



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 6/2021 - SEDUH/GAB/ASCOL

Brasília-DF, 07 de maio de 2021

Processo nº: 390-00000691/2019-03

Interessada: Urbanizadora Paranoazinho S/A

Assunto: Apreciação do Projeto de Urbanismo do parcelamento denominado **RESIDENCIAL SERRA DOURADA** 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 RESIDENCIAL SERRA DOURADA I.

LOCALIZAÇÃO:

O Parcelamento do Solo denominado **RESIDENCIAL SERRA DOURADA** está localizado no Setor Habitacional Contagem, na Região Administrativa Sobradinho II - RA XXVI. Limita-se ao norte com Área de Preservação Permanente (APP), a leste com matrícula 22.224, a oeste com APP e ocupação denominada Mansões Sobradinho II e ao sul com ocupação denominada Mansões Sobradinho II.



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 o HALLEY 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 :

O Plano Diretor de Ordenamento Territorial - PDOT, aprovado pela Lei Complementar

no 803, de 25 de abril de 2009, atualizada pela Lei Complementar no 854 de 15 de outubro de 2012, trata sobre a estratégia de regularização fundiária em seus artigos 117 e 118:

Art. 117. A estratégia de regularização fundiária, nos termos da Lei federal nº 11.977, de 7 de julho de 2009, visa à adequação de assentamentos informais consolidados, por meio de 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 à moradia, o pleno desenvolvimento das funções sociais da propriedade urbana e o direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado.

Parágrafo único. A regularização fundiária compreende as medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais promovidas por razões de interesse social ou de interesse específico

Art. 118. Para os fins de regularização previstos nesta Lei Complementar, ficam estabelecidas três categorias de assentamentos, para as quais deverá ser elaborado projeto de regularização fundiária nos termos do art. 51 da Lei federal nº 11.977, de 2009:

I - Áreas de Regularização: correspondem a unidades territoriais que reúnem assentamentos irregulares com características urbanas, definidos nos termos do art. 47, VI, da Lei federal nº 11.977, de 2009, a partir de critérios como proximidade, faixa de renda dos moradores e similaridade das características urbanas e ambientais, com o objetivo de promover o tratamento integrado no processo de regularização, conforme Anexo II, Mapa 2, e parâmetros urbanísticos descritos no Anexo VI desta Lei Complementar;

II - Setores Habitacionais de Regularização: correspondem à agregação de Áreas de Regularização e áreas não parceladas, com o objetivo de auxiliar a promoção do ordenamento territorial e o processo de regularização a partir da definição de diretrizes mais abrangentes e

parâmetros urbanísticos, de estruturação viária e de endereçamento;

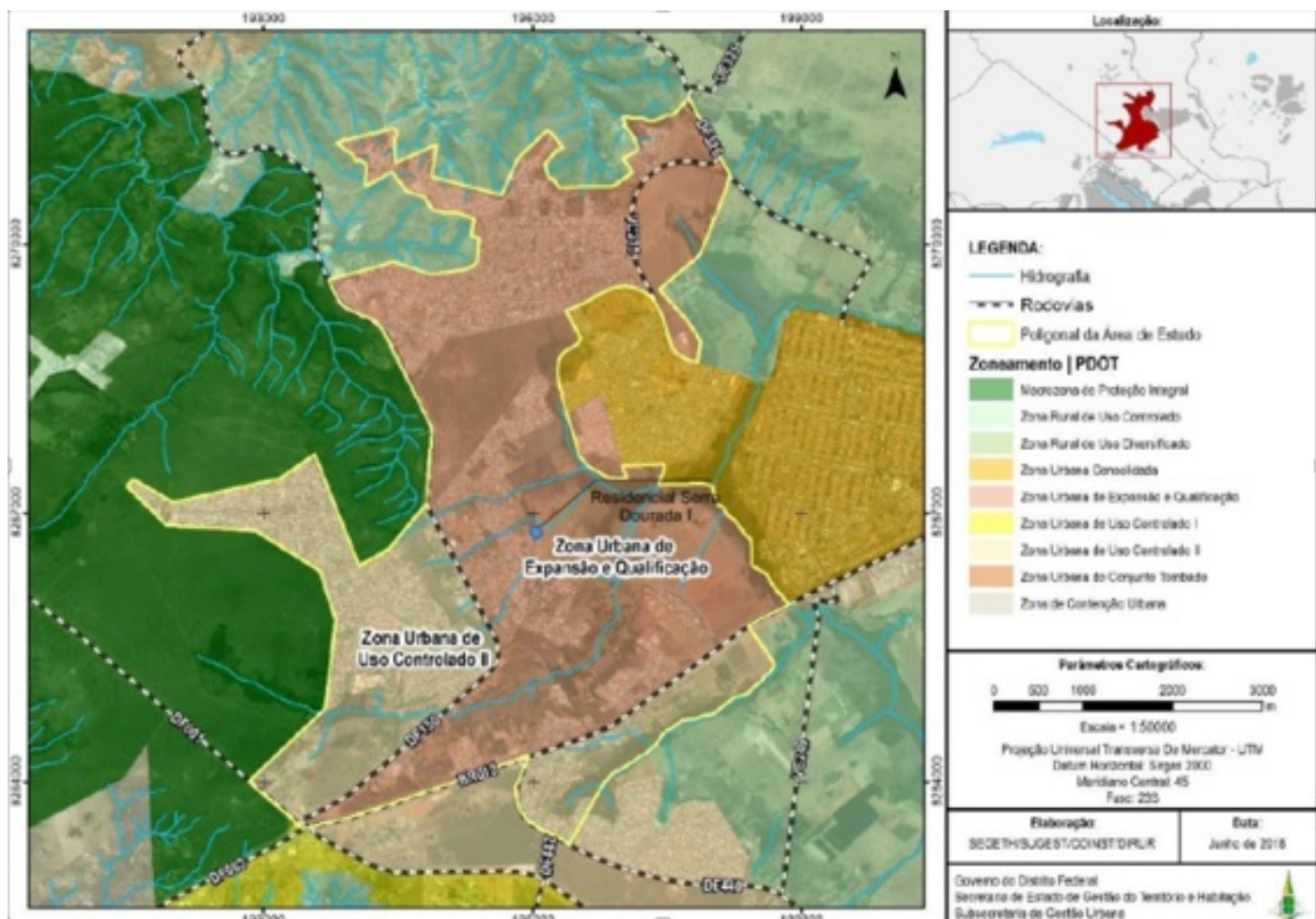
III - Parcelamento Urbano Isolado: aquele com características urbanas implantado originalmente em zona rural, classificado como Zona de Urbanização Específica, nos termos do art. 3º da Lei federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979.

O Setor Habitacional Contagem abrange duas Áreas de Regularização de Interesse Específico: ARINE - Contagem I e ARINE - Contagem II. O Parcelamento RESIDENCIAL SERRA DOURADA I está inserido integralmente no Setor Habitacional Contagem, na ARINE - Contagem I.



Figura 02 - lotes resultantes

De acordo com o ANEXO I, Mapa 1A do PDOT, a poligonal do parcelamento em questão está inserida em Zona Urbana de Expansão e Qualificação – ZUEQ.



A Zona Urbana de Expansão e Qualificação - ZUEQ é tratada nos artigos 74 e 75 do PDOT/2009:

Art. 74. A Zona Urbana de Expansão e Qualificação é composta por áreas propensas à ocupação urbana, predominantemente habitacional, e que possuem relação direta com áreas já implantadas, com densidades demográficas indicadas no Anexo III, Mapa 5, desta Lei Complementar, sendo também integrada por assentamentos informais que necessitam de intervenções visando a sua qualificação.

[...]

Art. 75. Esta Zona deve ser planejada e ordenada para o desenvolvimento equilibrado das funções sociais da cidade e da propriedade urbana, de acordo com as seguintes diretrizes:

I – estruturar e articular a malha urbana de forma a integrar e conectar as localidades existentes;

II – aplicar o conjunto de instrumentos de

política urbana adequado para qualificação, ocupação e regularização do solo;

III – qualificar as áreas ocupadas para reversão dos danos ambientais e recuperação das áreas degradadas;

IV – constituir áreas para atender às demandas habitacionais;

V – (Inciso revogado pela Lei Complementar nº 854, de 2012.)

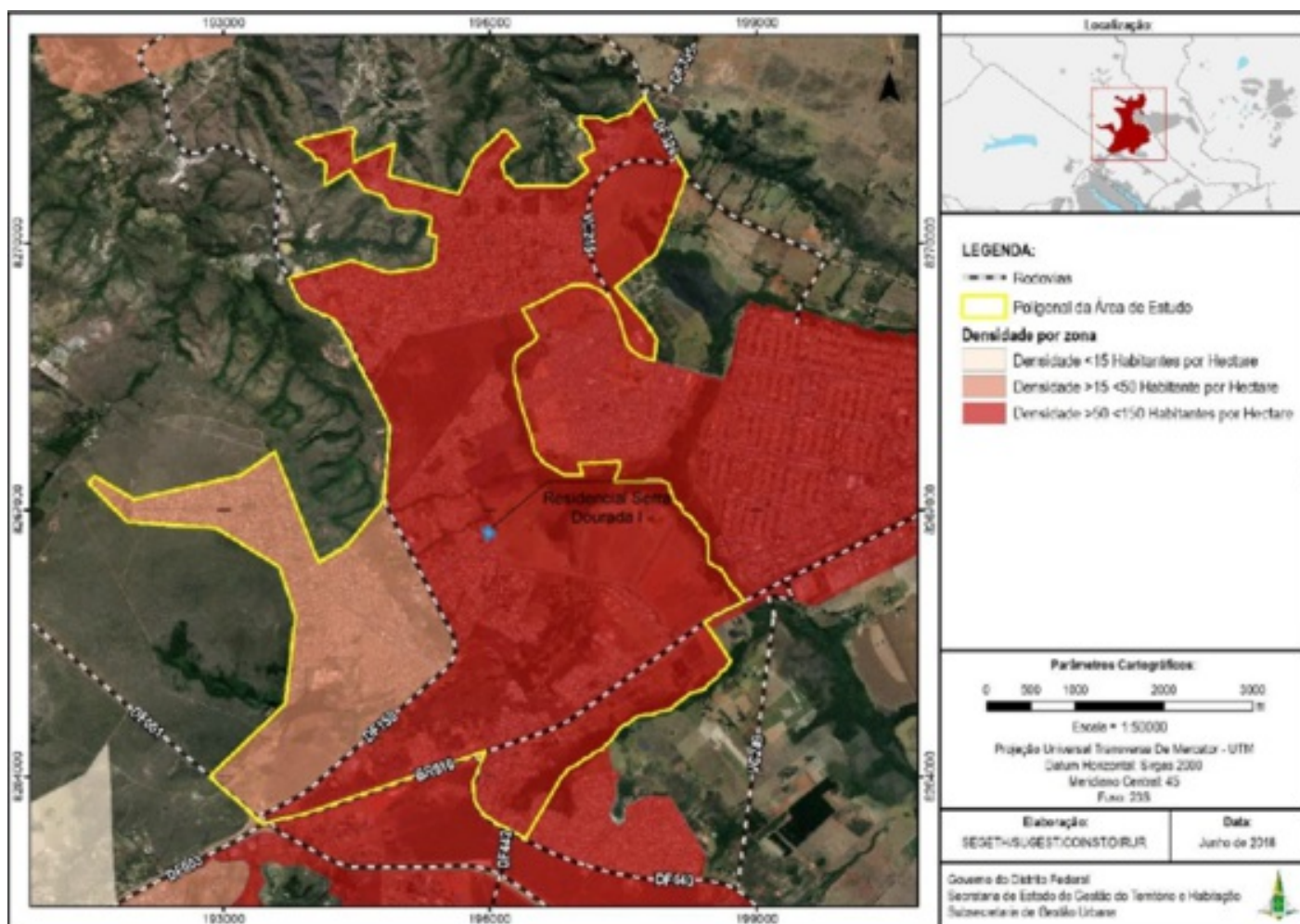
VI – (Inciso revogado pela Lei Complementar nº 854, de 2012.)

VII – planejar previamente a infraestrutura de saneamento ambiental para a ocupação, considerando-se a capacidade de suporte socioambiental da bacia hidrográfica de contribuição do lago Paranoá.

Conforme Anexo III, Mapa 5, do PDOT, que dispõe sobre as densidades demográficas, a área de regularização em estudo está inserida em zona de densidade média - de 50 a 150 habitantes por hectare.

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 e Institucional Equipamento Público - Inst EP.

Quanto aos Parâmetros Urbanísticos das Áreas de Regularização, Anexo VI do PDOT, determina-se para as áreas inseridas em Setores Habitacionais o seguinte:



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 e Institucional Equipamento Público - Inst EP.

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

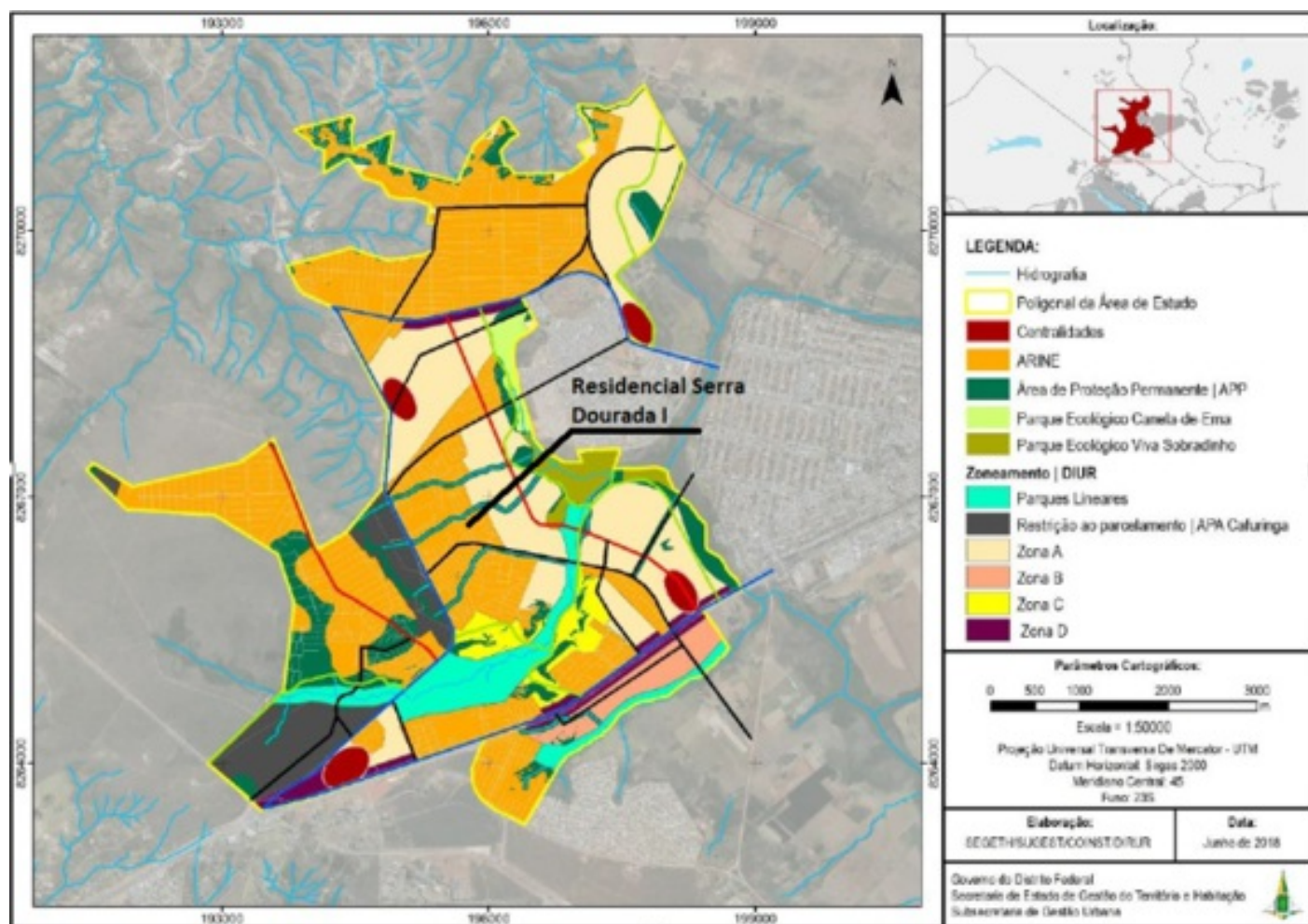
02 – Poderão ser regularizados os lotes residenciais unifamiliares ocupados até a data de publicação desta Lei que possuam área inferior à estabelecida para o lote mínimo, desde que não seja inferior a 88m² e com testada mínima de 5m.

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

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	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.

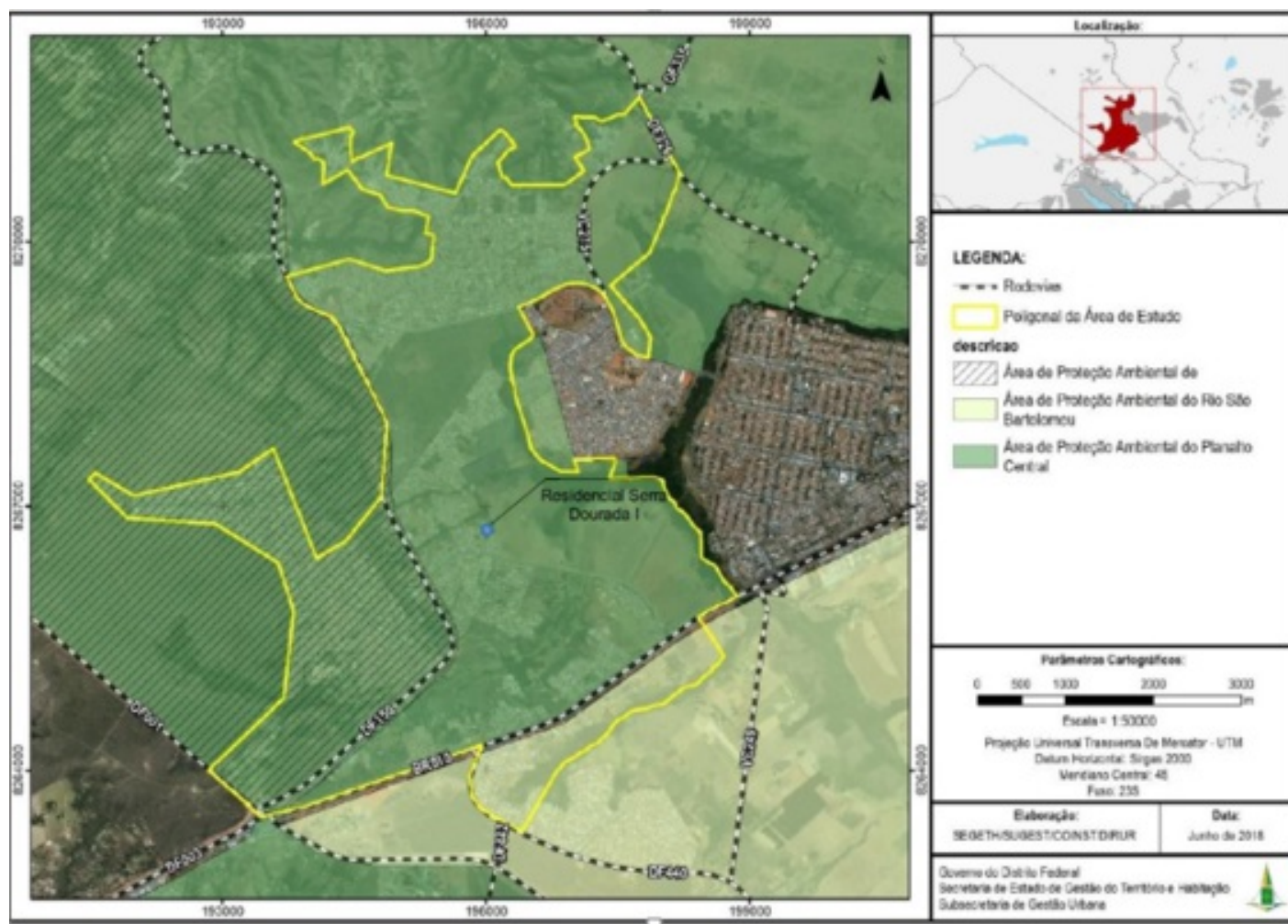
AMBIENTAIS:

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

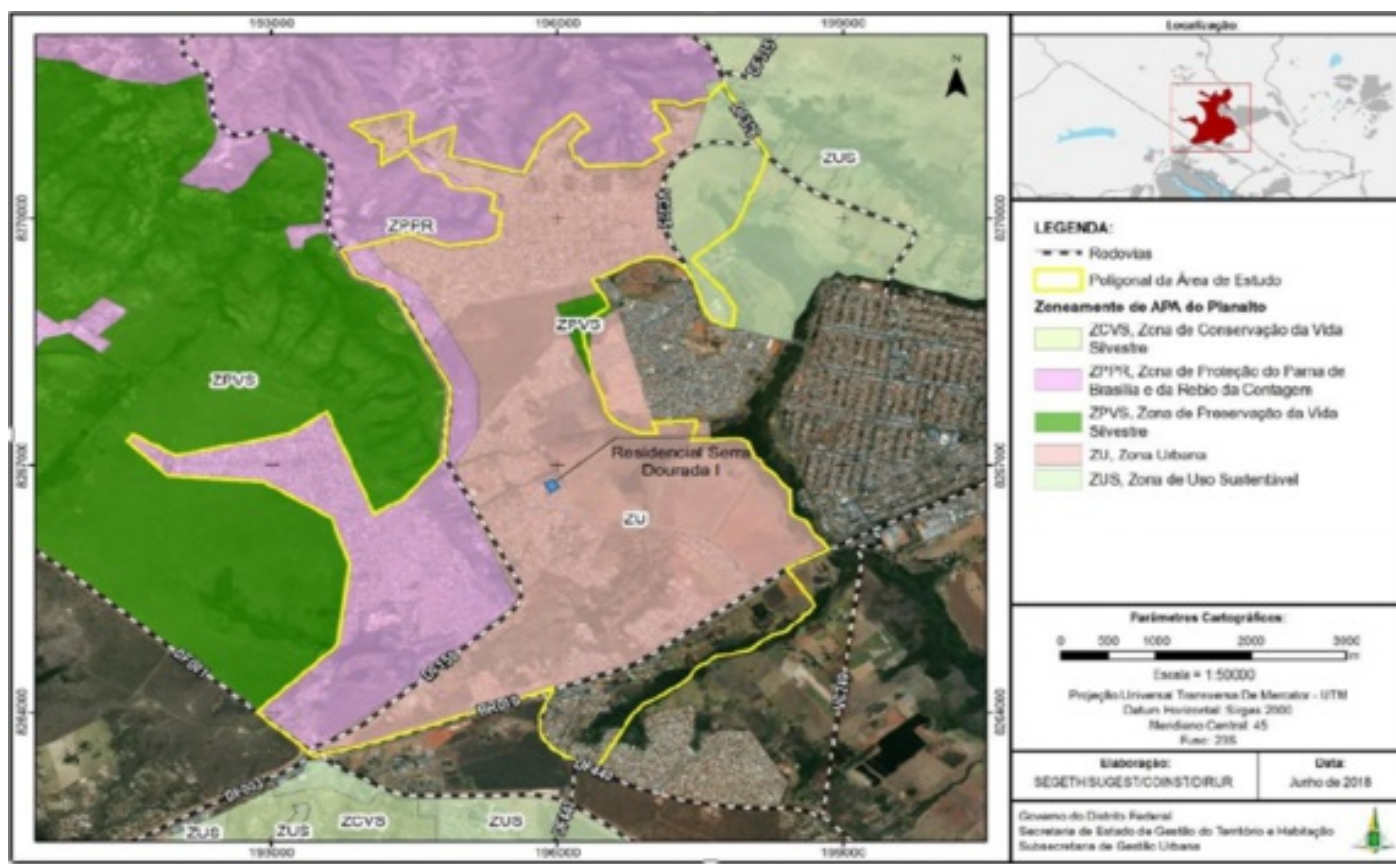
de 2000. A Área de Proteção Ambiental (APA) do Planalto Central constitui unidade de conservação federal (administração de competência do Instituto Chico Mendes), instituída por meio do Decreto Federal s/n de 10 de janeiro de 2002, com a finalidade de proteger os mananciais, regular o uso dos recursos 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 RESIDENCIAL SERRA DOURADA 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.



A Área de Proteção Ambiental do Planalto Central teve plano de manejo e zoneamento ambiental aprovado 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.



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 – APAC (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 RESIDENCIAL SERRA DOURADA I 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 RESIDENCIAL SERRA DOURADA I, 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.

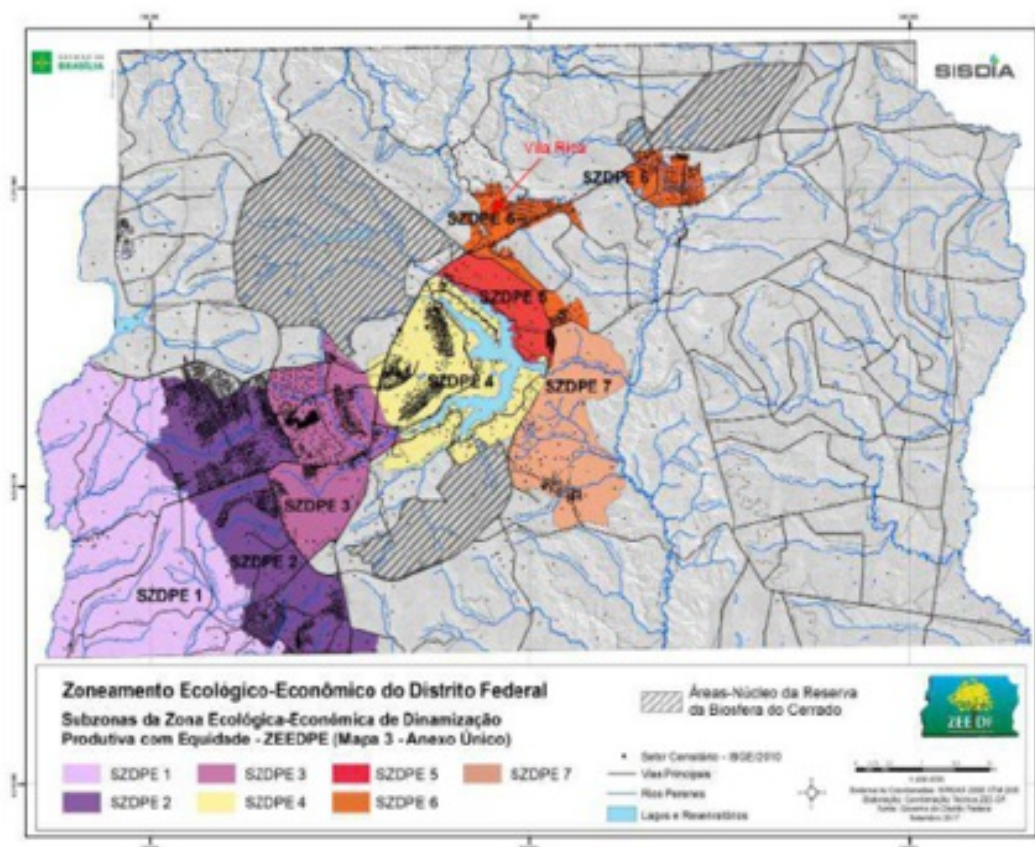


Figura 10 - ZEE-DF, Mapa 3, Subzonas da Zona Ecológico-Econômica de Dinamização Produtiva com Equidade - Fonte: ZEE-DF/2019

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:

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 153/10 se insere na área de médio risco ecológico de ocupação de solo.

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.

PROJETO URBANÍSTICO:

Segundo o Projeto Urbanístico apresentado, a área da gleba é de 2,4391 ha (dois hectares, quarenta e três ares e noventa e um centiares), sendo classificada em sua totalidade como área passível de parcelamento.

Os usos definidos em projeto são o Residencial Obrigatório - RO 1 e Residencial Obrigatório - RO 2, 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;
- **RO 2** - localiza-se ao longo de vias de conexão entre conjuntos e quadras, onde é obrigatório o uso residencial, na categoria habitação unifamiliar, sendo facultado, simultaneamente, o uso não residencial exclusivamente no pavimento diretamente aberto para logradouro público e independente da habitação.

Dentro da área parcelável estão distribuídos 46 lotes para o uso Residencial Obrigatório - RO 1, que variam entre 130,051 m² e 522,943 m², e 20 lotes para o uso Residencial Obrigatório - RO 2 que variam entre 157,916 m² e 317,930 m². O restante da gleba é composto por Espaços Livres de Uso Público - ELUP e 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 46 lotes de uso Residencial Obrigatório - RO 1 e 20 lotes de uso Residencial Obrigatório - RO 2, que totalizam 66 unidades habitacionais. Dessa forma, a população prevista é de **218** habitantes.

Considerando a área total da poligonal de projeto, que corresponde a 2,4391 hectares e a população total apresentada acima, obtém-se a densidade de **89,2952** habitantes por hectare, dentro dos parâmetros estabelecidos no PDOT (média - de 50 a 150 habitantes por hectare).

PARCELAMENTO	Lotes RO 1	Total de habitantes em RO 1	Lotes RO 2	Total de habitantes em RO 2	População Total	Área poligonal (ha)	Densidade Calculada (hab/ha)
		(3,3 hab/unidade)		(3,3 hab/unidade)			
Residencial Serra Dourada I	46	151,8000	20	66,0000	218	2,4391	89,2952

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 Halley está inserido, possui uma população total de 5.683 habitantes em uma área de 91,5082 hectares, o que resulta em uma densidade de 62,1037 habitantes por hectare, atendendo os parâmetros estabelecidos no PDOT.

PROPORCIONALIDADE DE EQUIPAMENTOS PÚBLICOS

Para cálculo de proporcionalidade de Inst EP e ELUP, foi considerada a área parcelável do projeto, que corresponde a 2,4198 m². 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 2, conforme demonstrado na tabela abaixo:

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 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 Paranozinho"

O Parcelamento HALLEY 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 2,1851 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.

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		2,1851	100%
II. Área não Passível de Parcelamento		0,0000	0,00%
III. Área Passível de Parcelamento (*):		2,1851	100,00%
DESTINAÇÃO	LOTES (unid.)	ÁREA (ha)	PERCENTUAL (%)
Área Passível de Parcelamento			
1. Unidades Imobiliárias			
a. RO 1	25	0,8319	38,08%
b. RE 3	01	0,0187	0,85%
c. CSIR1 NO	36	0,9957	45,57%
Subtotal	62	1,8463	84,50%
2. Espaço Livre de Uso Público – ELUP			
a. Praças / Áreas Verdes		0,0000	0,00%
b. Espaços Livres de Uso Público - ELUP		0,0000	0,00%
3. Sistema de Circulação		0,3388	15,50%
Total		2,1851	100,00%
Área Pública (**): 2a + 2b + 3		0,3388	15,50%
EPC+EPU+ELUP(***) : 2b		0,0000	0,00%

(*) 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.

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 / HALLEY								
UOS	FAIXA ÁREA (m²)	CFA B	CFA M	TX OCUP (%)	TX PERM (%)	ALT MAX	AFR	SUBSOLO
R3 ⁽¹⁾	125≤a≤450	1,00	2,00	80	10,00	15,50	-	permitido-tipo 2
R3 ⁽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
RO 1 ⁽¹⁾	450<a≤3500	0,80	2,00	80	10,00	10,00	-	permitido-tipo 2
CSIIR 1 NO ⁽¹⁾	100≤a≤3500	1,00	2,00	80	10,00	15,50	-	permitido-tipo 2
CSIIR 1 NO ⁽¹⁾	100≤a≤3500	1,00	2,00	80	10,00	15,50	4,50	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
COTA SOLEIRA	COTA DE SOLEIRA (ver definição no art. 16 da Lei Complementar 948/2019)

NOTAS / Setor ARINE Contagem I Halley:

(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

MARQUISE: Não exigido

GALERIA: Não exigido

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

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 00390-00003620/2020-98.

NOVACAP

Em resposta ao Ofício Nº 181/2020 - SEDUH/SUPAR/ULINF/COINT (41801095), de 15 de junho de 2020, a NOVACAP, por meio do Despacho - NOVACAP/PRES/DU (42094396), de 19 de

junho de 2020, informou não haver interferência com rede pública implantada e ou projetada na poligonal de estudo, e acrescentou:

Quanto à possibilidade de atendimento, informamos ser necessária a elaboração de um projeto de drenagem específico para o local, inclusive lançamento final, sendo de inteira responsabilidade do empreendedor a elaboração deste.

Informamos ainda que, em função da área fazer parte do grupo de loteamento pertencentes ao Setor Habitacional Contagem 3, seu lançamento final deverá ocorrer no sistema de macrodrenagem projetado para este Setor, onde existe a previsão de estrutura de amortecimento de vazão de pico e controle da qualidade das águas pluviais não havendo portanto, a necessidade da implantação de bacias de qualidade e quantidade no interior do empreendimento, uma vez que a Resolução nº 09 da ADASA já está sendo atendida na macrodrenagem.

CEB

Em resposta ao Ofício SEI-GDF nº 180/2020 – SEDUH/SUPAR/ULINF/COINT (41800406), de 15 de junho de 2020, a Companhia Energética de Brasília - CEB encaminhou o Laudo Técnico - CEB-D/DG/DR/SCB/GRGE (44424272), em 30 de julho de 2020, informando que consta interferências com rede aérea existente, e Despacho - CEB-D/DG/DR/SCB/GRGE (50555725), em 11 de novembro de 2020, comunicando que a localidade possui infraestrutura básica de distribuição de energia elétrica em operação e mantida pela CEB Distribuição S/A, com unidades consumidoras cadastradas.

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.

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

Estas interferências deverão ser sanadas, conforme execução 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

Em 18 de fevereiro de 2021, a Companhia de Saneamento Ambiental do Distrito Federal – CAESB encaminhou, através do Despacho - CAESB/DP/PAN/PANN/PANNA (56228233), o relatório fotográfico (56229324) e OSM de inspeção (56229441). Conforme constante no Despacho supracitado, o parcelamento foi contemplado com o sistema de abastecimento de água e está em uso pela comunidade local.

Sistema de Esgotamento Sanitário

Em 18 de fevereiro de 2021, a Companhia de Saneamento Ambiental do Distrito Federal – CAESB encaminhou, através do Despacho - CAESB/DP/PAN/PANN/PANNE (56227808), relatório fotográfico (56228375) e OSM de inspeção (56228448). Conforme constante no Despacho supracitado, o parcelamento foi contemplado com o sistema de esgotamento sanitário e está em uso pela comunidade local.

SLU

Em resposta a solicitação contida no Ofício Nº 182/2020 - SEDUH/SUPAR/ULINF/COINT (41801771), de 15 de junho de 2020, o Serviço de Limpeza Urbana do Distrito Federal – SLU, através do Despacho - SLU/PRESI/DILUR (41944296), de 17 de junho de 2020, afirma 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 SERRA DOURADA I, 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: **RESIDENCIAL SERRA DOURADA I** Processo nº **390-00000691/2019-03** Implantado no Setor Habitacional Contagem, Região Administrativa de Sobradinho II-RAXXVI, consubstanciado no Memorial Descritivo - MDE-RP 061/10, Projeto Urbanístico - URB-RP 061/10 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 14:14, 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= **61419105** código CRC= **A639EEF2**.

"Brasília - Patrimônio Cultural da Humanidade"

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

3214-4101