



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 21/2021 - SEDUH/GAB/ASCOL

Brasília-DF, 16 de novembro de 2021

Processos n.ºs : 0030-016347/1989 / 0030-002185/1990 / 0030-003427/1990

Assunto: Projetos de Regularização dos parcelamentos denominados Recanto dos Nobres; Vivendas Campestre; Vivendas da Serra, localizados na Área de Regularização de Interesse Específico - ARINE - Contagem I, Setor Habitacional Contagem, na Região Administrativa Sobradinho II - RA XXVI;

Relator: Guilherme de Vasconcelos de Moraes - Conselheiro Titular – FID/DF

INTRODUÇÃO

Parecer Técnico n.º 49/2021 - SEDUH/SELIC/SUPAR/UREG/CORAIE

NOTA TÉCNICA - Recanto dos Nobres

RELATÓRIO

LOCALIZAÇÃO

O Parcelamento do Solo denominado Recanto dos Nobres está localizado no Setor Habitacional Contagem, na Região Administrativa de Sobradinho II – RA XXVI, e é uma das ocupações integrantes da Fazenda Paranoazinho, imóvel privado, composto por áreas irregularmente ocupadas e por áreas livres de ocupação, ambas de propriedade da Urbanizadora Paranoazinho.

Limita-se ao norte com a matrícula 546 e a matrícula 18.191, a leste com a matrícula 18.191 e a matrícula 22.223, a oeste com a ocupação denominada Vivendas Campestre e a matrícula 22.223 e ao sul com a matrícula 18.191.

FUNDIÁRIA

A Urbanizadora Paranoazinho tornou-se proprietária da Fazenda Paranoazinho, ao adquirir parte dos direitos dos herdeiros de José Cândido de Souza nos autos do processo de inventário (proc. 37.900.087-9) que tramitou perante a MM. 1ª Vara de Família e Sucessões do Foro Central de São Paulo, e 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 registradas no Cartório do 7º Ofício de Registro de Imóveis, dentre elas a matrícula 13.9919. A matrícula 13.919, por sua vez, foi desmembrada em 3 novas matrículas, sendo uma delas a 18.191. Essa última foi então desmembrada em mais três, conforme consta na Figura 3.

O Parcelamento Recanto dos Nobres encontra-se inserido na Matrícula nº 22.221 de propriedade da Urbanizadora Paranoazinho conforme certidão de ônus emitida pelo 7º Ofício de Registro de Imóveis do Distrito Federal.

Informamos também que no despacho nº 2154/2019 – NUANF emitido no processo SEIGDF nº 00390-00008375/2019-71 a Terracap declarou: Imóvel não pertence ao patrimônio da Terracap.

TERMO DE COMPROMISSO

Devido à grande extensão da Fazenda e à existência de uma série de particularidades, como a sobreposição a três Setores Habitacionais diferentes, sua área foi dividida em cinco grupos: Grande Colorado, Contagem 1, Contagem 2, Contagem 3 e Boa Vista, visando possibilitar a regularização das ocupações neles localizadas.

A situação fática das ocupações irregulares da Fazenda Paranoazinho apresenta alguns danos urbanos e ambientais, tais como: déficit de equipamentos públicos, presença de habitações construídas em Áreas de Preservação Permanente e áreas com restrições ambientais de ocupação, as quais deverão ser alvos de remoção e realocação.

A configuração de grande parte dessas ocupações não possibilita que os danos urbanísticos e ambientais supracitados sejam alvo de soluções de projeto dentro de suas poligonais, por não alcançarem o percentual necessário de áreas livres em seu interior. Por tanto, para que seja possível a regularização dessas ocupações irregulares e para garantir a mitigação dos danos por elas causados, são necessárias intervenções em áreas externas às suas poligonais.

Essas intervenções se darão nas áreas livres próximas às ocupações consolidadas, nos moldes dos Termos de Compromisso – TC elaborados para cada grupo, celebrado entre UPSA e GDF, de forma a garantir a proposição das soluções ambientais e urbanísticas necessárias de cada ocupação de forma integrada, considerando os Setores Habitacionais.

Em 12 de dezembro de 2014, amparados pelo art. 62, §2º da Lei nº 11.977/2009, no Processo nº 0390-000379/2015, fora firmado o “Termo de Compromisso para a regularização fundiária do grupo de loteamentos irregulares "Grupo Contagem 3 da Fazenda Paranoazinho", no qual o presente projeto está abarcado. Para acompanhamento do Termo, foi criado o Processo 00390-00002787/2019-06, onde são apresentados relatórios semestrais.

Este Termo cria um elo jurídico e vincula cada um dos processos de regularização às providências que deverão ser executadas naquelas áreas livres de ocupação, inseridas na área de propriedade da UPSA, bem como resoluções urbanísticas para todo o Setor.

As áreas livres que serão alvo de projetos para a supressão do déficit de áreas públicas, foram definidas pelo Termo como:

(...)

e) Áreas Lindeiras Vinculadas: Áreas inseridas na Fazenda Paranoazinho, identificadas no mapa Anexo 2, inseridas ou vizinhas aos Setores Habitacionais Grande Colorado, Boa Vista e Contagem, também carentes de regularização fundiária, vinculadas ao presente Termo de Compromisso por seu potencial para abarcar novos equipamentos públicos urbanos (EPU), equipamentos públicos comunitários (EPC) e espaços livres de uso público (ELUP) ou lotes destinados à plena regularização fundiária de toda a região,

podendo já apresentar características de ocupação urbana ou não.

f) Projetos Adicionais

Vinculados: Projetos de parcelamentos de solo concebidos para as "Áreas Lindeiras Vinculadas" visando à criação de novas áreas institucionais e novos lotes urbanos para fins da plena regularização fundiária dos loteamentos Irregulares Contemplados, vinculados ao estabelecido no presente Termo de Compromisso, tão somente pelo fato de constituírem-se em processo administrativo novo, por não ter sido possível aproveitar a poligonal de um Loteamento Irregular Contemplado, já em processo de regularização.

(...)

Tendo como prazo de 04 (quatro) anos, contados a partir do registro em cartório de cada loteamento irregular, essas Áreas Lindeiras, identificadas no Anexo II do Termo de Compromisso, deverão ser contempladas pelo seu respectivo Projeto Adicional Vinculado.

CONDICIONANTES AMBIENTAIS

INCIDÊNCIA DO PARCELAMENTO EM UNIDADE DE CONSERVAÇÃO

A área do parcelamento em comento está inserida na Área de Proteção Ambiental do Planalto Central, que corresponde à categoria de unidade de conservação, instituída por meio do Decreto 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.

Segundo o Plano de Manejo da APAPC, são diretrizes da ZU:

Definição: Zona de manejo que engloba as áreas urbanas consolidadas e em processo de regularização.

Objetivo: Contribuir com a promoção do uso sustentável da cidade, com a melhoria da qualidade ambiental urbana.

Descrição: Esta zona de manejo engloba as áreas urbanas consolidadas

compostas por parte de Taguatinga, Planaltina (GO) e diversas áreas em processo de regularização localizadas nas Regiões Administrativas de Planaltina (DF), Taguatinga, Sobradinho, Gama,

Brasília, Recanto das Emas, Riacho Fundo e Núcleo Bandeirante.

Normas:

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.

ZONEAMENTO ECOLÓGICO ECONÔMICO DO DISTRITO FEDERAL - ZEE-DF

Instituído pela Lei nº 6.269, de 29 de janeiro de 2019, o Zoneamento Ecológico-Econômico do Distrito Federal - ZEE-DF é definido em seu Art. 1º, parágrafo único, como: “[...] um zoneamento de riscos, tanto ecológicos quanto socioeconômicos, a ser obrigatoriamente considerado para a definição de zoneamentos de usos, no âmbito do planejamento e gestão territorial”.

Sendo assim, as informações contidas no ZEE-DF foram consideradas na análise dos aspectos ambientais da área do parcelamento, particularmente acerca da sensibilidade dos solos à erosão, da sensibilidade dos aquíferos à redução de recarga e produção hídrica e da cobertura vegetal remanescente.

Quanto ao zoneamento, de acordo com o Mapa 1 - Zonas Ecológico-Econômicas do Distrito Federal, que constitui anexo do ZEE-DF, o parcelamento em questão está inserido na Zona Ecológico-Econômica de Dinamização Produtiva com Equidade - ZEEDPE, a qual é subdivida em sete subzonas, de acordo com o Mapa 3. Dentre estas, o parcelamento se localiza na Zona Ecológica-Econômica de Dinamização Produtiva com Equidade 6 – ZEEDPE 6.

De acordo com o Art. 13, Inciso 6:

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;

Ainda, conforme 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.

SÍNTESE DO PROCESSO DE LICENCIAMENTO AMBIENTAL

Em fevereiro de 2006 foi emitido o Termo de Referência para elaboração do EIA/RIMA, em nome do Espólio de José Cândido de Souza, então proprietário da Fazenda Paranozinho (matrícula 545 do 7º Ofício de Registro de Imóveis). O estudo foi elaborado pela Geo Lógica Consultoria Ambiental, e a Audiência Pública, com a finalidade de expor ao público o seu conteúdo, ocorreu em 12/09/2009.

O EIA/RIMA teve sua qualidade técnica atestada pelos membros do extinto Grupo de Análise e Aprovação de Parcelamento do Solo e Projetos Habitacionais – GRUPAR ora substituído pela Subsecretaria de Parcelamentos e Regularização Fundiária SUPAR/SEDUH e representantes do IBRAM, por meio do Parecer Técnico nº. 05/2010, que opinou também, de forma favorável, sobre a concessão da Licença Prévia (LP) para a poligonal da Fazenda Paranozinho (processo de licenciamento ambiental nº. (00391-00015561/2017-77).

Posteriormente, em 30/12/2010, foi expedida Autorização nº 05/2010-APAPC (70923139) para o Licenciamento Ambiental pelo Instituto Chico Mendes de Conservação da Biodiversidade (ICMBio), autorizando o licenciamento do projeto de desenvolvimento e adequação urbana da área em questão.

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 (70924886) e subsequente emissão das Licenças de Instalação para os Setores Habitacionais.

Em 06 de setembro de 2012, foi emitida a Licença Prévia nº 016/2012, licenciando a regularização e urbanização da Fazenda Paranoazinho.

O parcelamento irregular Recanto dos Nobres faz parte do grupo “Grupo Contagem 3” no processo de licenciamento de instalação contemplando exigências, condicionantes e restrições aprovado pelo Instituto do Meio Ambiente e dos Recursos Hídricos do Distrito Federal – Brasília Ambiental – IBRAM/DF (processo nº 00391.000.17686/2017-31, para o qual foi emitida a Licença de Instalação corretiva nº 06/2018 (SEI nº 8227034), na data 14/05/2018 para a atividade de Parcelamento de Solo Urbano (Regularização) do Grupo Contagem 3, localizado no interior da poligonal da Fazenda Paranoazinho, com validade de 5 (cinco) anos. A seguir é apresentada síntese das principais condicionantes da LIC.

III – DAS CONDICIONANTES, EXIGÊNCIAS E RESTRIÇÕES:

1. Esta licença não autoriza qualquer supressão de vegetação, seja para execução de obras de infraestrutura ou para permitir a ocupação no interior dos lotes;
3. As supressões de vegetação para execução das intervenções referentes ao sistema de drenagem ficam condicionadas à emissão de Autorização de Supressão de Vegetação pelo IBRAM, da mesma forma para as supressões em lotes, que devem ser requeridas pelo proprietário de cada unidade imobiliária;
6. Ficam proibidas quaisquer novas intervenções ou instalações nas Áreas de Proteção de Grotas, exceto às intervenções referentes ao sistema de drenagem aprovado, conforme projeto apresentado;
9. Apresentar relatórios semestrais de execução das ações de recuperação do canal natural de escoamento pluvial na localização constante no RELATÓRIO AMBIENTAL – DELIMITAÇÃO DAS FAIXAS MARGINAIS DE PROTEÇÃO PARA CANAIS DE ESCOAMENTO DE ÁGUA PLUVIAL

(Documento 6106970) e apresentar num prazo de 3(três) anos um relatório conclusivo;

10. Apresentar estudos técnicos, no prazo de 120 dias, para verificar a possibilidade de permanência das edificações localizadas na faixa marginal de proteção, nos termos do disposto na Lei Federal 12.651/2012;

11. Fixar placas padronizadas nas áreas do empreendimento em local visível, informando o nome do interessado, o número do processo, o número da Licença Ambiental e a validade da Licença, o tipo de atividade e o órgão emissor;

12. Obedecer rigorosamente às recomendações específicas, preconizadas em Normas Técnicas (projetos, execução, normas de segurança e ambiente de trabalho, entre outras), Especificações e Encargos Gerais para execução das obras e, adotar todas as medidas de acompanhamento de práticas preventivas e corretivas ambientalmente adequadas;

16. Realizar ações e programas de educação ambiental junto aos moradores e trabalhadores do empreendimento;

17. Apresentar, no prazo de 90 dias e antes do início das obras, proposta de sistemas de contenção de sedimentos a serem implantados na fase de implantação das obras;

18. Apresentar, no prazo de 120 dias e antes do início das obras do sistema de drenagem pluvial, simulação hidráulica da micro drenagem implantada, de modo a verificar a adequabilidade de coleta e condução do escoamento das águas pluviais, tendo como parâmetro de referência o estabelecido pelo PDDU vigente. Caso se verifique incompatibilidades, apresentar projeto de melhorias da micro drenagem pluvial;

19. Apresentar no prazo de 120 dias, projeto alternativo do sistema de drenagem pluvial para o condomínio Recanto dos Nobres, contemplando mapeamento das condições atuais do sistema de drenagem pluvial, dispositivos de infiltração e retenção (qualitativa e quantitativa) ao longo do condomínio,

sugestões são apresentadas no item 4.5 do Parecer que embasou esta licença. Caso não se apresente o referido projeto alternativo, deve-se considerar, ao invés dos Reservatórios projetados, a implantação de reservatórios de retenção em cada lote do referido condomínio, no sentido de atender a máxima de lançamento de águas pluviais definida pela ADASA, 24,4 L/s.Ha;

21. Apresentar no prazo de 120 dias, Programa de Monitoramento e Controle de Processos Erosivos nos corpos d'água e canais naturais de escoamento pluvial do parcelamento;

24. Implantar pavimento permeável para toda nova pavimentação a ser realizada nas vias internas ou possíveis reformas;

25. As vias a serem pavimentadas devem ser acompanhadas por calçadas/passeios, que devem estar em conformidade com a NBR 9.050/2004;

26. A camada superficial dos locais de terraplanagem deve ser estocada e protegida da erosão por meio de leiras, para uso posterior ou aplicação na reabilitação topográfica de áreas degradadas;

27. As bacias de detenção deverão conter: cercamento em toda sua extensão, com tela ou alambrado de aço; portão de entrada no interior da área a ser cercada; placas indicativas de advertência, no mínimo 06 (seis); e rampas de acesso no interior das bacias;

28. Os taludes internos e externos das bacias de detenção deverão ser revestidas com grama batatais; 35. Apresentar em 120 dias, outorgas definitivas para todos os poços tubulares utilizados atualmente no abastecimento de água, incluindo eventuais poços não operados pela CAESB;

42. Recompôr os locais onde o meio fio, passeio e pavimentação asfáltica e/ou bloquetes forem afetados pelas obras de implantação do sistema de drenagem;

43. Recuperar todas as áreas degradadas em função das obras, assim como decorrente de passagens de maquinários e acessos às obras;

ASPECTOS AMBIENTAIS RESTRITIVOS À OCUPAÇÃO

Segundo as DIUR 08/2018, item 1, quanto aos aspectos físico-ambientais: “a região encontra-se no divisor das bacias do rio São Bartolomeu e do rio Maranhão. A área apresenta porções de alta e muito alta sensibilidade ambiental ao parcelamento do solo urbano, de acordo com mapa [...] obtido do cruzamento de dados do meio físico provenientes do diagnóstico do Zoneamento Ecológico-Econômico do Distrito Federal - ZEE/DF. Ao norte, em área de escarpa, as declividades são mais acentuadas, onde há parcelamentos informais de população de baixa renda. Na parte centro/oeste, nos limites da chapada, forma-se encosta com declives acentuados. Ao longo do córrego Paranozinho e ribeirão Sobradinho sucedem solos úmidos, e em alguns trechos há formação de veredas. As áreas de chapada elevada (à oeste) e plano intermediário (faixa ao norte), bem como a maior parte do rebordo (parte central), são terrenos planos, de baixa e média sensibilidade ao parcelamento do solo, respectivamente”. Conforme demonstrado na figura abaixo, o projeto URB-RP 127/10 se insere majoritariamente na área de média sensibilidade ao parcelamento de solo.

CONDICIONANTES URBANÍSTICAS

PLANO DIRETOR DE ORDENAMENTO TERRITORIAL - PDOT

A Estratégia de Regularização Fundiária é tratada nos artigos 117 e 118 do PDOT/2009:

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.

DIRETRIZES URBANÍSTICAS - DIUR

As Diretrizes Urbanísticas foram elaboradas como ferramenta de planejamento e ordenamento territorial, em complementação ao PDOT, fundamentadas nos aspectos ambientais e dinâmica urbana locais, estabelecendo critérios a serem observados nos projetos urbanísticos de regularização.

A SEGETH, atual Secretaria de Estado de Desenvolvimento Urbano e Habitação - SEDUH, órgão responsável pelo Planejamento Urbano e Territorial do Distrito Federal, emitiu as Diretrizes Urbanísticas - DIUR 08/2018 para a Região de Sobradinho e Grande Colorado, onde está inserido o Setor Habitacional Contagem.

CONSULTAS

As consultas junto às concessionárias e aos órgãos prestadores de serviços públicos para a área estão tratadas no processo SEI-GDF nº 00390-00000030/2021-94.

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.

Companhia Urbanizadora da Nova Capital do Brasil – NOVACAP

Em resposta ao Ofício nº13/2021 – SEDUH/SUPAR/ULINF/COINT (53571263) de 04 de janeiro de 2021, a NOVACAP emitiu o Despacho - NOVACAP/PRES/DU (59738297), informando que não foi possível fazer nova vistoria no parcelamento e, portanto, reencaminhou Relatório de Vistoria de Infraestrutura no 024/NOVACAP/SEGETH de 25 de setembro de 2015.

Segundo o Relatório, com relação ao sistema viário, o condomínio apresenta uma avenida central e ruas transversais com capa asfáltica em concreto betuminoso usinado a quente, composto por meios-fios de concreto em ambos os lados e passeios em quase todos os lotes. O parcelamento possui apenas sinalização vertical com denominação de todos os conjuntos. Referente a drenagem pluvial o parcelamento não possui rede de captação de águas pluviais, mas no final de cada rua transversal existe uma captação com bocas de lobo duplas feita com meio fio vazado, com lançamento numa rede fora do condomínio.

As obras complementares de pavimentação, drenagem pluvial interna ao parcelamento, bem como a interligação dessa rede com a macrodrenagem, serão contempladas no Cronograma Físico Financeiro, a ser apresentado pela UP e aprovado pela SEDUH, após prévia anuência da NOVACAP.

A regularização ambiental ou adoção de medidas mitigadoras de danos ambientais das obras referidas serão objeto do respectivo licenciamento pelo órgão ambiental competente.

CEB: Fornecimento de Energia Elétrica

Em resposta à Carta Consulta, enviada pela SEDUH através do Ofício SEI-GDF nº 12/2021 - SEDUH/SUPAR/ULINF/COINT (53570621) em 04 de janeiro de 2021, a CEB encaminhou o Laudo Técnico nº (59026685) em 31 de março de 2021, que levantou interferência com a rede elétrica

cadastrada.

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 (59798380), de 13 de abril de 2021, 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 ao interessado a elaboração de projetos, execução, correção ou adequação das redes já implantadas.

CAESB: Sistema de Abastecimento de Água

Por meio do Despacho – CAESB/DP/PAN/PANN/PANNA (56226603) de 18 de fevereiro de 2021, a Companhia informou que realizou inspeções na localidade - relatório fotográfico (56227039), e constatou que o local foi contemplado com o sistema de Abastecimento de Água e está em uso pela comunidade local.

CAESB: Sistema de Esgotamento Sanitário

Por meio do Despacho – CAESB/DP/PAN/PANN/PANNE (56221484) de 18 de fevereiro de 2021, a Companhia informou que realizou inspeções na localidade - relatório fotográfico (56221842), e constatou que o local foi contemplado com o sistema de esgotamento sanitário e está em uso pela comunidade local.

SLU: Serviço de Limpeza Urbana

Em atenção à solicitação de consulta realizada por meio do Ofício nº 14/2021 – SEDUH/SUPAR/ULINF/COINT (53571512), o SLU encaminha através do Ofício nº 17/2021 – SLU/PRESI de 06 de janeiro de 2021 (53697776) as manifestações da Diretoria de Limpeza Urbana (53611106) e da Diretoria Técnica (53613769), concernentes ao pleito.

O órgão esclarece que realiza coleta comum dos resíduos domiciliares e comerciais nas proximidades do referido parcelamento e, por essa razão, pode-se afirmar que não haverá impacto significativo quanto à capacidade de realização dos serviços de coleta, transporte, tratamento e destinação final dos resíduos domiciliares gerados, uma vez que o SLU encontra-se equipado e

preparado para executar a coleta na área.

Há previsão de implantação de uma Área de Transbordo e Triagem e Reciclagem de Resíduos da Construção Civil (ATTR) para destinação de resíduos da construção civil.

PROJETO URBANÍSTICO

Segundo o Projeto Urbanístico apresentado, a área da gleba é de 5,7151 ha (cinco hectares, setenta e um ares e cinquenta e um centiares).

O presente projeto é constituído por 84 lotes de uso residencial obrigatório (RO 1), com áreas variando entre 137,131 m² e 985,250 m² e, ainda, um lote de 1.011,020 m² e um de 1.129,910 m².

Quanto ao lote de 1.011,020 m² e ao de 1.129,910 m² de uso residencial obrigatório (RO1), ainda que o tamanho máximo para lotes residenciais estabelecido pela legislação urbanística, seja de 1.000,00 m², vale destacar que a fixação dos índices urbanísticos das áreas de regularização, em situações especiais, pode considerar a situação fática da ocupação, assim como suas especificidades urbanísticas, ambientais e sociais, conforme disposto no artigo 131 do PDOT 2009/2012, complementado no parágrafo único, a saber:

§1°. Considerando a realidade consolidada, os índices urbanísticos para as áreas de regularização definidos nesta Lei Complementar podem ser ajustados, mediante estudos ambientais e urbanísticos específicos, desde que aprovados pelos órgãos legalmente competentes.

§2°. O projeto de urbanismo no âmbito da Regularização Fundiária Urbana pode admitir o uso misto de atividades, de acordo com as diretrizes urbanísticas estabelecidas pela unidade de planejamento do órgão gestor do desenvolvimento territorial e urbano do Distrito Federal, desde que mantida a predominância do uso habitacional. Em situações especiais, considerando-se a realidade consolidada até a data de publicação desta Lei Complementar, os índices urbanísticos para as áreas de regularização definidos nesta Lei Complementar poderão ser ajustados, mediante estudos ambientais e urbanísticos específicos, existentes ou a serem definidos pelos órgãos afins, desde que aprovados pelos órgãos legalmente competentes.

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

O uso definido em projeto foi o Residencial Obrigatório 1 – RO 1, de acordo com a Lei de Uso e Ocupação do Solo – LUOS, possui a seguinte definição:

- RO 1 - onde é obrigatório o uso residencial, na categoria habitação unifamiliar, sendo facultado, simultaneamente, o uso não residencial com atividade econômica realizada no âmbito doméstico, não sendo autorizado o acesso independente;

DENSIDADE POPULACIONAL

Para o cálculo de densidade populacional foi adotado o índice de 3,3 habitantes por domicílio (IBGE, Censo 2010). O parcelamento em questão propõe 84 lotes de uso Residencial Obrigatório - RO 1, que totalizam 277 unidades habitacionais. Dessa forma, a população prevista é de

227,200 habitantes.

Considerando a área total da poligonal de projeto, que corresponde a 5,7151 hectares e a população total apresentada acima, obtém-se a densidade de 48,5031 habitantes por hectare, dentro dos parâmetros estabelecidos no PDOT (média - de 50 a 150 habitantes por hectare).

PROPORCIONALIDADE DE EQUIPAMENTOS PÚBLICOS

Para cálculo de proporcionalidade de Inst EP e ELUP, foi considerada a área parcelável do projeto, que corresponde a 5,7151 m². O projeto propõe 3 áreas destinadas a ELUP, totalizando 0,0677 ha, totalizando um déficit de -0,5038 no cálculo de equipamentos públicos do Grupo Contagem 3. Diante do exposto, o projeto atende o percentual mínimo 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.

CONCLUSÃO

Diante do exposto, verificou-se que o Projeto Urbanístico do parcelamento denominado Recanto dos Nobres, localizado Área de Regularização de Interesse Específico - ARINE - Contagem I, no Setor Habitacional Contagem, na Região Administrativa Sobradinho II - RA XXVI, atendeu aos parâmetros estabelecidos no PDOT, 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.

Parecer Técnico n.º 50/2021 - SEDUH/SELIC/SUPAR/UREG/CORAIE

NOTA TÉCNICA - Vivendas Campestre

RELATÓRIO

LOCALIZAÇÃO

O Parcelamento do Solo denominado Vivendas Campestre está localizado no Setor Habitacional Contagem, na Região Administrativa de Sobradinho II – RA XXVI, é uma das ocupações integrantes da Fazenda Paranoazinho, imóvel privado, composto por áreas irregularmente ocupadas e por áreas livres de ocupação, ambas de propriedade da Urbanizadora Paranoazinho.

O parcelamento limita-se ao norte com o Parcelamento Jardim Ipanema e com a ocupação denominada Vivendas da Serra, a leste com as ocupações denominadas Recanto dos Nobres e Chácara Sossego II, a oeste com o Parcelamento Vivendas Paraíso e o Parcelamento Fraternidade e ao sul com a matrícula 22.221.

SITUAÇÃO FUNDIÁRIA

A Urbanizadora Paranoazinho tornou-se proprietária da Fazenda Paranoazinho, ao adquirir parte dos direitos dos herdeiros de José Cândido de Souza nos autos do processo de inventário (proc. 37.900.087-9) que tramitou perante a MM. 1ª Vara de Família e Sucessões do Foro Central de São Paulo, e 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 registradas no Cartório do 7º Ofício de Registro de Imóveis, dentre elas a matrícula 13.9919. A matrícula 13.919, por sua vez, foi desmembrada em 3 novas matrículas, sendo uma delas a 18.191. Essa última foi então desmembrada em mais três.

O Parcelamento Vivendas Campestre encontra-se inserido na Matrícula nº 22.221, de propriedade da Urbanizadora Paranoazinho, conforme certidão de ônus emitida pelo 7º Ofício de Registro de Imóveis do Distrito Federal.

Informamos também que no despacho nº 2154/2019 – NUANF, emitido no Processo nº 00390-00008375/2019-71, a Terracap declarou: Imóvel não pertence ao patrimônio da Terracap.

TERMO DE COMPROMISSO

Devido à grande extensão da Fazenda e à existência de uma série de particularidades, como a sobreposição a três Setores Habitacionais diferentes, sua área foi dividida em cinco grupos: Grande Colorado, Contagem 1, Contagem 2, Contagem 3 e Boa Vista, visando possibilitar a regularização das ocupações neles localizadas.

A situação fática das ocupações irregulares da Fazenda Paranoazinho apresenta alguns danos urbanos e ambientais, tais como: déficit de equipamentos públicos, presença de habitações construídas em Áreas de Preservação Permanente e áreas com restrições ambientais de ocupação, as quais deverão ser alvos de remoção e realocação.

A configuração de grande parte dessas ocupações não possibilita que os danos urbanísticos e ambientais supracitados sejam alvo de soluções de projeto dentro de suas poligonais, por não alcançarem o percentual necessário de áreas livres em seu interior. Por tanto, para que seja possível a regularização dessas ocupações irregulares e para garantir a mitigação dos danos por elas causados, são necessárias intervenções em áreas externas às suas poligonais.

Essas intervenções se darão nas áreas livres próximas às ocupações consolidadas, nos moldes dos Termos de Compromisso – TC elaborados para cada grupo, celebrado entre UPSA e GDF, de forma a garantir a proposição das soluções ambientais e urbanísticas necessárias de cada ocupação de forma integrada, considerando os Setores Habitacionais.

Em 12 de dezembro de 2014, amparados pelo art. 62, §2º da Lei nº 11.977/2009, no Processo nº 0390-000379/2015, fora firmado o “Termo de Compromisso para a regularização fundiária do grupo de loteamentos irregulares "Grupo Contagem 3 da Fazenda Paranoazinho", no qual o presente projeto está abarcado. Para acompanhamento do Termo, foi criado o Processo 00390-00002787/2019-06, onde são apresentados relatórios semestrais. O extrato do Termo foi publicado no DODF nº 269, pag. 149, de 24 de dezembro de 2014.

Este Termo cria um elo jurídico e vincula cada um dos processos de regularização às providências que deverão ser executadas naquelas áreas livres de ocupação, inseridas na área de propriedade da UPSA, bem como resoluções urbanísticas para todo o Setor.

As áreas livres que serão alvo de projetos para a supressão do déficit de áreas públicas, foram definidas pelo Termo como:

(...)

e) Áreas Lindeiras Vinculadas: Áreas inseridas na Fazenda Paranoazinho, identificadas no mapa Anexo 2, inseridas ou vizinhas aos Setores Habitacionais Grande Colorado, Boa Vista e Contagem, também carentes de regularização fundiária, vinculadas ao presente Termo de Compromisso por seu potencial para abarcar novos equipamentos públicos urbanos (EPU), equipamentos públicos comunitários (EPC) e espaços livres de uso público (ELUP) ou lotes destinados à plena regularização fundiária de toda a região, podendo já apresentar características de ocupação urbana ou não.

f) Projetos Adicionais Vinculados: Projetos de parcelamentos de solo concebidos para as "Áreas Lindeiras Vinculadas" visando à criação de novas áreas institucionais e novos lotes urbanos para fins da plena regularização fundiária dos loteamentos Irregulares Contemplados, vinculados ao estabelecido no presente Termo de Compromisso, tão somente pelo fato de constituírem-se em processo administrativo novo, por não ter sido possível aproveitar a poligonal de um Loteamento Irregular Contemplado, já em processo de regularização.

(...)

Tendo como prazo de 04 (quatro) anos, contados a partir do registro em cartório de cada loteamento irregular, essas Áreas Lindeiras, identificadas no Anexo II do Termo de Compromisso, deverão ser contempladas pelo seu respectivo Projeto Adicional Vinculado.

CONDICIONANTES AMBIENTAIS

INCIDÊNCIA DO PARCELAMENTO EM UNIDADE DE CONSERVAÇÃO

A área do parcelamento em comento está inserida na Área de Proteção Ambiental do Planalto Central, que corresponde à categoria de unidade de conservação, instituída por meio do Decreto 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.

ZONEAMENTO ECOLÓGICO ECONÔMICO DO DISTRITO FEDERAL - ZEE-DF

Instituído pela Lei nº 6.269, de 29 de janeiro de 2019, o Zoneamento Ecológico-Econômico do Distrito Federal - ZEE-DF é definido em seu Art. 1º, parágrafo único, como: “[...] um zoneamento de riscos, tanto ecológicos quanto socioeconômicos, a ser obrigatoriamente considerado para a definição de zoneamentos de usos, no âmbito do planejamento e gestão territorial”.

Sendo assim, as informações contidas no ZEE-DF foram consideradas na análise dos aspectos ambientais da área do parcelamento, particularmente acerca da sensibilidade dos solos à erosão, da sensibilidade dos aquíferos à redução de recarga e produção hídrica e da cobertura vegetal remanescente.

Quanto ao zoneamento, de acordo com o Mapa 1 - Zonas Ecológico-Econômicas do Distrito Federal, que constitui anexo do ZEE-DF, o parcelamento em questão está inserido na Zona Ecológico-Econômica de Dinamização Produtiva com Equidade - ZEEDPE, a qual é subdividida em sete subzonas, de acordo com o Mapa 3. Dentre estas, o parcelamento se localiza na Zona Ecológico-Econômica de Dinamização Produtiva com Equidade 6 – ZEEDPE 6.

SÍNTESE DO PROCESSO DE LICENCIAMENTO AMBIENTAL

Em fevereiro de 2006 foi emitido o Termo de Referência para elaboração do EIA/RIMA, em nome do Espólio de José Cândido de Souza, então proprietário da Fazenda Paranoazinho (matrícula 545 do 7º Ofício de Registro de Imóveis). O estudo foi elaborado pela Geo Lógica Consultoria Ambiental, e a Audiência Pública, com a finalidade de expor ao público o seu conteúdo, ocorreu em 12/09/2009.

O EIA/RIMA teve sua qualidade técnica atestada pelos membros do extinto Grupo de Análise e Aprovação de Parcelamento do Solo e Projetos Habitacionais – GRUPAR, ora substituído pela Subsecretaria de Parcelamentos e Regularização Fundiária SUPAR/SEDUH, e representantes do IBRAM, por meio do Parecer Técnico nº. 05/2010, que opinou também, de forma favorável, sobre a concessão da Licença Prévia (LP) para a poligonal da Fazenda Paranoazinho (Processo de licenciamento ambiental 00391-00015561/2017-77).

Posteriormente, em 30/12/2010, foi expedida Autorização nº 05/2010-APAPC (43472619) para o Licenciamento Ambiental pelo Instituto Chico Mendes de Conservação da Biodiversidade (ICMBio), autorizando o licenciamento do projeto de desenvolvimento e adequação urbana da área em questão.

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 (43628618) e subsequente emissão das Licenças de Instalação para os Setores Habitacionais. Em 06 de setembro de 2012, foi emitida a Licença Prévia nº 016/2012, licenciando a regularização e urbanização da Fazenda Paranoazinho.

Devido a necessidade de renovação da Licença expedida, foi emitida a Licença de Instalação Corretiva nº 06/2018 (7936325), na data 14/05/2018, para a atividade de Parcelamento de Solo Urbano (Regularização) do Grupo Contagem 3, localizado no interior da poligonal da Fazenda Paranoazinho, com validade de 5 (cinco) anos. A seguir é apresentado síntese das principais condicionantes da LIC.

III – DAS CONDICIONANTES, EXIGÊNCIAS E RESTRIÇÕES:

1. Esta licença não autoriza qualquer supressão de vegetação, seja para execução de obras de infraestrutura ou para permitir a ocupação no interior dos lotes;
3. As supressões de vegetação para execução das intervenções referentes ao sistema de drenagem ficam condicionadas à emissão de Autorização de Supressão de Vegetação pelo IBRAM, da mesma forma para as supressões em lotes, que devem ser requeridas pelo proprietário de cada unidade imobiliária;
6. Ficam proibidas quaisquer novas intervenções ou instalações nas Áreas de Proteção de Grotas, exceto às intervenções referentes ao sistema de drenagem aprovado, conforme projeto apresentado;
9. Apresentar relatórios semestrais de execução das ações de recuperação do canal natural de escoamento pluvial na localização constante no RELATÓRIO AMBIENTAL – DELIMITAÇÃO DAS FAIXAS MARGINAIS DE PROTEÇÃO PARA CANAIS DE ESCOAMENTO DE ÁGUA PLUVIAL (Documento 6106970) e apresentar num prazo de 3(três) anos um relatório conclusivo;
10. Apresentar estudos técnicos, no prazo de 120 dias, para verificar a possibilidade de permanência das edificações localizadas na faixa marginal de proteção, nos termos do disposto na Lei Federal 12.651/2012;
11. Fixar placas padronizadas nas áreas do empreendimento em local visível, informando o nome do interessado, o número do processo, o número da Licença Ambiental e a validade da Licença, o tipo de atividade e o órgão emissor;
12. Obedecer rigorosamente às recomendações específicas, preconizadas em Normas Técnicas (projetos, execução, normas de segurança e ambiente de trabalho, entre outras), Especificações e Encargos Gerais para execução das obras

e, adotar todas as medidas de acompanhamento de práticas preventivas e corretivas ambientalmente adequadas;

16. Realizar ações e programas de educação ambiental junto aos moradores e trabalhadores do empreendimento;

17. Apresentar, no prazo de 90 dias e antes do início das obras, proposta de sistemas de contenção de sedimentos a serem implantados na fase de implantação das obras;

18. Apresentar, no prazo de 120 dias e antes do início das obras do sistema de drenagem pluvial, simulação hidráulica da micro drenagem implantada, de modo a verificar a adequabilidade de coleta e condução do escoamento das águas pluviais, tendo como parâmetro de referência o estabelecido pelo PDDU vigente. Caso se verifique incompatibilidades, apresentar projeto de melhorias da micro drenagem pluvial;

19. Apresentar no prazo de 120 dias, projeto alternativo do sistema de drenagem pluvial para o condomínio Vivendas Campestre, contemplando mapeamento das condições atuais do sistema de drenagem pluvial, dispositivos de infiltração e retenção (qualitativa e quantitativa) ao longo do condomínio, sugestões são apresentadas no item 4.5 do Parecer que embasou esta licença. Caso não se apresente o referido projeto alternativo, deve-se considerar, ao invés dos Reservatórios projetados, a implantação de reservatórios de retenção em cada lote do referido condomínio, no sentido de atender a máxima de lançamento de águas pluviais definida pela ADASA, 24,4 L/s.Ha;

21. Apresentar no prazo de 120 dias, Programa de Monitoramento e Controle de Processos Erosivos nos corpos d'água e canais naturais de escoamento pluvial do parcelamento;

24. Implantar pavimento permeável para toda nova pavimentação a ser realizada nas vias internas ou possíveis reformas;

25. As vias a serem pavimentadas devem ser acompanhadas por calçadas/passeios, que devem estar em conformidade com a

NBR 9.050/2004;

26. A camada superficial dos locais de terraplanagem deve ser estocada e protegida da erosão por meio de leiras, para uso posterior ou aplicação na reabilitação topográfica de áreas degradadas;

27. As bacias de retenção deverão conter: cercamento em toda sua extensão, com tela ou alambrado de aço; portão de entrada no interior da área a ser cercada; placas indicativas de advertência, no mínimo 06 (seis); e rampas de acesso no interior das bacias;

28. Os taludes internos e externos das bacias de retenção deverão ser revestidas com grama batatais; 35. Apresentar em 120 dias, outorgas definitivas para todos os poços tubulares utilizados atualmente no abastecimento de água, incluindo eventuais poços não operados pela CAESB;

42. Recompôr os locais onde o meio fio, passeio e pavimentação asfáltica e/ou bloquetes forem afetados pelas obras de implantação do sistema de drenagem;

43. Recuperar todas as áreas degradadas em função das obras, assim como decorrente de passagens de maquinários e acessos às obras;

ASPECTOS AMBIENTAIS RESTRITIVOS À OCUPAÇÃO

Segundo as DIUR 08/2018, item 1, quanto aos aspectos físico-ambientais: “a região encontra-se no divisor das bacias do rio São Bartolomeu e do rio Maranhão. A área apresenta porções de alta e muito alta sensibilidade ambiental ao parcelamento do solo urbano, de acordo com mapa [...] obtido do cruzamento de dados do meio físico provenientes do diagnóstico do Zoneamento Ecológico-Econômico do Distrito Federal - ZEE/DF. Ao norte, em área de escarpa, as declividades são mais acentuadas, onde há parcelamentos informais de população de baixa renda. Na parte centro/oeste, nos limites da chapada, forma-se encosta com declives acentuados. Ao longo do córrego Paranoazinho e ribeirão Sobradinho sucedem solos úmidos, e em alguns trechos há formação de veredas. As áreas de chapada elevada (à oeste) e plano intermediário (faixa ao norte), bem como a maior parte do rebordo (parte central), são terrenos planos, de baixa e média sensibilidade ao parcelamento do solo, respectivamente”. Conforme demonstrado na figura abaixo, o projeto URB-RP 037/10 se insere majoritariamente na área de média sensibilidade ao parcelamento 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.

CONDICIONANTES URBANÍSTICAS

PLANO DIRETOR DE ORDENAMENTO TERRITORIAL - PDOT

PDOT/2009: A Estratégia de Regularização Fundiária é tratada nos artigos 117 e 118 do

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 Área de Regularização de Interesse Específico: ARINE - Contagem I e ARINE - Contagem II. O Parcelamento Vivendas Campestre está inserido integralmente no Setor Habitacional Contagem, na ARINE - Contagem I

DIRETRIZES URBANÍSTICAS - DIUR

As Diretrizes Urbanísticas foram elaboradas como ferramenta de planejamento e ordenamento territorial, em complementação ao PDOT, fundamentadas nos aspectos ambientais e dinâmica urbana locais, estabelecendo critérios a serem observados nos projetos urbanísticos de regularização.

A SEGETH, atual Secretaria de Estado de Desenvolvimento Urbano e Habitação - SEDUH, órgão responsável pelo Planejamento Urbano e Territorial do Distrito Federal, emitiu as Diretrizes Urbanísticas - DIUR 08/2018 para a Região de Sobradinho e Grande Colorado, onde está inserido o Setor Habitacional Contagem.

Os usos admitidos na Região supracitada são apresentados por zonas conforme figura 16 - Zoneamento de Usos.

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 nº 00390-00000544/2021-40.

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.

Companhia Urbanizadora da Nova Capital do Brasil – NOVACAP

Em 05 de maio de 2021, a NOVACAP emitiu o Despacho – NOVACAP/PRES/DU 61252535, informando que não foi possível fazer nova vistoria de infraestrutura no sistema viário e de drenagem do parcelamento Vivendas Campestre.

Segundo o Relatório de Vistoria de Infraestrutura nº 023/NOVACAP/SEGETH de 05 de outubro de 2015, com relação ao sistema viário, o condomínio apresenta todas as ruas em pavimento CBUQ, todas as ruas possuem meio fio, padrão NOVACAP em ambos os lados, possui também calçadas executadas em concreto e/ou grama em frente a todos os lotes, possui também sistema de sinalização vertical e horizontal e a drenagem pluvial é realizada através de captação por boca de lobo tipo meio fio vazado e através de escoamento superficial.

A partir do Despacho – NOVACAP/DU/DEINFRA/DIPROJ/SEAU 66713731 de 28 de julho de 2021, a Companhia informa que não existe interferência com rede pública de águas pluviais implantadas e/ou projetadas na área em estudos. Já o Despacho NOVACAP/PRES/DU/DEINFRA/DIPROJ 66865450, de 30 de julho de 2021, informa que a Companhia não possui capacidade de atendimento e que cabe ao empreendedor a elaboração de projeto de drenagem pluvial completo e específico para o local, sendo de sua inteira responsabilidade de acordo com o Termo de Referência da Concessionária e aprovado pela mesma. Igualmente é informado no Despacho – NOVACAP/PRES/DU/DEINFRA 67326140, de 05 de agosto de 2021 e no Despacho – NOVACAP/PRES/DU 67669681, de 11 de agosto de 2021.

As obras complementares de pavimentação, drenagem pluvial interna ao parcelamento, bem como a interligação dessa rede com a macrodrenagem, serão contempladas no Cronograma Físico Financeiro, a ser apresentado pela UP e aprovado pela SEDUH, após prévia anuência da NOVACAP.

A regularização ambiental ou adoção de medidas mitigadoras de danos ambientais das obras referidas serão objeto do respectivo licenciamento pelo órgão ambiental competente.

CEB: Fornecimento de Energia Elétrica

No dia 10 de junho de 2021, a CEB encaminhou o Laudo Técnico nº 63652760, e no dia 24 de junho de 2021, a CEB encaminhou o Laudo Técnico nº 64572861 no Processo 00390-00002321/2021-17, os quais levantaram interferência da poligonal de projeto com rede aérea existente e com linha de distribuição existente.

Nos Laudos a CEB alerta 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.

Além disso, a CEB apresenta as dimensões mínimas para as faixas horizontais de segurança e informa que qualquer tipo de ocupação do solo que esteja a uma distância menor que as citadas, interfere com a linha de distribuição. Caso se façam necessárias alterações nas proximidades da linha de distribuição ou de suas estruturas suportantes, é necessária consulta formal à CEB indicando a natureza da intervenção pretendida.

Vale ressaltar que, a Linha de Transmissão próxima ao parcelamento em pauta é de

34,5 kv, conforme esclarecido por email (70981156) (70981244), e que o projeto respeitou o distanciamento obrigatório de 4 metros para cada lado do eixo, não ocorrendo interferência com as edificações. Quanto as demais interferências das redes já implantadas, cabe ao interessado a elaboração de projetos, execução, correção ou adequação.

CAESB: Sistema de Abastecimento de Água

O Despacho – CAESB/DP/PAN/PANN/PANNA 59063920, do dia 31 de março 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.

CAESB: Sistema de Esgotamento Sanitário

O Despacho – CAESB/DP/PAN/PANN/PANNE 58881271, do dia 29 de março de 2021, 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: Serviço de Limpeza Urbana

De acordo com o Despacho – SLU/PRESI/DILUR 58228225 e Despacho – SLU/PRESI/DITEC 58226526, de 18 de março de 2021, o SLU realiza coleta comum dos resíduos domiciliares e comerciais nas proximidades do parcelamento. Por essa razão pode-se afirmar que não haverá impacto significativo quanto à capacidade de realização dos serviços de coleta, transporte, tratamento e destinação final dos resíduos domiciliares gerados, desde que o volume dos resíduos esteja dentro do limite de 120 litros por dia.

PROJETO URBANÍSTICO

Segundo o Projeto Urbanístico apresentado, a área da gleba é de 15,3644 ha (quinze hectares, trinta e seis ares e quarenta e quatro centiares).

O presente projeto é constituído por 150 lotes de uso residencial obrigatório (RO 1), com áreas variando entre 218,766 m² e 993,132 m² e, ainda, seis desses lotes com áreas entre 1026,274 m² e 1216,317 m²; e um lote de uso residencial multifamiliar exclusivo em tipologia de casa (RE 2) com 610,188 m².

Quanto aos lotes acima de 1.000 m² de uso residencial obrigatório (RO 1), ainda que o tamanho máximo para lotes residenciais estabelecido pela legislação urbanística, seja de 1.000,00 m², vale destacar que a fixação dos índices urbanísticos das áreas de regularização, em situações especiais, pode considerar a situação fática da ocupação, assim como suas especificidades urbanísticas, ambientais e sociais, conforme disposto no artigo 131 do PDOT 2009/2012, complementado nos incisos 1º e 2º, a saber:

§1º. Considerando a realidade

consolidada, os índices urbanísticos para as áreas de regularização definidos nesta Lei Complementar podem ser ajustados, mediante estudos ambientais e urbanísticos específicos, desde que aprovados pelos órgãos legalmente competentes.

§2º. O projeto de urbanismo no âmbito da Regularização Fundiária Urbana pode admitir o uso misto de atividades, de acordo com as diretrizes urbanísticas estabelecidas pela unidade de planejamento do órgão gestor do desenvolvimento territorial e urbano do Distrito Federal, desde que mantida a predominância do uso habitacional. Em situações especiais, considerando-se a realidade consolidada até a data de publicação desta Lei Complementar, os índices urbanísticos para as áreas de regularização definidos nesta Lei Complementar poderão ser ajustados, mediante estudos ambientais e urbanísticos específicos, existentes ou a serem definidos pelos órgãos afins, desde que aprovados pelos órgãos legalmente competentes.

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

Os usos definidos em projeto foram o Residencial Obrigatório 1 – RO 1 e Residencial Exclusivo 2 – RE 2, de acordo com a Lei de Uso e Ocupação do Solo – LUOS, possui a seguinte definição:

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

DENSIDADE POPULACIONAL

Para o cálculo de densidade populacional foi adotado o índice de 3,3 habitantes por domicílio (IBGE, Censo 2010). O parcelamento em questão propõe 150 lotes de uso Residencial Obrigatório - RO 1, que totalizam 495 unidades habitacionais. E 1 lote de uso Residencial Exclusivo –

RE 2, que totalizam 6,6 unidades habitacionais. Dessa forma, a população prevista é de 501,6 habitantes.

Considerando a área total da poligonal de projeto, que corresponde a 15,3644 hectares e a população total apresentada acima, obtém-se a densidade de 32,6468 habitantes por hectare, dentro dos parâmetros estabelecidos no PDOT (média - de 50 a 150 habitantes por hectare).

PROPORCIONALIDADE DE EQUIPAMENTOS PÚBLICOS

Para cálculo de proporcionalidade de Inst EP e ELUP, foi considerada a área parcelável do projeto, que corresponde a 15,3644 ha. O projeto propõe 7 áreas destinadas a ELUP, totalizando 1,4822 ha, totalizando um saldo de 0,0787 no cálculo de equipamentos públicos do Grupo Contagem 3. Diante do exposto, o projeto atende o percentual mínimo exigido pelo PDOT.

CONCLUSÃO

Diante do exposto, verificou-se que o Projeto Urbanístico do parcelamento denominado Vivendas Campestre, localizado Área de Regularização de Interesse Específico - ARINE - Contagem I, no Setor Habitacional Contagem, na Região Administrativa Sobradinho II - RA XXVI, atendeu aos parâmetros estabelecidos no PDOT, 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.

Parecer Técnico n.º 51/2021 - SEDUH/SELIC/SUPAR/UREG/CORAIE

NOTA TÉCNICA - Vivendas Campestre

RELATÓRIO

LOCALIZAÇÃO:

O parcelamento Vivendas da Serra está localizado no Setor Habitacional Contagem, na Região Administrativa de Sobradinho II - RA XXVI, e é uma das ocupações integrantes da Fazenda Paranoazinho, imóvel privado, composto por áreas irregularmente ocupadas e por áreas livres de ocupação, ambas de propriedade da Urbanizadora Paranoazinho.

O parcelamento limita-se ao norte com a DF-425, a leste com a matrícula 22.221, a oeste com o parcelamento Jardim Ipanema e a sul com a ocupação denominada Vivendas Campestre.

SITUAÇÃO FUNDIÁRIA

A Urbanizadora Paranoazinho tornou-se proprietária da Fazenda Paranoazinho, ao

adquirir parte dos direitos dos herdeiros de José Cândido de Souza nos autos do processo de inventário (proc. 37.900.087-9) que tramitou perante a MM. 1ª Vara de Família e Sucessões do Foro Central de São Paulo, e 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 registradas no Cartório do 7º Ofício de Registro de Imóveis, dentre elas a matrícula 13.9919. A matrícula 13.919, por sua vez, foi desmembrada em 3 novas matrículas, sendo uma delas a 18.191. Essa última foi então desmembrada em mais três.

O Parcelamento Vivendas da Serra encontra-se inserido na Matrícula nº 22.221 de propriedade da Urbanizadora Paranoazinho de acordo com certidão de ônus emitida pelo 7º Ofício de Registro de Imóveis do Distrito Federal (70907839).

Informamos também que no despacho nº 2154/2019 – NUANF, emitido no Processo nº 00390-00008375/2019-71, a Terracap declarou: Imóvel não pertence ao patrimônio da Terracap.

TERMO DE COMPROMISSO

Devido à grande extensão da Fazenda e à existência de uma série de particularidades, como a sobreposição a três Setores Habitacionais diferentes, sua área foi dividida em cinco grupos: Grande Colorado, Contagem 1, Contagem 2, Contagem 3 e Boa Vista, visando possibilitar a regularização das ocupações neles localizadas.

A situação fática das ocupações irregulares da Fazenda Paranoazinho apresenta alguns danos urbanos e ambientais, tais como: déficit de equipamentos públicos, presença de habitações construídas em Áreas de Preservação Permanente e áreas com restrições ambientais de ocupação, as quais deverão ser alvos de remoção e realocação.

A configuração de grande parte dessas ocupações não possibilita que os danos urbanísticos e ambientais supracitados sejam alvo de soluções de projeto dentro de suas poligonais, por não alcançarem o percentual necessário de áreas livres em seu interior. Por tanto, para que seja possível a regularização dessas ocupações irregulares e para garantir a mitigação dos danos por elas causados, são necessárias intervenções em áreas externas às suas poligonais.

Essas intervenções se darão nas áreas livres próximas às ocupações consolidadas, nos moldes dos Termos de Compromisso – TC elaborados para cada grupo, celebrado entre UPSA e GDF, de forma a garantir a proposição das soluções ambientais e urbanísticas necessárias de cada ocupação de forma integrada, considerando os Setores Habitacionais.

Em 12 de dezembro de 2014, amparados pelo art. 62, §2º da Lei nº 11.977/2009, no processo de nº 0390-000229/2013, fora firmado o “Termo de Compromisso para a regularização fundiária do grupo de loteamentos irregulares ‘Grupo Contagem 3 da Fazenda Paranoazinho’” (70953181), no qual o presente projeto está abarcado. Para acompanhamento do Termo, foi criado o processo SEI nº 00390-00002787/2019-06, onde são apresentados relatórios semestrais.

Este Termo cria um elo jurídico e vincula cada um dos processos de regularização às providências que deverão ser executadas naquelas áreas livres de ocupação, inseridas na área de propriedade da UPSA, bem como resoluções urbanísticas para todo o Setor.

As áreas livres que serão alvo de projetos para a supressão do déficit de áreas públicas, foram definidas pelo Termo como:

(...)

e) Áreas Lindeiras Vinculadas: Áreas inseridas na Fazenda Paranoazinho, identificadas no mapa Anexo 2, inseridas ou vizinhas aos Setores Habitacionais Grande Colorado, Boa Vista e Contagem, também carentes de regularização fundiária, vinculadas ao presente Termo de Compromisso por seu potencial para abarcar novos equipamentos públicos urbanos (EPU), equipamentos públicos comunitários (EPC) e espaços livres de uso público (ELUP) ou lotes destinados à plena regularização fundiária de toda a região, podendo já apresentar características de ocupação urbana ou não.

f) Projetos Adicionais Vinculados: Projetos de parcelamentos de solo concebidos para as "Áreas Lindeiras Vinculadas" visando à criação de novas áreas institucionais e novos lotes urbanos para fins da plena regularização fundiária dos loteamentos Irregulares Contemplados, vinculados ao estabelecido no presente Termo de Compromisso, tão somente pelo fato de constituírem-se em processo administrativo novo, por não ter sido possível aproveitar a poligonal de um Loteamento Irregular Contemplado, já em processo de regularização.

(...)

Tendo como prazo de 04 (quatro) anos, contados a partir do registro em cartório de cada loteamento irregular, essas Áreas Lindeiras, identificadas no Anexo II do Termo de Compromisso, deverão ser contempladas pelo seu respectivo Projeto Adicional Vinculado.

Para fins de compatibilização de informação dos projetos e garantia do legítimo suprimento do déficit de áreas públicas, a Cláusula Oitava, item 8.5, determina que:

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.

Ainda, no item 8.5.1, informa:

A apuração e o cálculo supracitados levarão em conta os Loteamentos Irregulares Contemplados e todos os

Projetos Adicionais Vinculados já aprovados e registrados até o momento, de forma a fornecer a informação precisa e condizente com a realidade daquele momento.

Para a execução de obras do Setor, como: infraestrutura; drenagem e integração viária, o Termo de Compromisso determina a elaboração dos Projetos de Abrangência Setorial, conforme subitem 3.3.1:

O prazo para execução das obras previstas nos Projetos de Abrangência Setorial será de 04 (quatro) anos, a contar da conclusão das etapas a seguir: (a) aprovação do Cronograma Físico-Financeiro do correspondente Projeto de Abrangência Setorial; (b) emissão da licença ambiental (Licença de Instalação) para implantação do correspondente Projeto de Abrangência Setorial, pelo órgão licenciador competente; (c) publicação dos decretos de regularização dos Loteamentos Irregulares Contemplados pelo Distrito Federal; (d) registro de 50% (cinquenta por cento) dos lotes previstos para a área objeto do presente Termo de(p Compromisso perante o Cartório de Imóveis Competentes.

CONDICIONANTES AMBIENTAIS

INCIDÊNCIA DO PARCELAMENTO EM UNIDADE DE CONSERVAÇÃO

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 Vivendas da Serra incide na Zona Urbana - ZU. Para essa Zona o Plano apresenta 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;

ZONEAMENTO ECOLÓGICO ECONÔMICO DO DISTRITO FEDERAL - ZEE-DF

Instituído pela Lei nº 6.269, de 29 de janeiro de 2019, o Zoneamento Ecológico-Econômico do Distrito Federal - ZEE-DF é definido em seu Art. 1º, parágrafo único, como: “[...] um zoneamento de riscos, tanto ecológicos quanto socioeconômicos, a ser obrigatoriamente considerado para a definição de zoneamentos de usos, no âmbito do planejamento e gestão territorial”.

Sendo assim, as informações contidas no ZEE-DF foram consideradas na análise dos aspectos ambientais da área do parcelamento, particularmente acerca da sensibilidade dos solos à erosão, da sensibilidade dos aquíferos à redução de recarga e produção hídrica e da cobertura vegetal remanescente.

Quanto ao zoneamento, de acordo com o Mapa 1 - Zonas Ecológico-Econômicas do Distrito Federal, que constitui anexo do ZEE-DF, o parcelamento em questão está inserido na Zona Ecológico-Econômica de Dinamização Produtiva com Equidade - ZEEDPE, a qual é subdividida em sete subzonas, de acordo com o Mapa 3. Dentre estas, o parcelamento se localiza na Subzona de Dinamização Produtiva com Equidade 6 - SZDPE 6.

A lei supracitada, em seu Art. 13, inciso 6, dispõe:

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;

No Art. 29, são estabelecidas as diretrizes da Subzona de Dinamização Produtiva com Equidade 6 - SZDPE 6, conforme transcrito abaixo:

I - a implantação das ADP [Área de Desenvolvimento Produtivo] IV e VI, indicadas no Mapa 14, conforme o disposto na Tabela Única do Anexo Único;

II - a instituição de programas para promover capacitação e qualificação profissional de mão de obra voltada à interação entre a indústria e as instituições de níveis técnico e superior, de forma a reduzir os níveis de vulnerabilidade social, conforme o disposto no art. 50, I;

III - o incentivo à implantação de atividades N1, N3 e N4 [classificação de natureza das atividades produtivas, conforme Art. 9];

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.

Quanto ao risco ecológico de perda de área de recarga de aquífero, de acordo com a análise do Mapa 5 - Anexo único do ZEE-DF, o parcelamento apresenta a classificação: Médio, conforme Figura 7.

SÍNTESE DO PROCESSO DE 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 (70952915), 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 (70967006) e subsequente emissão das Licenças de Instalação para os Setores Habitacionais.

O parcelamento Vivendas da Serra, faz parte do grupo “Contagem 3”, do Setor

Habitacional Contagem, tratado no Processo de Licenciamento nº 00391-00017686/2017-31, o qual foi analisado pelo Instituto do Meio Ambiente e dos Recursos Hídricos do Distrito Federal – Brasília Ambiental – IBRAM/DF, e emitida a Licença de Instalação Corretiva nº 06/2018 (8217743), na data 14/05/2018, 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.

As principais condicionantes da LI-C nº 06/2018 foram as seguintes:

1. Esta licença não autoriza qualquer supressão de vegetação, seja para execução de obras de infraestrutura ou para permitir a ocupação no interior dos lotes;

[...]

3. As supressões de vegetação para execução das intervenções referentes ao sistema de drenagem ficam condicionadas à emissão de Autorização de Supressão de Vegetação pelo IBRAM, da mesma forma para as supressões em lotes, que devem ser requeridas pelo proprietário de cada unidade imobiliária;

[...]

6. Ficam proibidas quaisquer novas intervenções ou instalações nas Áreas de Proteção de Grotas, exceto às intervenções referentes ao sistema de drenagem aprovado, conforme projeto apresentado;

[...]

9. Apresentar relatórios semestrais de execução das ações de recuperação do canal natural de escoamento pluvial na localização constante no RELATÓRIO AMBIENTAL – DELIMITAÇÃO DAS FAIXAS MARGINAIS DE PROTEÇÃO PARA CANAIS DE ESCOAMENTO DE ÁGUA PLUVIAL (Documento 6106970) e apresentar num prazo de 3(três) anos um relatório conclusivo;

10. Apresentar estudos técnicos, no prazo de 120 dias, para verificar a possibilidade de permanência das edificações localizadas na faixa marginal de proteção, nos termos do disposto na Lei Federal 12.651/2012;

11. Fixar placas padronizadas nas áreas do

empreendimento em local visível, informando o nome do interessado, o número do processo, o número da Licença Ambiental e a validade da Licença, o tipo de atividade e o órgão emissor;

12. Obedecer rigorosamente às recomendações específicas, preconizadas em Normas Técnicas (projetos, execução, normas de segurança e ambiente de trabalho, entre outras), Especificações e Encargos Gerais para execução das obras e, adotar todas as medidas de acompanhamento de práticas preventivas e corretivas ambientalmente adequadas;

[...]

16. Realizar ações e programas de educação ambiental junto aos moradores e trabalhadores do empreendimento;

17. Apresentar, no prazo de 90 dias e antes do início das obras, proposta de sistemas de contenção de sedimentos a serem implantados na fase de implantação das obras;

18. Apresentar, no prazo de 120 dias e antes do início das obras do sistema de drenagem pluvial, simulação hidráulica da microdrenagem implantada, de modo a verificar a adequabilidade de coleta e condução do escoamento das águas pluviais, tendo como parâmetro de referência o estabelecido pelo PDDU vigente. Caso se verifique incompatibilidades, apresentar projeto de melhorias da microdrenagem pluvial;

19. Apresentar no prazo de 120 dias, projeto alternativo do sistema de drenagem pluvial para o condomínio Recanto dos Nobres, contemplando mapeamento das condições atuais do sistema de drenagem pluvial, dispositivos de infiltração e retenção (qualitativa e quantitativa) ao longo do condomínio, sugestões são apresentadas no item 4.5 do Parecer que embasou esta licença. Caso não se apresente o referido projeto alternativo, deve-se considerar, ao invés dos Reservatórios projetados, a implantação de reservatórios de retenção

em cada lote do referido condomínio, no sentido de atender a máxima de lançamento de águas pluviais definida pela ADASA, 24,4 L/s.Ha.

[...]

21. Apresentar no prazo de 120 dias, Programa de Monitoramento e Controle de Processos Erosivos nos corpos d'água e canais naturais de escoamento pluvial do parcelamento;

[...]

24. Implantar pavimento permeável para toda nova pavimentação a ser realizada nas vias internas ou possíveis reformas;

25. As vias a serem pavimentadas devem ser acompanhadas por calçadas/passeios, que devem estar em conformidade com a NBR 9.050/2004;

26. A camada superficial dos locais de terraplanagem deve ser estocada e protegida da erosão por meio de leiras, para uso posterior ou aplicação na reabilitação topográfica de áreas degradadas;

27. As bacias de retenção deverão conter: cercamento em toda sua extensão, com tela ou alambrado de aço; portão de entrada no interior da área a ser cercada; placas indicativas de advertência, no mínimo 06 (seis); e rampas de acesso no interior das bacias;

28. Os taludes internos e externos das bacias de retenção deverão ser revestidas com grama batatais;

[...]

37. Apresentar em 120 dias, outorgas definitivas para todos os poços tubulares utilizados atualmente no abastecimento de água, incluindo eventuais poços não operados pela CAESB;

[...]

42. Recompôr os locais onde o meio fio, passeio e pavimentação asfáltica e/ou bloquetes forem afetados pelas obras de implantação do sistema de drenagem;

43. Recuperar todas as áreas degradadas em função das obras, assim como decorrente de passagens de maquinários e acessos às obras;

[...]

ASPECTOS AMBIENTAIS RESTRITIVOS À OCUPAÇÃO

Segundo o que foi estabelecido da DIUR 08/2018 o projeto insere-se na área de média sensibilidade ao parcelamento 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 APPs, áreas com declividade superior a 30% (trinta por cento) ou áreas com restrições físicas ambientais à ocupação urbana neste parcelamento.

CONDICIONANTES URBANÍSTICAS

PLANO DIRETOR DE ORDENAMENTO TERRITORIAL – PDOT

A Lei Complementar nº 803, de 25 de abril de 2009, alterada pela LC nº 854, de 2012 e LC nº 986, de 2021 que aprova a revisão do Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Distrito Federal — PDOT e dá outras providências, classifica o Setor Habitacional Contagem com abrangência de 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 Plano Diretor como:

Art. 117. A Estratégia de Regularização Fundiária Urbana, nos termos da legislação vigente, visa à adequação dos Núcleos Urbanos Informais – NUI, por meio de ações prioritárias nas Áreas de Regularização indicadas no art. 125 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.

§ 1º A regularização fundiária urbana compreende as medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais promovidas por razões de interesse social ou de interesse específico.

§ 2º Para efeito desta Lei Complementar, entende-se por NUI aquele comprovadamente ocupado, com porte e

compacidade que caracterize ocupação urbana, clandestina, irregular ou na qual não foi possível realizar, por qualquer modo, a titulação de seus ocupantes, ainda que atendida a legislação vigente à época de sua implantação, predominantemente utilizada para fins de moradia, localizadas em áreas urbanas públicas ou privadas.

Art. 118. Para os fins de regularização previstos nesta Lei Complementar, ficam estabelecidas 3 categorias de núcleos urbanos, para os quais deve ser elaborado projeto de regularização fundiária nos termos da legislação específica:

I – Áreas de Regularização: correspondem a unidades territoriais que reúnem assentamentos irregulares ocupados com características urbanas, 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 o Anexo II, Mapa 2, e os 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 Parcelamento Vivendas da Serra está inserido integralmente no Setor Habitacional Contagem, na ARINE Contagem I da Região Administrativa de Sobradinho II.

De acordo com o ANEXO I, 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 Vivendas da Serra está inserida em Zona Urbana de Expansão e Qualificação – ZUEQ, conforme Figura 11.

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.

A Zona Urbana de Expansão e Qualificação 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.

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.

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

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 figura abaixo:

DIRETRIZES URBANÍSTICAS – DIUR:

As Diretrizes Urbanísticas foram elaboradas como ferramenta de planejamento e ordenamento territorial, em complementação ao PDOT, fundamentadas nos aspectos ambientais e dinâmica urbana locais, estabelecendo critérios a serem observados nos projetos urbanísticos de regularização.

A SEGETH, atual Secretaria de Estado de Desenvolvimento Urbano e Habitação - SEDUH, órgão responsável pelo Planejamento Urbano e Territorial do Distrito Federal, emitiu as Diretrizes Urbanísticas - DIUR 08/2019 para a Região de Sobradinho e Grande Colorado, onde está inserido o Setor Habitacional Contagem(70968390).

Os usos admitidos na Região supracitada são apresentados por zonas conforme figura 15 - Zoneamento de Usos.

CONSULTAS

As Concessionárias e Órgãos de Serviços Públicos foram consultados a respeito de interferências e viabilidade de atendimento ao parcelamento Vivendas da Serra no Processo 00390-00000014/2021-00.

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.

Companhia Urbanizadora da Nova Capital do Brasil – NOVACAP

Em 9 de abril de 2021, a NOVACAP emitiu Despacho - NOVACAP/PRES/DU 59641238, informando que não foi possível fazer nova vistoria no parcelamento e, portanto, reencaminhou Relatório de Vistoria de Infraestrutura no 015/NOVACAP/SEGETH de 25 de setembro de 2015 (59642180).

Segundo o relatório, o sistema viário do condomínio apresenta todas as ruas em pavimento CBUQ, as ruas possuem meio fio padrão NOVACAP em ambos os lados, calçadas executadas e/ou grama em frente a todos os lotes e também a sinalização vertical e horizontal .A drenagem pluvial é realizada por escoamento superficial devido a declividade da rua, no final da mesma existe um corredor que capta as águas e as encaminham para o muro que faz limite com a DF-425, onde existe uma abertura para área externa do condomínio , com uma canaleta que redireciona as águas na rede de águas pluviais.

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

CEB: Fornecimento de Energia Elétrica

A CEB em 24 de junho de 2021, encaminhou à Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Habitação do Distrito Federal - SEDUH, Laudo Técnico nº 64571581 que constatou existência de interferências do parcelamento Vivendas da Serra com rede aérea e com linha de distribuição existente.

O laudo alerta em 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.

Além disso, a CEB apresenta as dimensões mínimas para as faixas horizontais de segurança e informa que qualquer tipo de ocupação do solo que esteja a uma distância menor que as citadas, interfere com a linha de distribuição. Caso se façam necessárias alterações nas proximidades da linha de distribuição ou de suas estruturas, é necessária consulta formal à CEB.

Complementando as informações, a empresa emitiu Despacho - CEB-D/DG/DR/SCB/GRGE (59799916), informando que a localidade possui infraestrutura básica de distribuição de energia elétrica em operação, 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.

Vale ressaltar que, a Linha de Transmissão próxima ao parcelamento em pauta é de 34,5 kv, conforme esclarecido por email (70983840) (70983887), e que o projeto respeitou o distanciamento obrigatório de 4 metros para cada lado do eixo, não ocorrendo interferência com as edificações. Quanto as demais interferências das redes já implantadas, cabe ao interessado a elaboração de projetos, execução, correção ou adequação.

CAESB: Sistema de Abastecimento de Água

O Despacho – CAESB/DP/PAN/PANN/PANNA nº 56233659, 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.

CAESB: Sistema de Esgotamento Sanitário

O Despacho – CAESB/DP/PAN/PANN/PANNE nº 56232955, 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

Conforme o Despacho – SLU/PRESI/DILUR nº 53610035 e Despacho – SLU/PRESI/DITEC nº 53609631 de 5 de janeiro de 2021, o SLU realiza coleta comum dos resíduos domiciliares e comerciais nas proximidades do parcelamento. Por essa razão pode-se afirmar que não haverá impacto significativo quanto à capacidade de realização dos serviços de coleta, transporte, tratamento e destinação final dos resíduos domiciliares gerados, desde que o volume dos resíduos esteja dentro do limite de 120 litros por dia.

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 (24856409), 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 estas solicitações, por sua vez, foram apresentadas por meio do Relatório de Solicitação de Revisão de Projeto Urbanístico (70812596), elaborado pela Urbanizadora e encaminhado a esta SEDUH.

O Projeto Urbanístico apresentado nesse Parecer contempla as resoluções definidas no Relatório supracitado.

PROJETO URBANÍSTICO

A poligonal do Parcelamento Vivendas da Serra perfaz 6,5413ha (seis hectares, cinquenta e quatro ares e treze 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 79 lotes de uso Residencial Obrigatório 1 – RO1, com dimensões variando entre 304,071 m² e 1.030,798 m². O restante da gleba é composto por Espaço Livre de Uso Público (ELUP) e 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, o uso Residencial Obrigatório 1 – RO1:

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.

O parcelamento possui um lote com superfície acima de 1.000 m² de uso Residencial Obrigatório (RO 1), ainda que o tamanho máximo para lotes residenciais estabelecido pela legislação urbanística seja de 1.000,00 m², vale destacar que a fixação dos índices urbanísticos das áreas de regularização, em situações especiais, pode considerar a situação fática da ocupação, assim como suas especificidades urbanísticas, ambientais e sociais, conforme disposto no artigo 131 do PDOT 2009/2012, complementado no parágrafo único, a saber:

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

Mediante a apresentação do Relatório do Histórico de Ocupação (70812922), demonstrando uma realidade consolidada, uma vez que o lote já era ocupado em 2009, justificou-se a situação fática supracitada.

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, de acordo com a figura 16. 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 261 habitantes, para um número estimado de 79 unidades habitacionais.

Tendo em vista a área total da poligonal de projeto, que corresponde a 6,5413 hectares, o valor de densidade encontrado para o parcelamento em questão é de 39,854 hab/ha.

PROPORCIONALIDADE DE INST-EP E ELUP

O Parcelamento Vivendas da Serra possui 0,2779 ha de 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 0,3269 ha do Parcelamento Vivendas da Serra 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.

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.

CONCLUSÃO

Diante do exposto, verificou-se que o Projeto de Urbanismo do parcelamento denominado Vivendas da Serra, 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 e suas alterações, 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.

RELATO

Diante do exposto nos pareceres técnicos, que tratam os Projetos de Regularização dos parcelamentos denominados; Recanto dos Nobres; Vivendas Campestre; Vivendas da Serra, localizados na Área de Regularização de Interesse Específico - ARINE - Contagem I, Setor Habitacional Contagem, na Região Administrativa Sobradinho II - RA XXVI, nos quais concluem que os processos de regularizações dos parcelamentos de terras atendem os requisitos necessários para prosseguimento nos processos de regularizações.

VOTO

Pelas Razões expedidas nos pareceres técnicos supracitados, votamos no sentido de que seja **aprovado** os Projetos Urbanísticos de Regularização dos parcelamentos denominados Recanto dos Nobres; Vivendas Campestre; Vivendas da Serra, localizados na Área de Regularização de Interesse Específico - ARINE - Contagem I, Setor Habitacional Contagem, na Região Administrativa Sobradinho II - RA XXVI, **processos: nºs 0030-016347/1989 / 0030-002185/1990 / 0030-003427/1990**, por atender os requisitos necessários vigentes para prosseguimento na regularização dos parcelamentos de terras. Bem como, estão em concordância com os parâmetros estabelecidos no PDOT, nas Diretrizes Urbanísticas - DIUR 08/2018.

Guilherme de Vasconcelos de Moraes



Documento assinado eletronicamente por **GUILHERME DE VASCONCELOS DE MORAIS, Usuário Externo**, em 17/11/2021, às 11:36, conforme art. 6º do Decreto nº 36.756, de 16 de setembro de 2015, publicado no Diário Oficial do Distrito Federal nº 180, quinta-feira, 17 de setembro de 2015.



A autenticidade do documento pode ser conferida no site:
[http://sei.df.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0](http://sei.df.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0&verificador=74136248)
verificador= **74136248** código CRC= **98184BA6**.

"Brasília - Patrimônio Cultural da Humanidade"

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

3214-4101
