



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 10/2021 - SEDUH/GAB/ASCOL

Brasília-DF, 07 de maio de 2021

Processo nº: 429-000312/2017

Interessada: Urbanizadora Paranoazinho S/A

Assunto: Apreciação do Projeto de Urbanismo do parcelamento denominado **RESIDENCIAL NOVO HORIZONTE**, 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 NOVO HORIZONTE.

LOCALIZAÇÃO:

O Parcelamento do Solo denominado RESIDENCIAL NOVO HORIZONTE está localizado no Setor Habitacional Contagem, na Região Administrativa Sobradinho II - RA XXVI. Limita-se ao norte com a via de acesso à DF-425 e matrícula 22.224, a leste com as ocupações denominadas Caravee Sol Nascente, a oeste com a via de acesso à DF-425 e a sul com a via DF-425.

Figura 1: Localização do parcelamento Residencial Novo Horizonte



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”, emitido no processo SEI-GDF nº00390-00008375/2019-71.

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 RESIDENCIAL NOVO HORIZONTE 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:

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 RESIDENCIAL NOVO HORIZONTE 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 RESIDENCIAL NOVO HORIZONTE 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

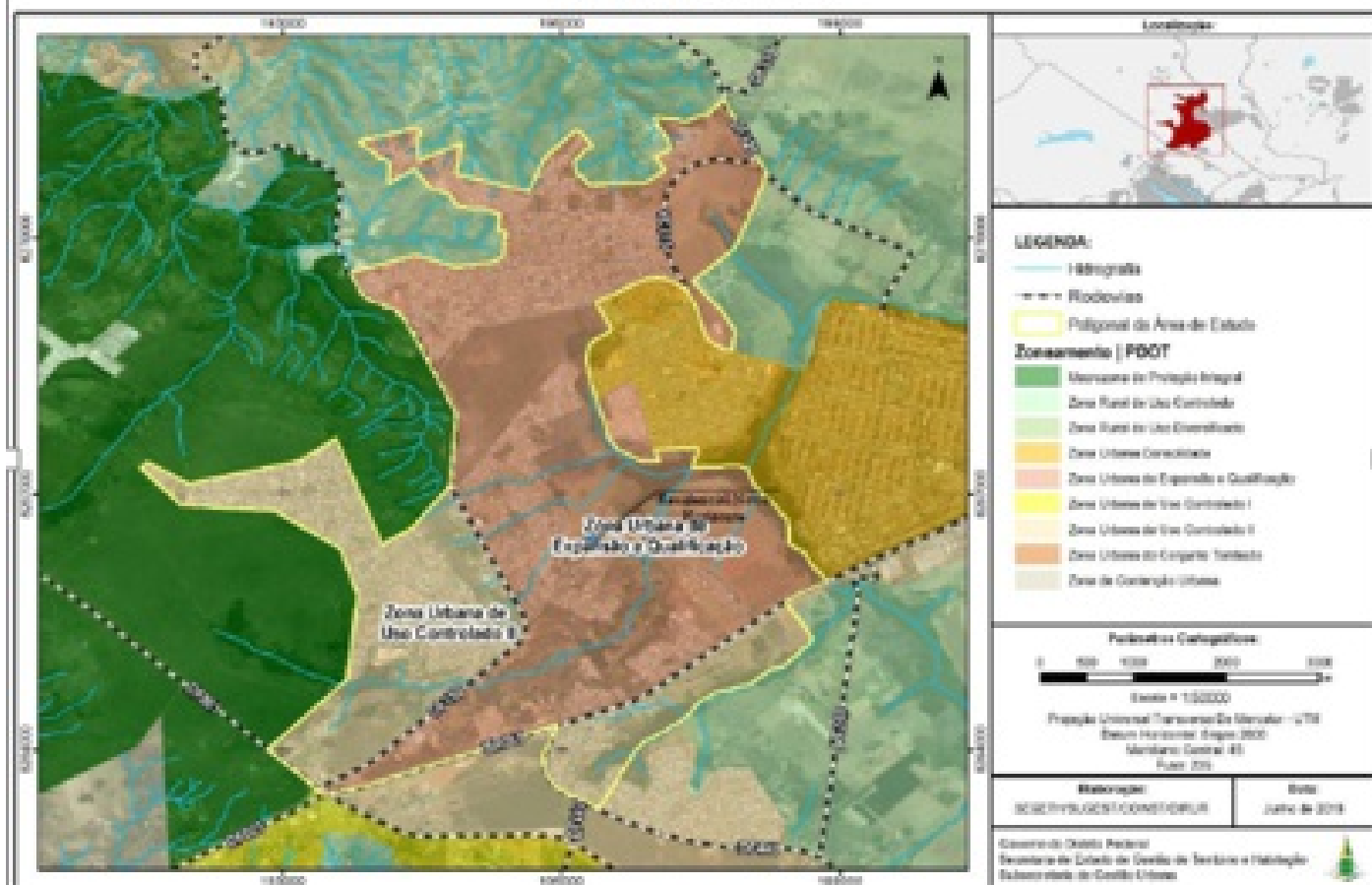
Tabela 1 - Parâmetros de Ocupação do Solo - Fonte: LC 803/2009

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.

Figura 11 : Zoneamento



Fonte : DIUR 08/2018

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

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

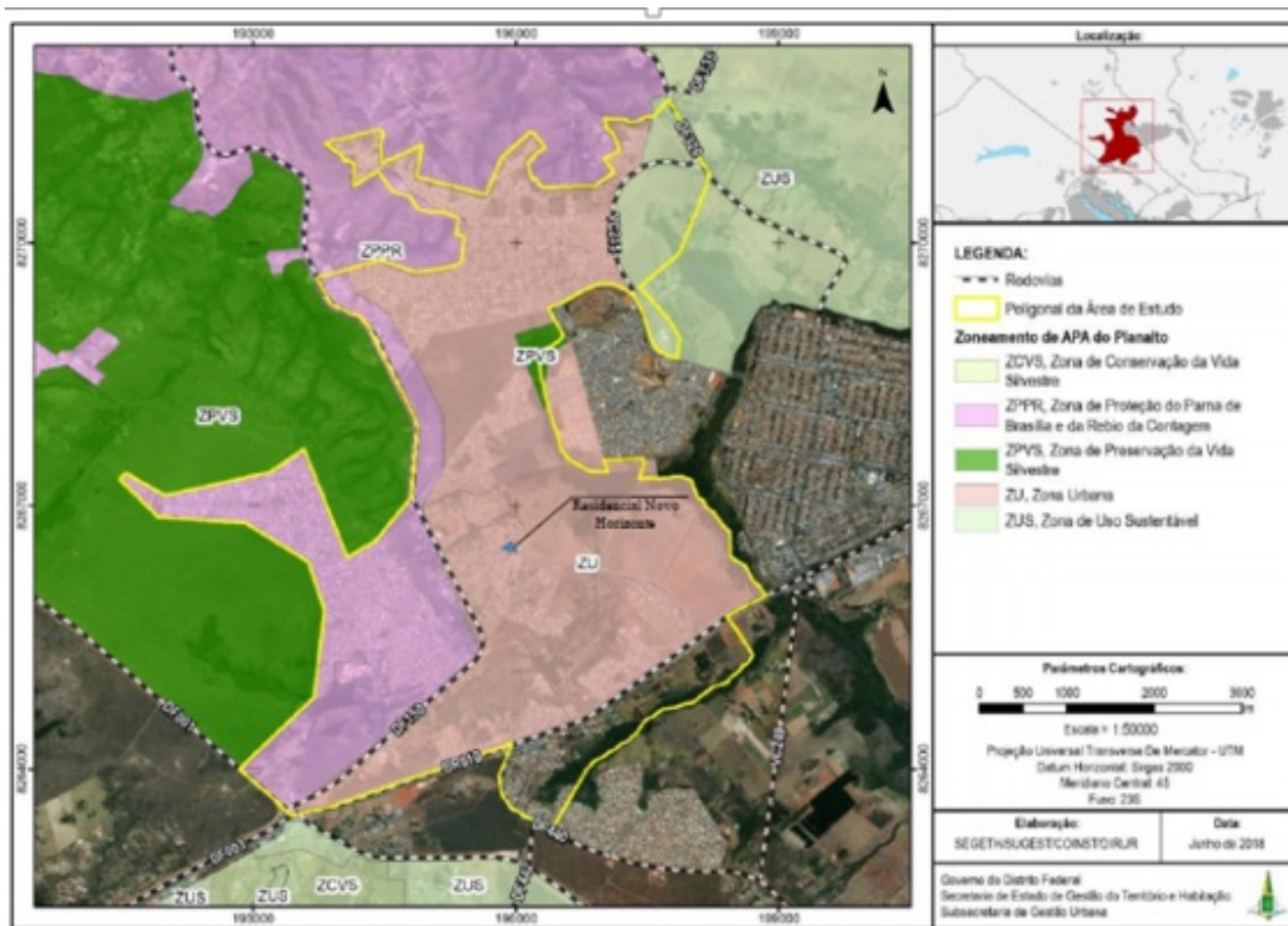
AMBIENTAIS:

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 RESIDENCIAL NOVO HORIZONTE 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

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 RESIDENCIAL NOVO HORIZONTE, faz parte do grupo “Contagem 1”, 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 NOVO HORIZONTE, 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.

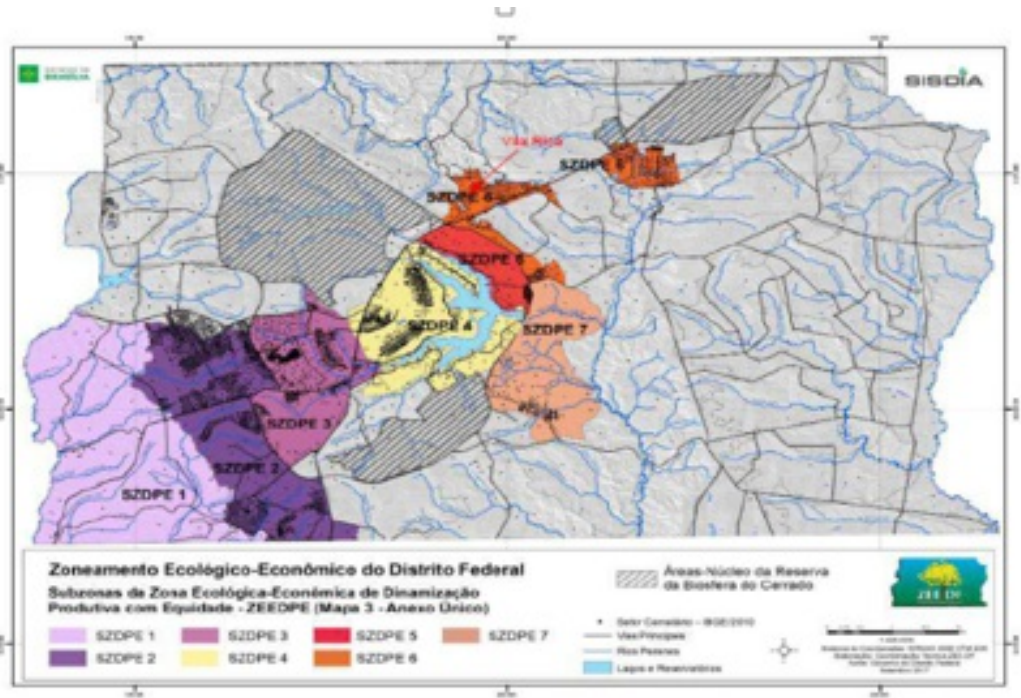


Figura 10 - ZEE-DF, Mapa 3, Subzonas da Zona Ecológico-Econômica de Dinamização Produtiva com Equidade - Fonte: ZEE-DF/2019

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:

Tabela 1 : Risco Ecológico

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

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 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 do risco ecológico da ocupação de solo.

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 Residencial Novo Horizonte, 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, 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 Areas de Preservação Permanente – APP, constante no EIA/RIMA da Fazenda Paranoazinho, constatou-se não haver edificações com interferência em Àreas 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, 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:



A poligonal do Parcelamento Residencial Novo Horizonte perfaz 1,9827 ha (um hectare e noventa e oito ares e vinte e sete centiares). O projeto foi elaborado considerando o traçado viário, usos e ocupações existentes, adequando-os à legislação vigente, visando minimizar as interferências na ocupação consolidada.

O presente projeto é constituído por 33 lotes de uso Residencial Obrigatório 1 – RO1 com dimensões variando entre 140,240 m² e 559,191 m², 12 lotes de uso Residencial Obrigatório 2 – RO2 com dimensões variando entre 160,233 m² e 509,940 m², 4 lotes de uso Residencial Exclusivo 3 – RE3 com dimensões variando entre 156,164 m² e 227,258 m², 11 lotes de uso Comercial, Prestação de Serviços, Institucional, Industrial e Residencial Não Obrigatório 1 - CSIIR 1 NO com dimensões variando entre 102,764 m² e 373,888 m² e 1 lote de uso Institucional – INST com 725,225 m². O restante da gleba é composto por Sistema de Circulação.

Conforme a Lei de Uso e Ocupação do Solo - LUOS, aprovada pela Lei Complementar nº 948, de 16 de janeiro de 2019, os usos Residencial Obrigatório 1 – RO1, Residencial Obrigatório 2 – RO2, Residencial Exclusivo 3 – RE3, Comercial, Prestação de Serviços, Institucional, Industrial e Residencial Não Obrigatório 1 - CSIIR 1 NO e Institucional - INST 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;

- **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 comercial, 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;
- **INST** -Institucional, onde é permitido exclusivamente o uso institucional público ou privado.
- **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.

Tendo em vista a área total da poligonal de projeto, que corresponde a 1,9827 hectares, o valor de densidade encontrado para o parcelamento em questão é de 168,1041 hab/ha.

Ainda que o parcelamento em questão extrapole a faixa permitida pelo PDOT, de 150 habitantes por hectares, há compensação da densidade daqueles parcelamentos do Grupo Contagem 3 onde estão abaixo da faixa permitida. O Grupo Contagem 3, possui uma população total de 5.870,7 hab, uma área total de 90,8365 ha que corresponde a uma densidade de 64,6293 hab/ha, onde está dentro da faixa permitida pelo PDOT, conforme Figura 17.

Tabela 3 : Cálculo de Densidade Populacional do Parcelamento Residencial Novo Horizonte

PARCELAMENTO	Letra RO 1	Total de habitantes em RO 1	Letra RO 2	Total de habitantes em RO 2	Letra RE 3	Total de habitantes em RE 3	Letra CSIIR 1 NO	Total de habitantes em CSIIR 1 NO	Letra INST	Total de habitantes em INST	População Total	Área poligonal (ha)	Densidade Calculada (hab/ha)	
		3,3 hab/unidade		3,3 hab/unidade		3,3 hab/unidade		3,3 hab/unidade		3,3 hab/unidade				
Residencial Novo Horizonte	33	109	12	40	4	12	11	44	1	0	0	300,3000	1,9827	168,1041

(*) Conforme diretrizes emitidas pela antiga Secretaria de Estado de Gestão do Território e Habitação – SEGETH – DTUR 08/2018, atual Secretaria de Estado e Desenvolvimento Urbano e Habitação - SEDUH, admite-se nas ARDE Boa Vista, Grande Colorado e Contagem, para usos mistos, o número máximo de 3 pavimentos. Sendo assim, em atendimento à DTUR 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 : UPISA 2020

TERMO DE COMPROMISSO:

Em 12 de dezembro de 2014, amparados pelo art. 62, §2º da Lei nº 11.977/2009, a UPISA 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 UPISA 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 UPISA 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 Residencial Novo Horizonte não possui área destinada para Espaços Livres de Uso Público – ELUP.

PROPORCIONALIDADE DE INST-EP E ELUP

O Parcelamento Residencial Novo Horizonte não possui área destinada para Espaços Livres de Uso Público – ELUP.

Por se tratar de projeto de regularização fundiária, dada a situação fática, não foi possível criar novas áreas para Inst-EP ou ELUP para atingir o percentual de 10% exigido pelo PDOT.

Para o atendimento deste percentual exigido pelo PDOT, o déficit de 0,1983 ha do Parcelamento Residencial Novo Horizonte será executado nas áreas de Projetos Adicionais Vinculados de acordo com o estabelecido no Termo de Compromisso para Regularização Fundiária, firmado entre a Urbanizadora Paranoazinho S/A e o Distrito Federal para o Grupo Contagem 3.

Tabela 3 : Cálculo de Densidade Populacional do Parcelamento Residencial Novo Horizonte

PARCELAMENTO	Lotes RO 1	Total de habitantes em RO 1 3,3 hab/unidade	Lotes RO 2	Total de habitantes em RO 2 3,3 hab/unidade	Lotes RE 3	Total de habitantes em RE 3 3,3 hab/unidade	Lotes CSIR 1 NO	Total de habitantes em CSIR 1 NO 3,3 hab/unidade	Lotes INST	Total de habitantes em INST 3,3 hab/unidade	População Total	Área poligonal (ha)	Densidade Calculada (hab/ha)
Residencial Novo Horizonte	33	109	12	40	4	12	11	44	1	0	333,3000	1,9827	168,1041

(*) Conforme diretrizes emitidas pela antiga 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 CSIR 1 NO foi considerado número máximo de 3 pavimentos sendo o térreo comercial e duas unidades por pavimentos nos demais.

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.

Tabela 4 : Cálculo para Equipamentos Públicos do Setor Habitacional Contagem 3 inserido na Fazenda Paranoazinho

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

QUADRO SÍNTESE DE UNIDADES IMOBILIÁRIAS E ÁREAS PÚBLICAS:

Tabela 5 : Quadro Síntese de Unidades Imobiliárias e Áreas Públicas

ÁREAS CONSIDERADAS		ÁREA (ha)	PERCENTUAL (%)
I. Área Total da Poligonal de Projeto		1,9827	100,00%
II. Área não Passível de Parcelamento		0,0000	0,00%
III. Área Passível de Parcelamento (*):		1,9827	100,00%
DESTINAÇÃO	LOTES (unid.)	ÁREA (ha)	PERCENTUAL (%)
Área Passível de Parcelamento			
1. Unidades Imobiliárias			
a - UOS RO 1	33	0,9173	46,27%
b - UOS RO 2	12	0,3605	18,18%
c - UOS RE 3	4	0,0782	3,94%
d - UOS CSIR 1 NO	11	0,2169	10,94%
e - UOS INST	1	0,0725	3,66%
Subtotal	61	1,6454	82,99%
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			
Total		1,9827	100,00%
Área Pública (**): 2a + 2b + 3		0,3373	17,01%
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:

Parâmetros de Ocupação do Solo / Região Administrativa de Sobradinho II - RA XXVI / Parcelamento São José															
CÓDIGO	UOS	FAIXA ÁREA(m²)	CFA B	CFA M	TX OCUP (%)	TX PERM (%)	ALT MAX	AFR	AFU	AF LAT	AF OBS	MARQUISE	GALERIA	COTA SOLEIRA	SUBSOLO
	RO 1	125 ≤ a ≤ 450	1,00	2,00	80	10,00	10,00	-	-	-	-	-	-	ponto médio da testada frontal	Permitido-tipo 2
	RO 1	450 ≤ a ≤ 3500	0,80	2,00	80	10,00	10,00	-	-	-	-	-	-	ponto médio da testada frontal	Permitido-tipo 2
	RO 2	125 ≤ a ≤ 450	1,00	2,00	80	10,00	10,00	-	-	-	-	-	-	ponto médio da testada frontal	Permitido-tipo 2
	RO 2	450 ≤ a ≤ 3500	0,80	2,00	80	10,00	10,00	-	-	-	-	-	-	ponto médio da testada frontal	Permitido-tipo 2
	RE 3	100 ≤ a ≤ 3500	1,00	2,00	80	10,00	15,50	-	-	-	-	-	-	ponto médio da testada frontal	Permitido-tipo 2
	CSIR 1 NO	100 ≤ a ≤ 3500	1,00	2,00	80	10,00	15,50	-	-	-	-	-	-	ponto médio da testada frontal	Permitido-tipo 2
	Inst	125 ≤ a ≤ 4500	1,00	-	80	10,00	10,00	-	-	-	-	-	-	ponto médio da testada frontal	Permitido-tipo 2

LEGENDA:

a	ÁREA	ALT MAX	ALTURA MÁXIMA
-	NÃO EXIGIDO	AFR	AFASTAMENTO MÍNIMO DE FRENTE
CFA B	COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO BÁSICO	AFU	AFASTAMENTO MÍNIMO DE FUNDO
CFA M	COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO MÁXIMO	AF LAT	AFASTAMENTO MÍNIMO LATERAL
TX OCUP	TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA	AF OBS	OBSERVAÇÃO DO AFASTAMENTO
TX PERM	TAXA DE PERMEABILIDADE MÍNIMA	COTA SOLEIRA	COTA DE SOLEIRA (ver definição no art 16 da Lei Complementar nº 948/2019)

NOTAS (ARRE CONTAGEM / PARCELAMENTO SÃO JOSÉ)

NOTAS GERAIS:

- Nos casos onde a marquise não é exigida sua construção em área pública deve respeitar ao disposto art. 24 da Lei Complementar nº 948/2019.
- Ver definição de subsolo permitido-tipo 1 e subsolo permitido-tipo 2 no art. 22 da Lei Complementar nº 948/2019.
- Além dos afastamentos mínimos obrigatórios definidos neste quadro de parâmetros, devem ser obedecidos os afastamentos estabelecidos nos arts. 19 e 20 da Lei Complementar nº 948/2019.
- Para exigências de vagas respeitar os arts. 25 ao 32 da Lei Complementar nº 948/2019.
- Nas UOS CSIR 1, 2 e 3, as edificações de uso industrial poderão ultrapassar a altura máxima estabelecida, desde que atendido ao disposto no art. 15 da Lei Complementar nº 948/2019.

CONSULTAS:

As Concessionárias e Órgãos de Serviços Públicos foram consultados a respeito de interferências e viabilidade de atendimento ao parcelamento Residencial Novo Horizonte no processo SEI 00390-00004829/2020-79.

Cabe ressaltar que, para atendimento das demandas apresentadas pelas concessionárias, o empreendedor 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 12 de agosto de 2020, foi realizada vistoria e emitido Relatório de Vistoria e Infraestrutura (45185561) que constatou-se a existência de componentes de infraestrutura: ruas pavimentadas em Concreto Betuminoso Usinado a Quente (CBUQ), meios fio de concreto em ambos os lados, passeios públicos em quase toda extensão das ruas, possuem sinalização horizontal com a pintura da faixa central e sinalização vertical com o endereçamento dos módulos e das casas. A drenagem pluvial feita pela captação de uma boca de lobo no final da Rua 2 e outra no final da Rua 3, ambas interligadas à rede de águas pluviais do Condomínio Caravelo, que por sua vez lança as águas para o terreno sem ocupação abaixo.

O relatório não atesta a regularidade das obras vistoriadas, cabendo a elaboração de projetos executivos, execução, correção e adequação das obras já implantadas, conforme cronograma físico e financeiro para as obras de infraestrutura, que será executada pelo proprietário.

CEB

A CEB em 02 de outubro de 2020, encaminhou à Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Habitação do Distrito Federal - SEDUH, Laudo Técnico nº 48266324 e que constatou existência de interferências no parcelamento Residencial Novo Horizonte.

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.

A CEB alerta ainda com relação à necessidade do cumprimento das Normas Técnicas de Segurança do Trabalho, à necessidade de que sejam tomados cuidados especiais na construção ou escavação em locais próximos das redes elétricas, com vistas a garantir sua preservação e correto funcionamento e à obrigatoriedade de seguir diretrizes específicas estabelecidas na Resolução 414/2010 – ANEEL

Em complemento ao Laudo Técnico, a CEB emitiu Despacho – CEB-D/DG/DR/SCB/GRGE (57868054), informando 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. 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 entre edificações e rede de distribuição existente, em função de avanços de unidades.

Cabe a elaboração de projetos e a execução, correção ou adequação das redes já implantadas ao interessado.

CAESB

Sistema de Abastecimento de Água

O Despacho – CAESB/DP/PAN/PANN/PANNA nº 56237211, do dia 18 de fevereiro de 2021, informa que, após inspeção nas instalações da rede de distribuição de água existente no parcelamento bem como as condições de funcionamento dos equipamentos públicos instalados, o sistema distribuidor de água está instalado e em uso pela comunidade local.

Sistema de Esgotamento Sanitário

O Despacho – CAESB/DP/PAN/PANN/PANNE nº 49952645, do dia 29 de outubro de 2020, informa que, após inspeção nas instalações Sistema de esgotamento sanitário existente no parcelamento bem como as condições de funcionamento dos equipamentos públicos instalados, o sistema está instalado e em uso pela comunidade local.

SLU

O SLU em 05 de agosto de 2020 encaminhou o despacho da diretoria de limpeza urbana a respeito da coleta de resíduos (44753048), nele destacado que o SLU realiza coletas domiciliares e comerciais nas proximidades do parcelamento Novo Horizonte, na região administrativa de Sobradinho II – RA XXVI – Grupo Contagem 03, de interesse da Urbanizadora Paranoazinho. Por essa razão afirma 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 encontra-se equipado e preparado para executar a coleta na área de ocupação prevista, desde que o volume dos resíduos categorizados como domiciliares esteja dentro do limite de 120 l/dia.

Além disso, ressaltam que, por se tratar de projeto de habitação, a coleta e transporte dos resíduos sólidos urbanos, gerados nas edificações do novo setor habitacional, deverão se limitar ao favorecimento da realização contínua das coletas convencional e seletiva em vias e logradouros públicos (sistema viário pavimentado e nas dimensões adequadas), não impedindo a manobra dos caminhões compactadores e observando as normativas existentes.

CONCLUSÃO:

Diante do exposto, verificou-se que o Projeto de Urbanismo do parcelamento denominado RESIDENCIAL NOVO HORIZONTE, 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 NOVO HORIZONTE**, Processo nº 429-000312/2017 implantado no Setor Habitacional Contagem, Região Administrativa de Sobradinho II-RAXXVI, consubstanciado no Memorial Descritivo - MDE-RP 038/10, Projeto Urbanístico - URB-RP 038/10 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= **61446536** código CRC= **055ABFFB**.

"Brasília - Patrimônio Cultural da Humanidade"

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

3214-4101

0429-000312/2017

Doc. SEI/GDF 61446536