

CONSELHO DE PLANEJAMENTO TERRITORIAL E URBANO DO DISTRITO FEDERAL - CONPLAN

PROCESSO SEI nº: 0134-000117/1992

INTERESSADO: Urbanizadora Paranoazinho

ASSUNTO: Projeto Urbanístico referente à Regularização do parcelamento denominado Residencial Morada

RELATORA: Sandra Maria França Marinho – Conselheira Suplente (CODHAB/DF)

Senhores Conselheiros do CONPLAN

O presente processo vem a este Conselho de Planejamento Territorial Urbano do Distrito Federal - CONPLAN, em cumprimento ao previsto no Art. 117 do Plano de Ordenamento Territorial do Distrito Federal - PDOT/2009, atualizado pela Lei Complementar nº 854/2012, para apreciação do Projeto Urbanístico referente à Regularização do parcelamento denominado Morada, localizado na Área de Regularização de Interesse Específico - ARINE - Contagem I, Setor Habitacional Contagem, na Região Administrativa Sobradinho II - RA XXVI, consubstanciado pelos seguintes documentos:

- Memorial Descritivo - MDE (RP) 020/2010 (Id.[80227468](#));
- Quadro Demonstrativo de Unidades Imobiliárias - QDUI (Id.[80227551](#));
- Projeto Urbanístico - URB (RP) 020/2010. (Id.[80227614](#))

E, orientado pelo Parecer Técnico n.º 133/2022 - SEDUH/SELIC/SUPAR/UREG/CORAIE (Id.[80334237](#))

RELATÓRIO

1 Este projeto de regularização urbana insere-se na estratégia de regularização fundiária
2 para áreas urbanas, nos moldes do Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Distrito Federal
3 - PDOT/2009 - Lei Complementar nº 803 de 25 de Abril de 2009, atualizada pela LC nº 854,
4 de 15 de outubro de 2012 e Diretrizes Urbanísticas 08/2018, aplicáveis à Região de Sobradinho
5 e Grande Colorado, doravante "DIUR 08/2018".

6 O Projeto Urbanístico em pauta se refere ao Parcelamento Residencial Morada, inserido
7 no Setor Habitacional Contagem, categorizado como área de Regularização de Interesse
8 Específico - ARINE. O projeto tem por objetivo viabilizar a regularização das ocupações já
9 existentes, para isso são fixados padrões de ocupação do solo compatíveis, em termo de
10 localização e densidade, com a sensibilidade físico ambiental de todo o Setor, de modo a
11 proporcionar a seus habitantes uma elevação do padrão de qualidade de vida.

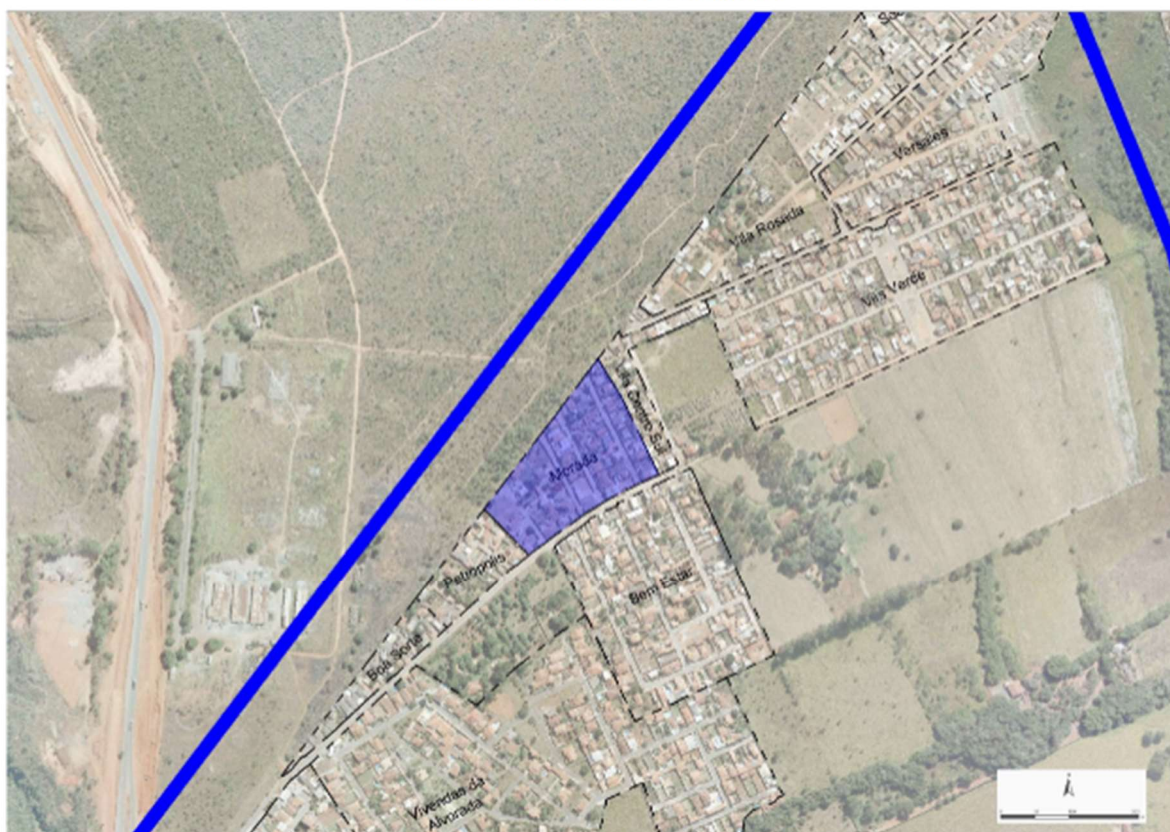
12 Além disso, o processo SEI nº 0134-000117/1992 que trata do parcelamento
13 denominado Residencial Morada, foi objeto do Termo de Compromisso para Regularização
14 Fundiária do Grupo de Loteamentos Irregulares Grupo Contagem 1 da Fazenda Paranoazinho,
15 celebrados entre a UP e o Distrito Federal, como "Loteamentos Irregulares Contemplados". No

16 referido termo, são estabelecidas medidas complementares à regularização dos loteamentos em
17 tela, tornando-as compatíveis com o reordenamento urbano de todo o Setor Habitacional.

18 1. LOCALIZAÇÃO

19 O Parcelamento do Solo denominado Morada está localizado no Setor Habitacional
20 Contagem, na Região Administrativa Sobradinho II - RA XXVI. Limita-se ao norte com a
21 matrícula 13.922, a leste com o Parcelamento Vila Centro Sul, a oeste com a matrícula 13.922,
22 ao sul com o Parcelamento Bem-Estar e a sudoeste com o Parcelamento Petrópolis, conforme
23 indicado na Figura 1.

Figura 1 Localização do Parcelamento denominado Morada



Fonte: Memorial Descritivo MDE RP 020/10 – Urbanizadora Paranoazinho, 2022

Figura 2 – Situação do Parcelamento em relação à Fazenda Paranoazinho e Setores Habitacionais envolvidos



Fonte: Memorial Descritivo MDE-RP 020/10 – Urbanizadora Paranoazinho, 2022

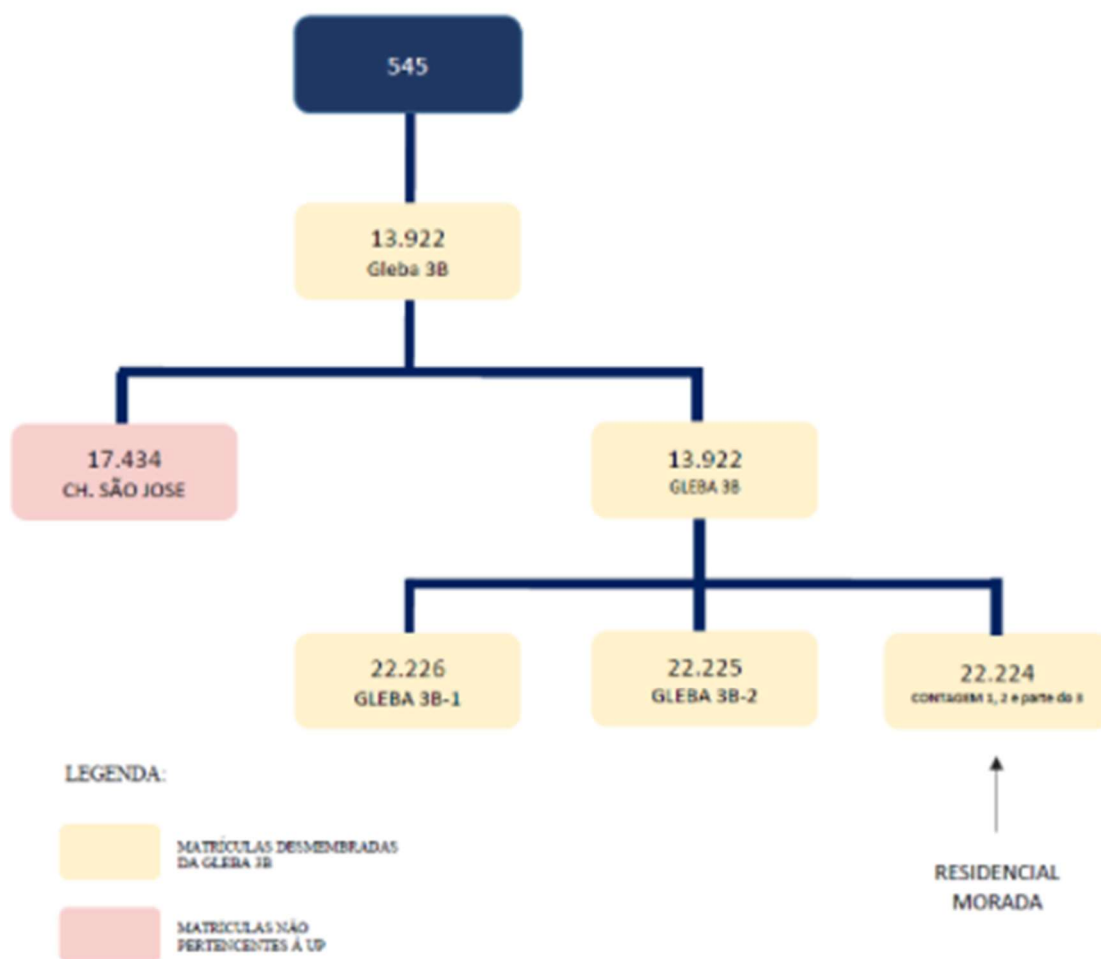
2. SITUAÇÃO FUNDIÁRIA

Conforme Despacho nº 2154/2019 – NUANF (Id.[31477394](#)), constante no Processo nº [00390-00008375/2019-71](#), a respeito da regularidade fundiária da área da Fazenda Paranoazinho, a Companhia Imobiliária de Brasília - Terracap declarou que o imóvel não pertence ao patrimônio da Terracap.

A Urbanizadora Paranoazinho tornou-se proprietária da Fazenda Paranoazinho, ao adquirir parte dos direitos dos herdeiros de José Cândido de Souza, como consta nos autos do processo de inventário (proc. 37.900.087-9), que tramitou perante a MM. 1ª Vara de Família e Sucessões do Foro Central de São Paulo, e por compra aos demais sucessores das respectivas áreas que lhes foram adjudicadas na partilha.

Em razão do registro da sobrepartilha, o imóvel Fazenda Paranoazinho inicialmente registrado sob o nº 545 fora desmembrado em quatorze glebas, dando origem, portanto, a quatorze novas matrículas, dentre elas a matrícula 13.922. A matrícula 13.922, por sua vez, foi desmembrada em três novas matrículas, sendo uma delas a 22.224, registrada no Cartório do 7º Ofício de Registro de Imóveis do Distrito Federal, conforme consta na Certidão de Ônus (Id.[67130595](#)). O fluxograma das matrículas é demonstrado abaixo:

Figura 3 – Fluxograma de matrículas



Fonte: Memorial Descritivo MDE-RP 020/10 – Urbanizadora Paranoazinho, 2022

3. 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 visando possibilitar a regularização das ocupações neles localizadas, sendo:



A situação fática das ocupações irregulares da Fazenda Paranoazinho apresenta 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. Portanto, 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 elaborados para cada grupo, celebrados entre UPSA e GDF, de forma a garantir a proposição das soluções ambientais e urbanísticas necessárias de cada ocupação de forma integrada.

Em dezembro de 2014, amparados pelo art. 62, §2º da Lei nº 11.977/2009, no Processo nº [0390-000229/2013](#), fora firmado o “Termo de Compromisso para a regularização fundiária do grupo de loteamentos irregulares ‘Grupo Contagem 1 da Fazenda Paranoazinho’”, no qual o presente projeto está abarcado. Para acompanhamento do Termo, foi criado o processo SEI nº 00390-00002760/2019-13, 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:

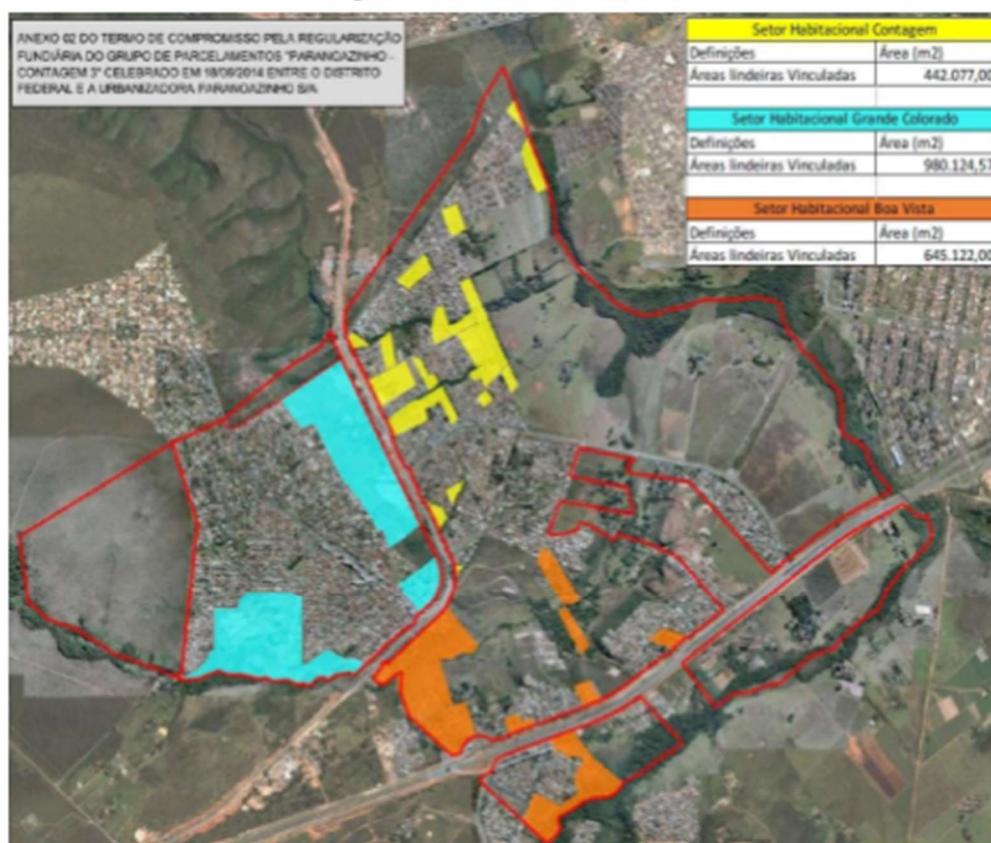
Áreas Lindeiras Vinculadas: Áreas inseridas na Fazenda Paranoazinho, identificadas no mapa Anexo 2, inseridas ou vizinhas aos Setores Habitacionais Grande Colorado, Boa Vista e Contagem, também carentes de regularização fundiária, vinculadas ao presente Termo de Compromisso por seu potencial para abarcar 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.

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 (Figura 4), 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.

Figura 4 – Áreas Lindeiras Vinculadas



Fonte: Anexo 2 do Termo de Compromisso para a Regularização Fundiária do grupo de loteamentos irregulares Contagem 1

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

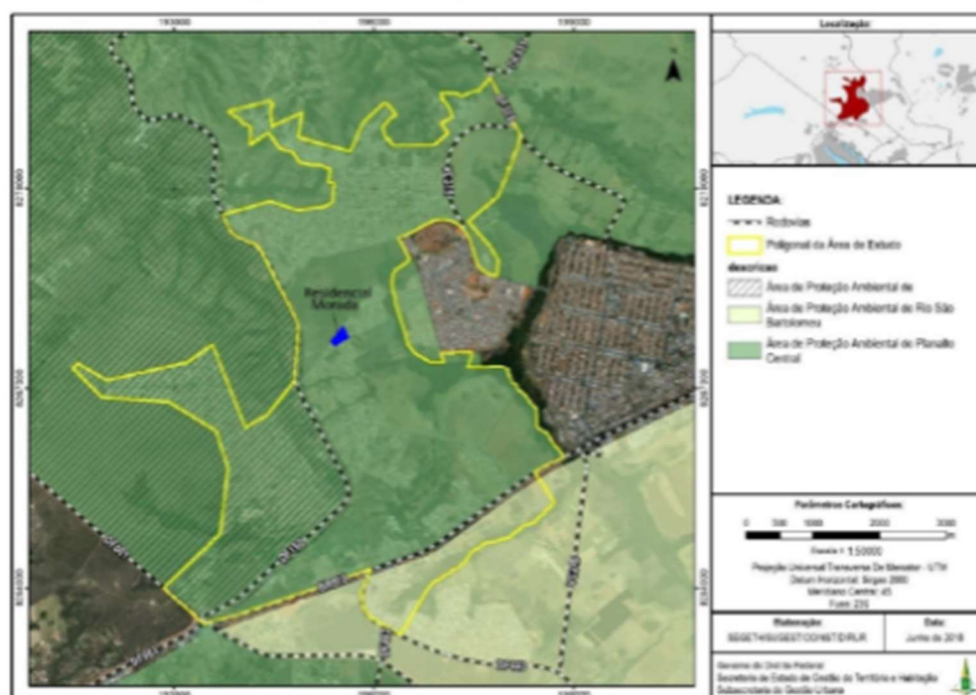
O prazo para execução das obras previstas nos Projetos de Abrangência Setorial será de 04 (quatro) anos, a contar da conclusão das etapas a seguir: (a) aprovação do Cronograma Físico-Financeiro do correspondente Projeto de Abrangência Setorial; (b) emissão da licença ambiental (Licença de Instalação) 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 Compromisso perante o Cartório de Imóveis Competentes.

89 4. CONDICIONANTES AMBIENTAIS

90 4.1 INCIDÊNCIA DO PARCELAMENTO EM UNIDADE DE CONSERVAÇÃO

91 A área do parcelamento em comento está inserida na Área de Proteção Ambiental do Planalto
 92 Central, que corresponde à categoria de unidade de conservação, instituída por meio do Decreto s/n,
 93 de 10 de janeiro de 2002, com a finalidade de proteger os mananciais, regular o uso dos recursos
 94 hídricos e o parcelamento do solo, garantindo o uso racional dos recursos naturais e protegendo o
 95 patrimônio ambiental e cultural da região.

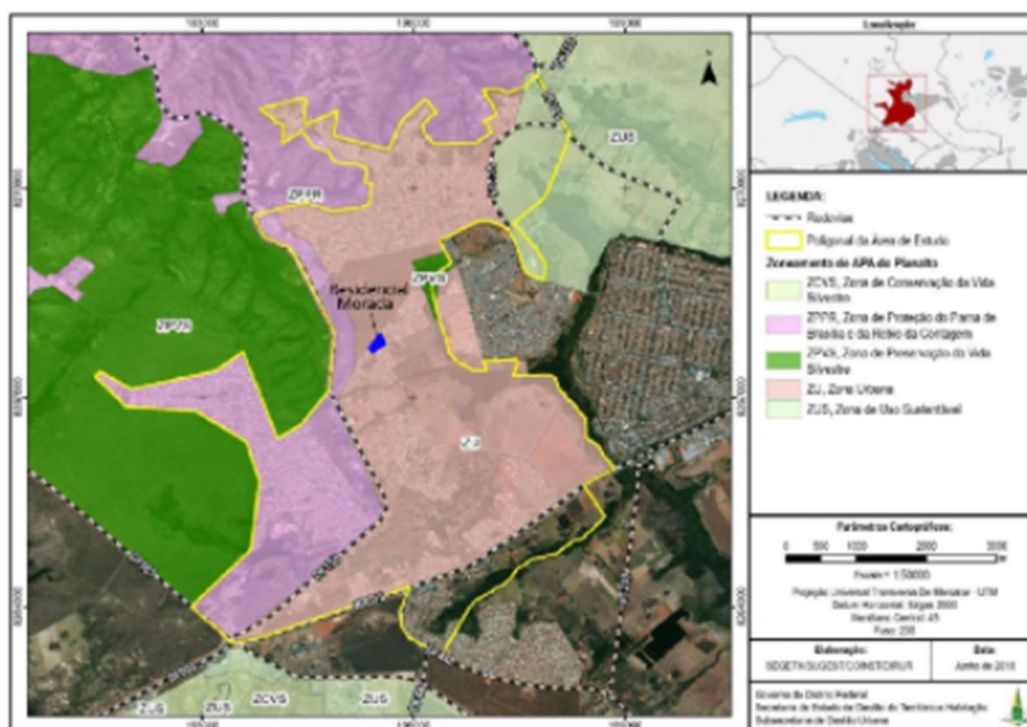
Figura 5 - Área de Proteção Ambiental do Planalto Central



Fonte: DIUR 08/2018, com identificação do parcelamento pelo MDE-RP 020/10 – Urbanizadora Paranoazinho, 2022

A Área de Proteção Ambiental do Planalto Central teve plano de manejo e zoneamento ambiental aprovado pela Portaria nº 28 de 17 de abril de 2015. Dentre as zonas definidas no plano de manejo, a área do parcelamento incide na Zona Urbana - ZU, conforme mapa abaixo:

Figura 6 - Zoneamento da Área de Proteção Ambiental do Planalto Central



Fonte: DIUR 08/2018, com identificação do parcelamento pelo MDE-RP 020/10 – Urbanizadora Paranoazinho, 2022

100 Segundo o plano de manejo da Área de Proteção Ambiental do Planalto Central são diretrizes
101 da Zona Urbana - ZU:

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;

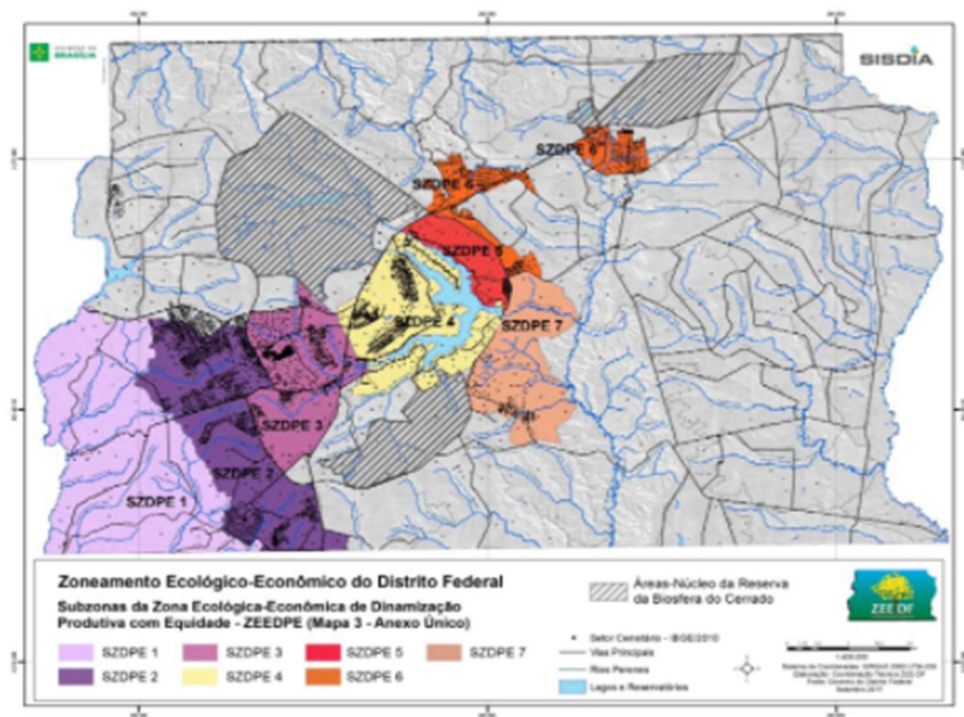
102 4.2 ZONEAMENTO ECOLÓGICO ECONÔMICO DO DISTRITO FEDERAL - ZEE- 103 DF

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

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

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

Figura 7 - Zoneamento Ecológico-Econômico do Distrito Federal - ZEE-DF



Fonte: ZEE-DF/2019, com identificação do parcelamento pelo MDE-RP 020/10 – Urbanizador Paranoazinho, 2022

Lei nº 6.269, de 29 de janeiro de 2019

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;

118 Ainda dentro da Lei 6.629/19 tem-se o Art. 29 que estabelece as diretrizes para a SZDPE
119 6:

Art. 29. São diretrizes para a SZDPE 6:

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;

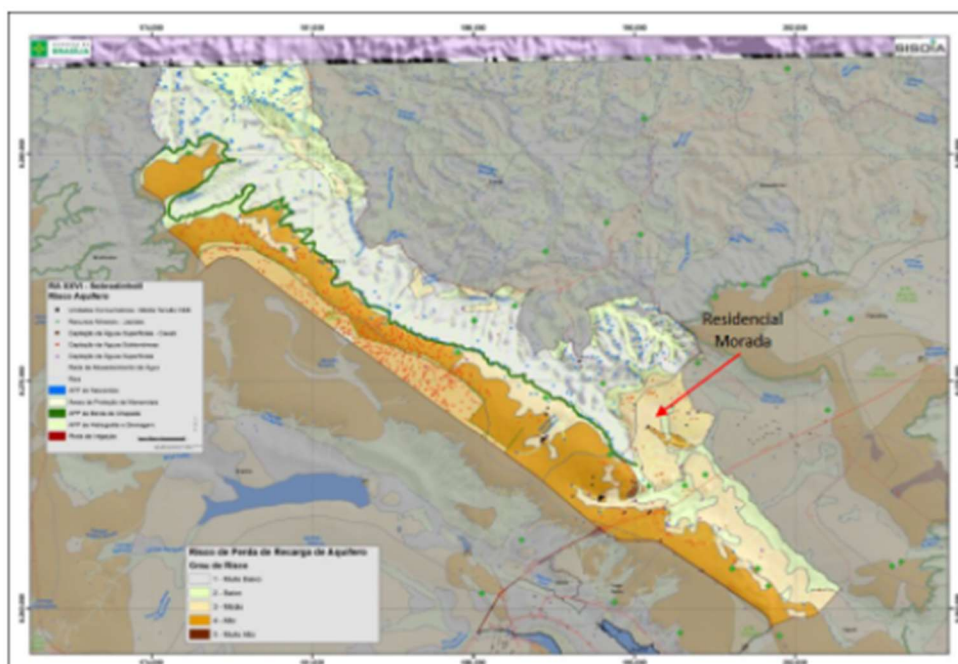
VI - a observância do risco de contaminação do subsolo indicado no Mapa 7 do Anexo Único;

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.

120 Quanto ao risco ecológico de perda de área de recarga de aquífero, de acordo com a
121 análise do Mapa 5 - Anexo único do ZEE-DF, o parcelamento apresenta a classificação: Médio
122 conforme Figura 8.

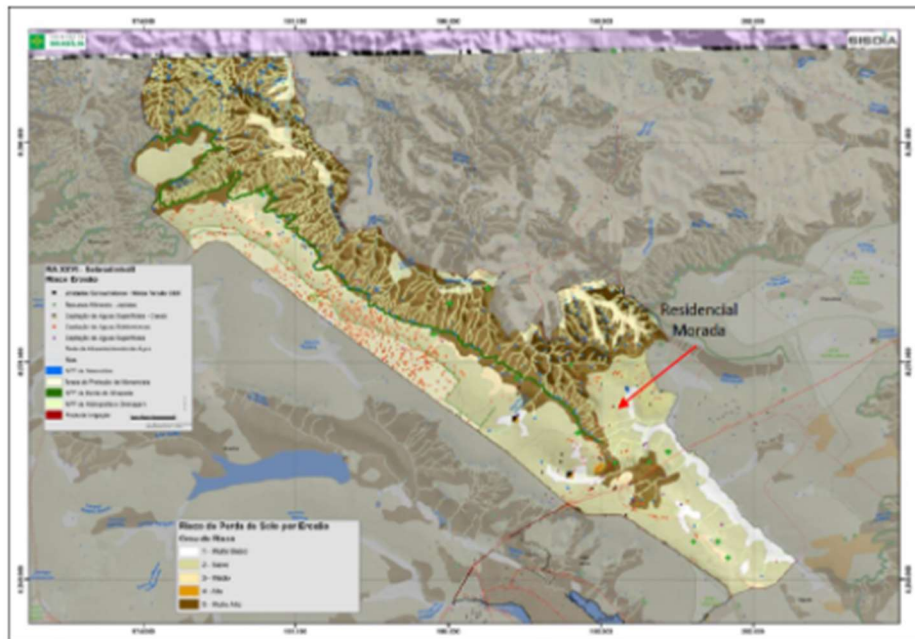
Figura 8 - Risco Ecológico de Perda de Área de Recarga de Aquífero - ZEE-DF



Fonte: ZEE-DF/2019, com identificação do parcelamento pelo MDE-RP 020/10 – Urbanizadora Paranoazinho, 2022

Quanto ao risco ecológico de perda de solo por erosão, de acordo com a análise do Mapa 6 - Anexo único do ZEE-DF, o parcelamento apresenta a classificação: Baixo, conforme Figura 9.

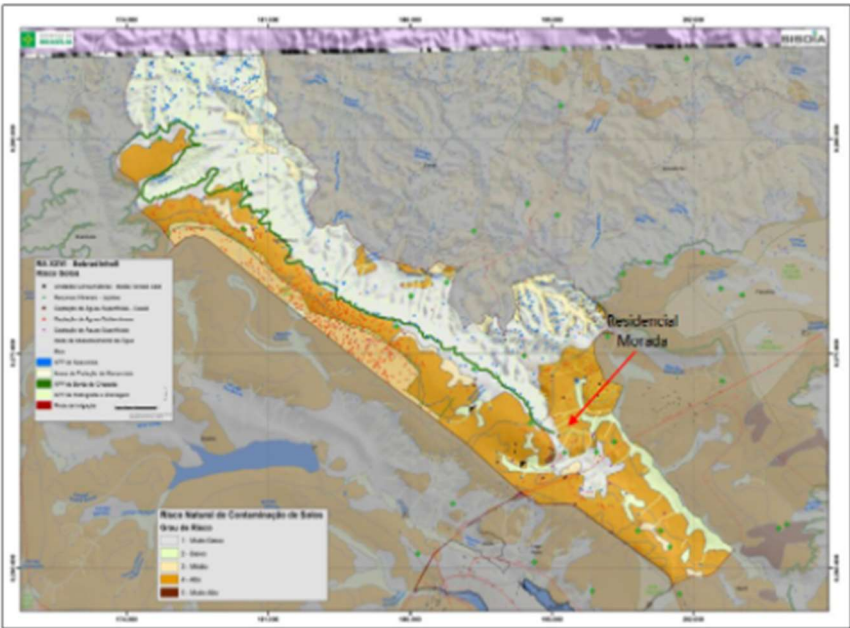
Figura 9 - Risco Ecológico de Perda de Solo por Erosão - ZEE-DF



Fonte: ZEE-DF/2019, com identificação do parcelamento pelo MDE-RP 020/10 – Urbanizadora Paranoazinho, 2022

Quanto ao risco ecológico de contaminação do subsolo, de acordo com a análise do Mapa 7 - Anexo único do ZEE-DF, o parcelamento apresenta a classificação: Alto, conforme Figura 10.

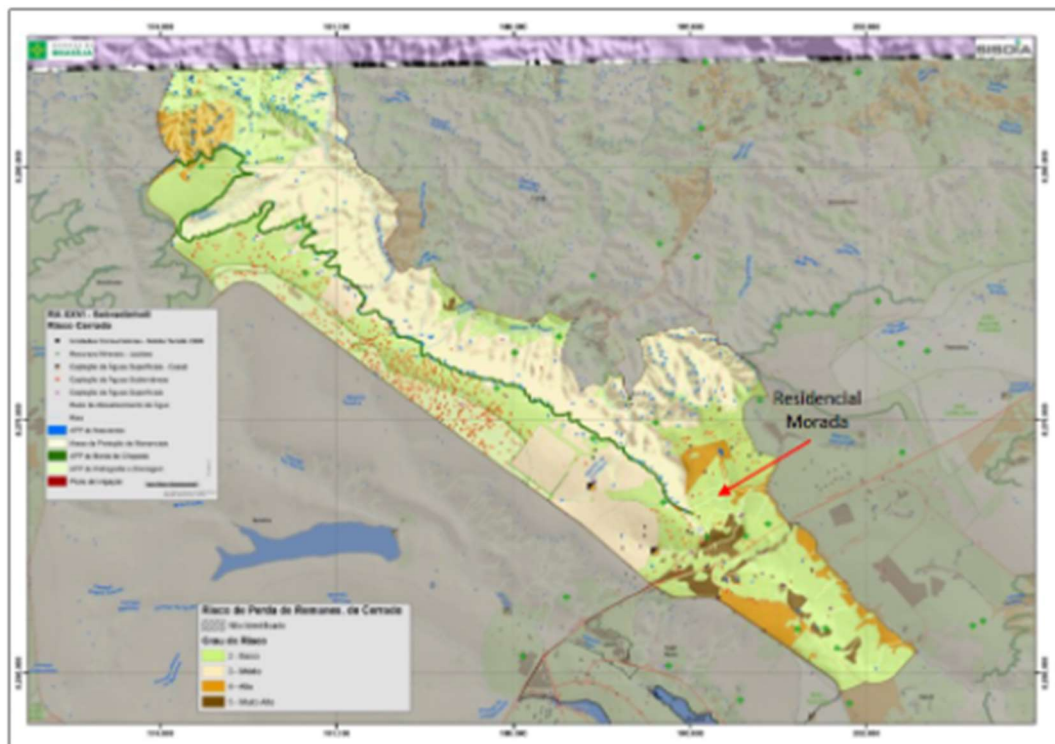
Figura 10 - Risco Ecológico de Contaminação do Subsolo - ZEE-DF



Fonte: ZEE-DF/2019, com identificação do parcelamento pelo MDE-RP 020/10 – Urbanizadora Paranoazinho, 2022

Quanto ao risco ecológico de perda de áreas remanescentes de cerrado nativo, de acordo com a análise do Mapa 8 - Anexo único do ZEE-DF, o parcelamento apresenta a classificação: Ausência de Cerrado Nativo, conforme Figura 11.

Figura 11 - Risco Ecológico de Perda de Áreas Remanescentes de Cerrado Nativo - ZEE-DF



Fonte: ZEE-DF/2019, com identificação do parcelamento pelo MDE-RP 020/10 – Urbanizadora Paranoazinho, 2022

4.3 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.

A área de estudo do EIA/RIMA abrange os Setores Habitacionais Grande Colorado, Boa Vista, RK, Contagem e Mansões Sansão, na Região Administrativa de Sobradinho – Distrito Federal. O parcelamento do solo Residencial Morada foi integralmente contemplado no referido Estudo Ambiental.

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 nº. [00391-00015561/2017-77](#)).

Posteriormente, em 30/12/2010, foi expedida Autorização nº 05/2010-APAPC 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.

Em maio de 2011 a Urbanizadora Paranoazinho apresentou ao IBRAM requerimento para Licença de Instalação (LI) para os 5 grupos, a saber, Grande Colorado, Contagem 1, Contagem 2, Contagem 3 e Boa Vista (conforme publicado no DODF de 22/07/2011).

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 e subsequente emissão das Licenças de Instalação.

Em setembro de 2012, foi emitida a Licença Prévia nº 016/2012, licenciando a regularização e urbanização da Fazenda Paranoazinho. A LP foi renovada em 07 de maio de 2021, recebendo o número de LP SEI-GDF nº 5/2021 – IBRAM/PRESI.

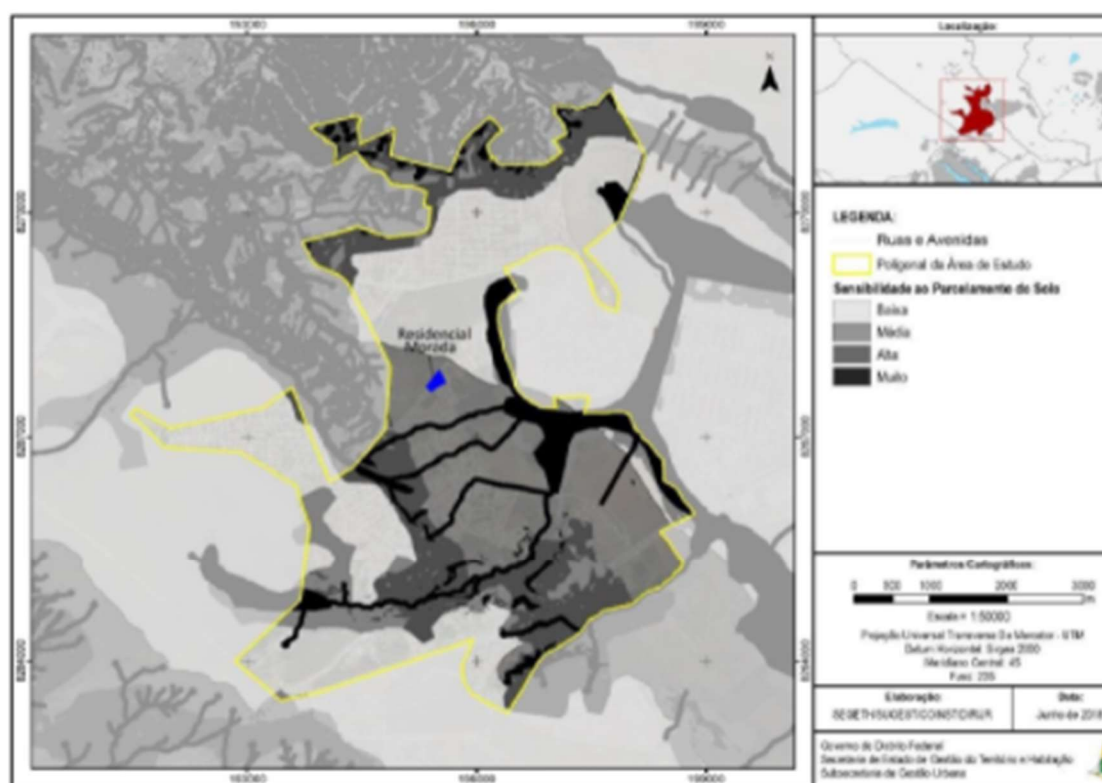
Para a análise e emissão das Licenças de Instalação Corretivas, todos os parcelamentos irregulares inseridos no perímetro da Fazenda Paranoazinho foram divididos em 5 grupos, conforme mencionado acima.

O parcelamento irregular Residencial Morada faz parte do Grupo Contagem 1 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 [00391-00021131/2017-94](#), para o qual foi emitida a Licença de Instalação corretiva nº 06/2021 (Id. [59477302](#)), na data 08/04/2021 para a atividade de Parcelamento de Solo Urbano (Regularização) do Grupo Contagem 1, localizado no interior da poligonal da Fazenda Paranoazinho, com validade de 3 (três) anos.

4.4 ASPECTOS AMBIENTAIS RESTRITIVOS À OCUPAÇÃO

Segundo análise do Mapa de sensibilidade ambiental ao parcelamento do solo, da DIUR 08/2018, a área de projeto localiza-se na área de média sensibilidade, conforme demonstrado na figura abaixo:

Figura 12 – Mapa de sensibilidade ambiental ao parcelamento do solo



Fonte: DIUR 08/2018, com identificação do parcelamento pelo MDE-RP 020/10 – Urbanizadora Paranoazinho, 2022

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 físicas ambientais à ocupação urbana neste parcelamento.

5. CONDICIONANTES URBANÍSTICAS

5.1 PLANO DIRETOR DE ORDENAMENTO TERRITORIAL - PDOT

O Plano Diretor de Ordenamento Territorial - PDOT, aprovado pela Lei Complementar no 803, de 25 de abril de 2009, atualizada pela Lei Complementar no 854 de 15 de outubro de 2012, trata sobre a estratégia de regularização fundiária em seus artigos 117 e 118:

Plano Diretor de Ordenamento Territorial PDOT



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;

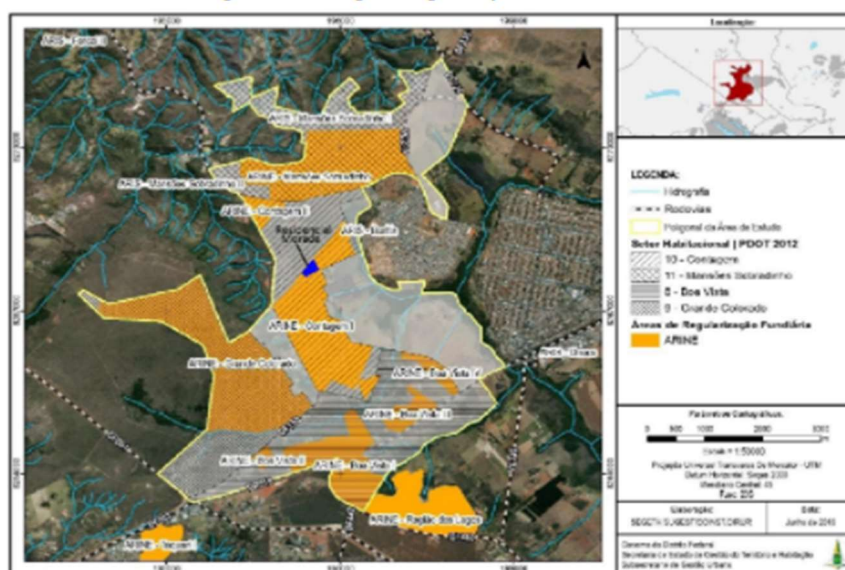
III - Parcelamento Urbano Isolado: aquele com características urbanas implantado originalmente em zona rural, classificado como Zona de Urbanização Específica, nos termos do art. 3º da Lei federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979.

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.

187 O Setor Habitacional Contagem abrange duas Área de Regularização de Interesse
188 Específico: ARINE - Contagem I e ARINE - Contagem II. O Parcelamento Morada está
189 inserido integralmente no Setor Habitacional Contagem, na ARINE - Contagem I, conforme
190 demonstra a Figura 13.

Figura 13 - Estratégia de Regularização Fundiária Urbana



Fonte: DIUR 08/2018, com identificação do parcelamento.

O PDOT estabelece para o Setor Habitacional Contagem, nas Estratégias de Ordenamento Territorial, Anexo II, o percentual mínimo de 10% (dez por cento) da área parcelável para Espaços Livres de Uso Público - ELUP e Institucional Equipamento Público - Inst EP.

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

Tabela 1 - Parâmetros de Ocupação do Solo

TORTO, PRIMAVERA, ITAPOÃ, CONTAGEM, MANSÕES SOBRADINHO E ESTRADA DO SOL											
Área de Regularização	Tamanho dos lotes residenciais (m²)		USOS								
			Coeficiente de aproveitamento básico						Coeficiente de aproveitamento máximo		
	Máximo	Mínimo	R≤450m²	R>450m²	C	I	Ind	M	C	M	R
Área de Reg. Interesse Específico – ARINE (1.E-1; 1.E-2; 1.E-3; 5.E-1; 6.E-1; 10.E-1; 10.E-2; 11.E-1; 27.E-1; 27.E-2; 27.E-3)	1.000	125	1	0,8	1	1	1	1	2	4	2
			R≤300m²	R>300m²							
Área de Reg. Interesse Social – ARIS (1.S-1; 5.S-1; 6.S-1; 11.S-1; 11.S-2; 27.S-1)	650	88	1	0,8	1	1	1	2	2	2	2

OBS:

01 – Lotes destinados à produção agrícola poderão ter área superior a 2.500m², com coeficiente de aproveitamento básico de 0,3.

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

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

Fonte: PDOT, Anexo VI

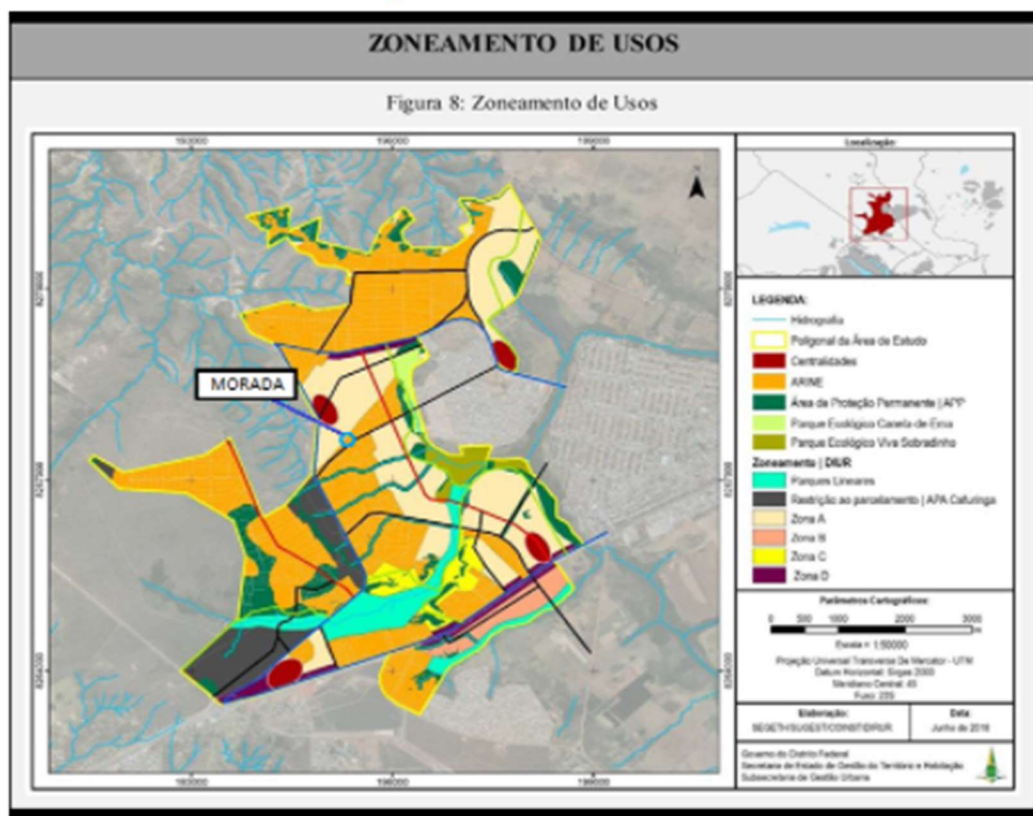
5.2 DIRETRIZES URBANÍSTICAS - DIUR

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 (Id. [67127588](#)) 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.

Figura 16 - Zoneamento de Usos



Fonte: DIUR 08/2018, com identificação do Parcelamento

214 Considerando que o parcelamento em questão está inserido na Área de Regularização
215 de Interesse Específico - ARINE, o Projeto Urbanístico deve atender aos usos e atividades
216 admitidas e diretrizes específicas, conforme figura a seguir:

Figura 17 - Usos e atividades admitidas e diretrizes específicas para Zona ARINE

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

Fonte: DIUR 08/2018

6.0 CONSULTAS

No âmbito do desenvolvimento do Projeto Urbanístico do parcelamento em questão, foram enviadas Cartas Consulta às Concessionárias de Serviços Públicos relativas ao parcelamento através do processo SEI nº [00390-00005769/2021-92](#).

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.

6.1 NOVACAP

Segundo Despacho – NOVACAP/PRES/DU (Id.[69499634](#)) de 08 de setembro de 2021, em resposta ao Ofício Nº 83/2021 – SEDUH/SELIC/SUPAR/COAJ/DICOPRE (Id.[67159505](#)) de 04/08/2021, informa que de acordo com os dados constantes em nosso arquivo técnico não existe interferência com rede pública implantada e ou projetada na poligonal de estudo.

Ainda informa que, o empreendedor irá elaborar um projeto de drenagem pluvial completo e específico para o local, sendo de sua inteira responsabilidade de acordo com o Termo de Referência e especificações para elaboração de sistema de drenagem pluvial no Distrito Federal.

6.2 CEB

Segundo Laudo Técnico nº 69206390 – CEB-D/DG/DR/SCB/GRGE (Id.[69499391](#)) de 02 de setembro de 2021, informa que há interferência com rede aérea existente, e que existem diversos trechos de rede aérea e/ou rede subterrânea dentro do polígono que envolve a área. Não sendo possível o levantamento de interferência para cada lote, via ou edificação existente dentro da área de projeto. E que caso haja a necessidade de remanejamento, é preciso encaminhar projeto detalhado à Superintendência de Engenharia de modo que seja possível a elaboração de orçamento considerando a retirada das interferências e o atendimento de novas cargas.

No Relatório Técnico – CEB-IPES/DIP/GIP/CPIP (Id.[71525410](#)) informa que com informações na Planta de Base de Cadastro nº 21CEB261 (Id.[71525327](#)), com as devidas instalações de iluminação pública cadastradas, não há interferência de iluminação pública e que há infraestrutura de iluminação pública instalada no parcelamento Morada.

De acordo com a Carta nº 102/2021 – GRGC (Id.[70189068](#)) de 08 de setembro de 2021, a Neoenergia informa que há viabilidade técnica de fornecimento de energia elétrica ao empreendimento desde que o responsável pelo empreendimento submeta projeto elétrico para aprovação da distribuidora, implante a infraestrutura básica das redes de distribuição de energia pública e iluminação pública e os investimentos relacionados são de responsabilidade do empreendedor. Além disso, deve atender às distâncias mínimas de segurança entre as edificações e redes elétricas e ainda observar espaços suficientes que permitam a implantação das redes em obediência à Lei de Acessibilidade.

6.3 CAESB

6.1 Sistema de Abastecimento de Água

Em Despacho – CAESB/DE/ESSE/ESET (Id.[71963971](#)) de 14 de outubro de 2021, informa que é viável o atendimento com sistemas de abastecimento de água (SAA) e que o local já é atendido com sistema de abastecimento de água.

6.2 Sistema de Esgotamento Sanitário

Em Despacho – CAESB/DE/ESSE/ESET (Id.[71963971](#)) de 14 de outubro de 2021, informa que é viável o atendimento com sistemas de esgotamento sanitário (SES) e que o local já é atendido com sistema de esgotamento sanitário.

6.4 SLU

De acordo com a consulta realizada por meio do Ofício nº 84/2021 – SEDUH/SELIC/SUPAR/COAJ/DICOPRE (Id.[67160117](#)) (Id.[67309799](#)) (Id.[67332732](#)), recebida em 04 de agosto de 2021, a SLU comunica que realiza coleta comum dos resíduos domiciliares e comerciais nas proximidades do parcelamento e que afirma, que, não haverá impacto significativo quanto a capacidade de realização dos serviços de coleta, transporte, tratamento e destinação final dos resíduos domiciliares gerados; desde que o volume dos resíduos categorizados como domiciliares esteja dentro do limite não superior a 120 (cento e vinte) litros por dia, por unidade autônoma. E que os empreendimentos cuja geração de resíduos sólidos domiciliares, resíduos não perigosos e não inertes seja acima de 120 (cento e vinte) litros por dia, devem assumir a responsabilidade de gestão e gerenciamento dos resíduos sólidos que são por eles gerados.

Ainda é colocado que está em operação o aterro sanitário de Brasília – ASB, localizado na ADE Samambaia às margens da DF 180 em Samambaia/DF, e que o SLU está realizando estudo em parceria com as Administrações Regionais para implantação de Papa Entulhos (pontos de entrega voluntária – antigos PEV ou ECOPONTOS) para recebimento de até 1m³ de resíduos da construção civil.

7. PROJETO URBANÍSTICO

Segundo o Projeto Urbanístico apresentado, a área da gleba é de 3,3483 ha, sendo classificada em sua totalidade como área passível de parcelamento.

Os usos definidos em projeto são o Residencial Exclusivo - RE 2, Residencial Exclusivo - RE 3, Comercial, Prestação de Serviços, Institucional, Industrial e Residencial Não Obrigatório - CSIIR 1 NO e Institucional – Inst que, de acordo com a Lei de Uso e Ocupação do Solo - LUOS, aprovada pela Lei Complementar nº 948/2019, em seu Art. 5º § 1º possuem as seguintes definições:

[...]

I - UOS RE - Residencial Exclusivo, onde é permitido o uso exclusivamente residencial e que apresenta 3 subcategorias:

a) RE 1 - onde é permitido exclusivamente o uso residencial, na categoria habitação unifamiliar;

b) RE 2 - onde é permitido exclusivamente o uso residencial, na categoria habitação unifamiliar ou habitação multifamiliar em tipologia de casas;

c) RE 3 - onde é permitido exclusivamente o uso residencial, na categoria habitação multifamiliar em tipologia de apartamentos ou habitação multifamiliar em tipologia de casas combinada ou não com a tipologia de apartamentos;

[...]

IV - UOS CSIIR NO - Comercial, Prestação de Serviços, Institucional, Industrial e Residencial Não Obrigatório, onde são permitidos, simultaneamente ou não, os usos comercial, prestação de serviços, institucional, industrial e residencial, nas categorias habitação unifamiliar ou habitação multifamiliar em tipologia de casas ou habitação multifamiliar em tipologia de apartamentos, não havendo obrigatoriedade para qualquer um dos usos, e que apresenta 2 subcategorias:

a) CSIIR 1 NO - localiza-se nas áreas internas dos núcleos urbanos, próxima a áreas habitacionais, e possui abrangência local;

b) CSIIR 2 NO - localiza-se em áreas de maior acessibilidade dos núcleos urbanos, em vias de atividades, centros e subcentros;

[...]

VIII - UOS Inst - Institucional, onde é permitido exclusivamente o uso institucional público ou privado; (gn)

[...]

292 Dentro da área parcelável estão distribuídos 69 lotes para o uso RE 2, 1 lotes RE 3, 3
293 lotes CSIIR 1 NO e 1 lote uso INST. O restante da gleba é composto por sistema de
294 circulação.

295 **7.1 DENSIDADE POPULACIONAL**

296 Para o cálculo de densidade populacional foi adotado o índice de 3,3 habitantes por
297 domicílio (IBGE, Censo 2010). O parcelamento em questão propõe 138 unidades
298 imobiliárias para o uso RE 2, e unidades imobiliárias para o uso RE 3 e 12 unidades
299 imobiliárias para o uso CSIIR 1 NO, que totalizam 153 unidades habitacionais. Dessa forma,
300 a população prevista é de 504,9 habitantes.

Considerando a área total da poligonal de projeto, que corresponde a 3,3483 hectares e a população total apresentada acima, obtém-se a densidade de 150,79 habitantes por hectare, dentro dos parâmetros estabelecidos no PDOT (média - de 50 a 150 habitantes por hectare).

Tabela 2 – Densidade Populacional do Residencial Morada

PARCELAMENTO	Lotes RE 2	Unidades em RE 2	Total de habitantes em RE 2	Lotes RE 3	Unidades em RE 3	Total de habitantes em RE 3	Lotes CSIR 1 NO	Unidades em CSIR 1 NO	Total de habitantes em CSIR 1 NO	População Total	Área poligonal (ha)	Densidade Calculada (hab/ha)
			(3,3 hab/unidade)			(3,3 hab/unidade)			(3,3 hab/unidade)			
Residencial Morada	69	138	445,4000	1	3	9,9000	3	12	39,6000	504,9000	3,3483	150,7929

[*] Conforme diretrizes emitidas pela antiga Secretaria de Estado de Gestão do Território e Habitação – SEGETH – DIUR 08/2018, atual Secretaria de Estado e Desenvolvimento Urbano e Habitação - SEDUH, admite-se nas ARINs Boa Vista, Grande Colorado e Contagem, para o cálculo das unidades em CSIR 1 NO, o número máximo de 3 pavimentos sendo o térreo comercial e duas unidades por pavimentos nos demais.

Fonte: Memorial descritivo MDE-RP 020/10 – Urbanizadora Paranoazinho, 2022

Ainda que o parcelamento em questão extrapole a faixa permitida pelo PDOT, DE 150 habitantes por hectares, há compensação da densidade daqueles parcelamentos do Grupo Contagem 1 onde estão abaixo da faixa permitida. O Grupo Contagem 1, possui uma população total de 5.520,9 hab, uma área total de 38,7537 há que corresponde a uma densidade de 142,4613 hab/ha, onde está dentro da faixa permitida pelo PDOT.

7.2 PROPORCIONALIDADE DE EQUIPAMENTOS PÚBLICOS

Para cálculo de proporcionalidade de Inst EP e ELUP, foi considerada a área parcelável do projeto, que corresponde a 3,3262 ha. Como o projeto não possui áreas destinadas a equipamentos públicos, não atende o percentual mínimo de 10%, exigido pelo PDOT. Por se tratar de projeto de regularização e, portanto, relativo à situação fática da ocupação, não foi possível criar áreas para equipamentos públicos, assim como acontece na maioria dos parcelamentos do Grupo Contagem 1, conforme demonstrado na tabela abaixo:

Tabela 3 – Cálculo para Equipamentos Públicos do Grupo Contagem 1, inserido na Fazenda Paranoazinho

PARCELAMENTO	Área Poligonal	Interferências	Área Parcelável	Equipamento exigido	Equipamento existente	Saldo
Medidas em hectares (ha)						
Sobradinho III	3.6198	0.0000	3.6198	0.3620	0.0000	-0.3620
Vila Rosada	5.2876	0.0000	5.2876	0.5288	0.1198	-0.4090
Vila Centro Sul	1.0141	0.0000	1.0141	0.1014	0.0000	-0.1014
Residencial Morada	3.3483	0.0221	3.3262	0.3326	0.0000	-0.3326
Petrópolis	1.2485	0.0000	1.2485	0.1249	0.0000	-0.1249
Boa Sorte	1.0537	0.0248	1.0289	0.1029	0.0000	-0.1029
Versailles	5.4124	0.0000	5.4124	0.5412	0.0311	-0.5101
Vila Verde	11.0456	0.0000	11.0456	1.1046	0.2322	-0.8724
Residencial Bem Estar	6.7237	0.0035	6.7202	0.6720	0.1040	-0.5680
Total do Setor Contagem 01	38.7537	0.0504	38.7033	3.8703	0.4871	-3.3832

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

Fonte: Memorial Descritivo MDE-RP 020/10 – Urbanizadora Paranoazinho, 2022

No entanto, foi estabelecido no Termo de Compromisso para Regularização Fundiária, firmado entre a Urbanizadora Paranoazinho S/A e o Distrito Federal para o Grupo Contagem 1 – detalhado no item 3 deste parecer - que o déficit de áreas para equipamentos públicos será atendido nos Projetos Adicionais Vinculados. Nessas áreas lindeiras aos parcelamentos em regularização, as quais estão vazias e são de propriedade da Urbanizadora Paranoazinho S/A, serão desenvolvidos projetos que incluirão, dentre outras exigências, as áreas necessárias à implantação de equipamentos públicos.

7.3 QUADRO SÍNTESE DE UNIDADES IMOBILIÁRIAS E ÁREAS PÚBLICAS

Estão demonstrados no Quadro Síntese, conforme Tabela 4, o quantitativo e áreas totais das unidades imobiliárias a serem criadas pelo parcelamento segundo sua categoria de uso, o total das áreas públicas a serem destinadas aos espaços livres e ao sistema de circulação, com seus respectivos percentuais de ocupação em relação à Poligonal do Projeto (sendo considerada toda a área parcelável).

Tabela 4 - Quadro Síntese de Unidades Imobiliárias e Áreas Públicas

ÁREAS CONSIDERADAS		ÁREA (ha)	PERCENTUAL (%)
I. Área Total da Poligonal de Projeto		3,3483	100%
II. Área não Passível de Parcelamento		0,0000	0%
III. Área Passível de Parcelamento (*):		3,3483	100%
DESTINAÇÃO	LOTES (unid.)	ÁREA (ha)	PERCENTUAL (%)
Área Passível de Parcelamento			
1. Unidades Imobiliárias			
a - UOS RE 2	69	2,5134	75,0656%
b - UOS RE 3	1	0,0244	0,7284%
c - UOS CSIIR 1 NO	3	0,0873	2,6082%
d- UOS INST	1	0,1188	3,5490%
Subtotal	74	2,7440	81,9512%
2. Espaço Livre de Uso Público - ELUP			
a. Praças / Áreas Verdes		0,0000	0,0000%
b. Espaços Livres de Uso Público - ELUP		0,0000	0,0000%
3. Sistema de Circulação		0,6043	18,0488%
Total		3,3483	100,0000%
Área Pública (**): 2a +2b + 3		0,6043	18,0488%
EPC+EPU+ELUP(***) : 2b		0,0000	0,0000%

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

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

as áreas destinadas a sistemas de circulação, a implantação de equipamento urbano e comunitário, bem como a espaços livres de uso público, serão proporcionais à densidade de ocupação prevista pelo plano diretor ou aprovada por lei municipal para a zona em que se situem.

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

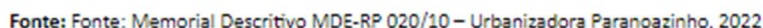
Fonte: Memorial Descritivo MDE-RP 020/10 – Urbanizadora Paranoazinho, 2022

7.4 PARÂMETROS DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

Os parâmetros de uso e ocupação do solo do projeto foram classificados de acordo com a Lei de Uso de Ocupação do Solo - LUOS, Lei Complementar nº 948/2019, conforme Tabela 5 e Figura 18, considerando as determinações do PDOT e da DIUR 08/2018.

Fonte: Fonte: Memorial Descritivo MDE-RP 020/10 – Urbanizadora Paranoazinho, 2022.

Figura 18 - Mapa de Usos - LUOS



Face aos argumentos e documentações técnicas apresentadas pela SEDUH, além das descrições contidas no MDE-RP 020/2010 é que:

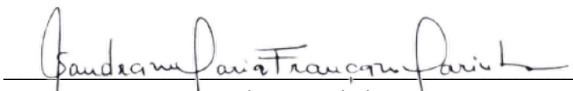
- 24

- 343 3. A situação fundiária descrita comprova a regularidade da matrícula que
344 compõe a gleba, definindo-a como de domínio particular, e dando
345 legitimidade à regularização;
346 4. As concessionárias de serviços públicos se manifestaram quanto a
347 previsão de redes ou serviços, bem como quanto à possibilidade de
348 atendimento, atestando à viabilidade da regularização da ocupação;
349 5. Que as proposituras atendem às condicionantes ambientais, no que diz
350 respeito ao EIA/RIMA e Licenciamento Ambiental, a incidência do
351 parcelamento em Unidades de Conservação/áreas de Proteção
352 Permanente e aos Aspectos Ambientais Restritos a Ocupação;
353 6. Que as diretrizes urbanísticas definidas para o Setor Habitacional e o
354 parcelamento em análise atende aos parâmetros de uso do solo.

355 **VOTO**

356 Pelas Razões expendidas neste parecer, voto no sentido de que seja aprovado o
357 projeto de Regularização de Parcelamento do Solo denominado **RESIDENCIAL MORADA,**
358 **PROCESSO SEI nº 0134-000117/1992.**

Brasília-DF, 30 de março de 2022.


Sandra Marinho
Conselheira-suplente - CODHAB/DF