/PRESI/DITEC (44778388) e Despacho - SLU/PRESI/DILUR (44782301), ambos de 05 de agosto de 2020, que não haverá impacto significativo quanto à capacidade de realização dos serviços de coleta, transporte, tratamento e destinação final dos resíduos domiciliares gerados, tendo em vista que realiza coleta nas proximidades da área em questão e que encontra-se equipado e preparado para executar o serviço na localidade, desde que o volume dos resíduos categorizados como domiciliares não exceda o limite de 120 (cento e vinte) litros por dia.

CONCLUSÃO:

Diante do exposto, verificou-se que o Projeto de Urbanismo do parcelamento denominado SÃO JORGE, localizado na Área de Regularização de Interesse Específico – ARINE Contagem I, 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, votamos no sentido de que seja aprovado o Projeto de Urbanismo de Parcelamento do Solo denominado: **SÃO JORGE** Processo nº 429-000296\2017 implantado no Setor Habitacional Contagem, Região Administrativa de Sobradinho II-RAXXVI, consubstanciado no Memorial Descritivo - MDE-RP 0153/10, Projeto Urbanístico - URB-RP 0153/10 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

Renato Oliveira Ramos

Conselheiro Suplente - CACI



Documento assinado eletronicamente por **RENATO OLIVEIRA RAMOS - Matr.1697916-8, Assessor(a) Especial**, em 11/05/2021, às 14:11, 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 **Junia Maria Bittencourt Alves de Lima, Usuário Externo**, em 11/05/2021, às 17:49, conforme art. 6º do Decreto nº 36.756, de 16 de setembro de 2015, publicado no Diário Oficial do Distrito Federal nº 180, quinta-feira, 17 de setembro de 2015.



A autenticidade do documento pode ser conferida no site:
[http://sei.df.gov.br/sei/controlador_externo.php?](http://sei.df.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0)
[acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0](http://sei.df.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0)
verificador= **61438350** código CRC= **48669820**.

"Brasília - Patrimônio Cultural da Humanidade"

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

3214-4101