



**PROJETO DE ALTERAÇÃO  
RECANTO REAL  
00390-00005367/2020-15**

# CONPLAN

## Conselho de Planejamento Territorial e Urbano do Distrito Federal

PROCESSO SEI Nº 00390-00005367/2020-15

Parcelamento Recanto Real

Interessado:

Urbanizadora Paranoazinho S/A

### Objetivo

Cumprimento da decisão judicial de inclusão do Lote 7 do Conjunto 2 da Quadra 2 no parcelamento Recanto Real

### Área de intervenção

Parcelamento Recanto Real – SH Boa Vista – Sobradinho II

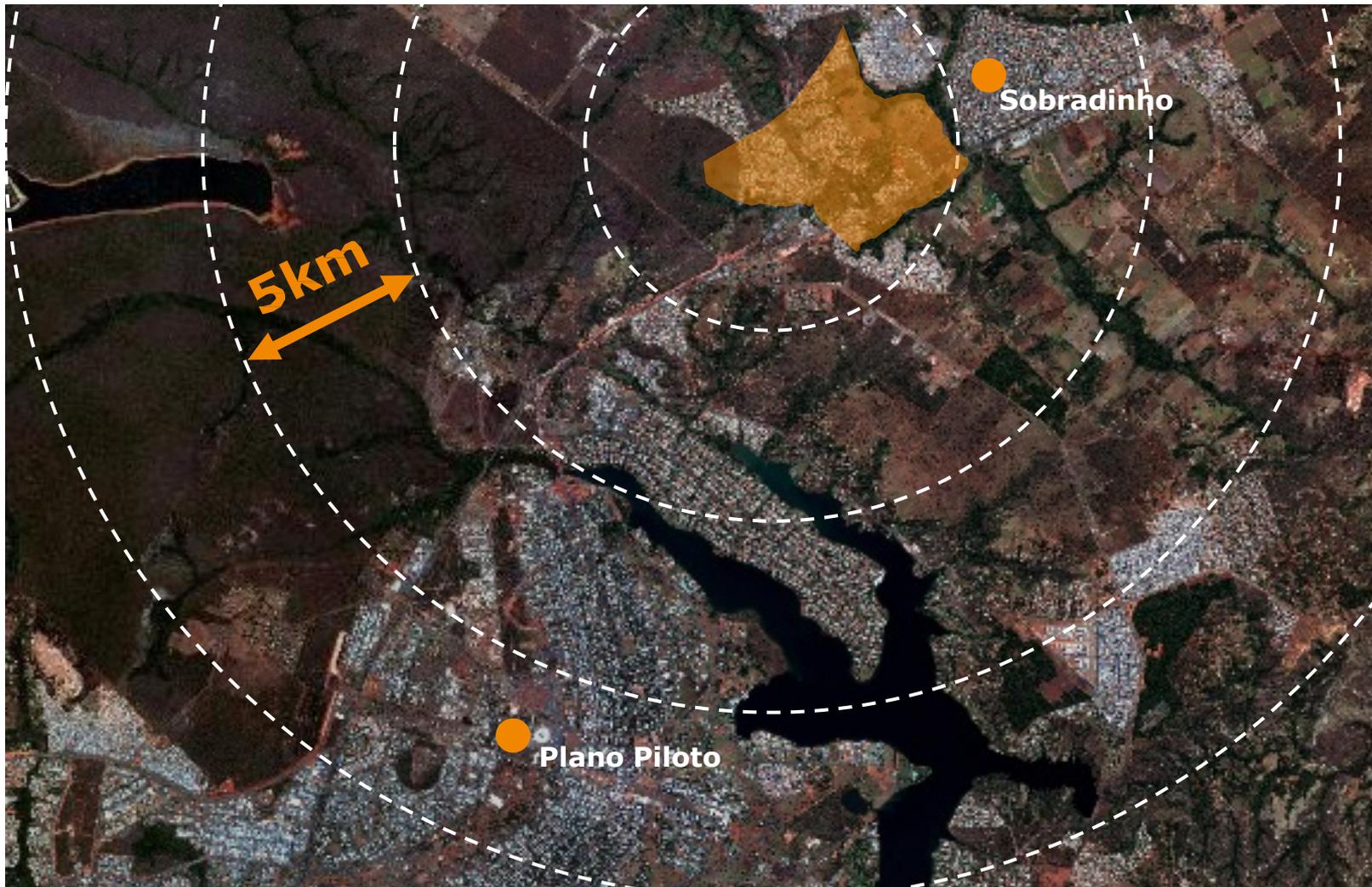
### Justificativa

Na aprovação do parcelamento Recanto Real, o lote 7 da Quadra 2, Conjunto 2 foi excluído do processo de regularização fundiária do condomínio por estar em área com declividade superior à permitida por lei para loteamento do solo.

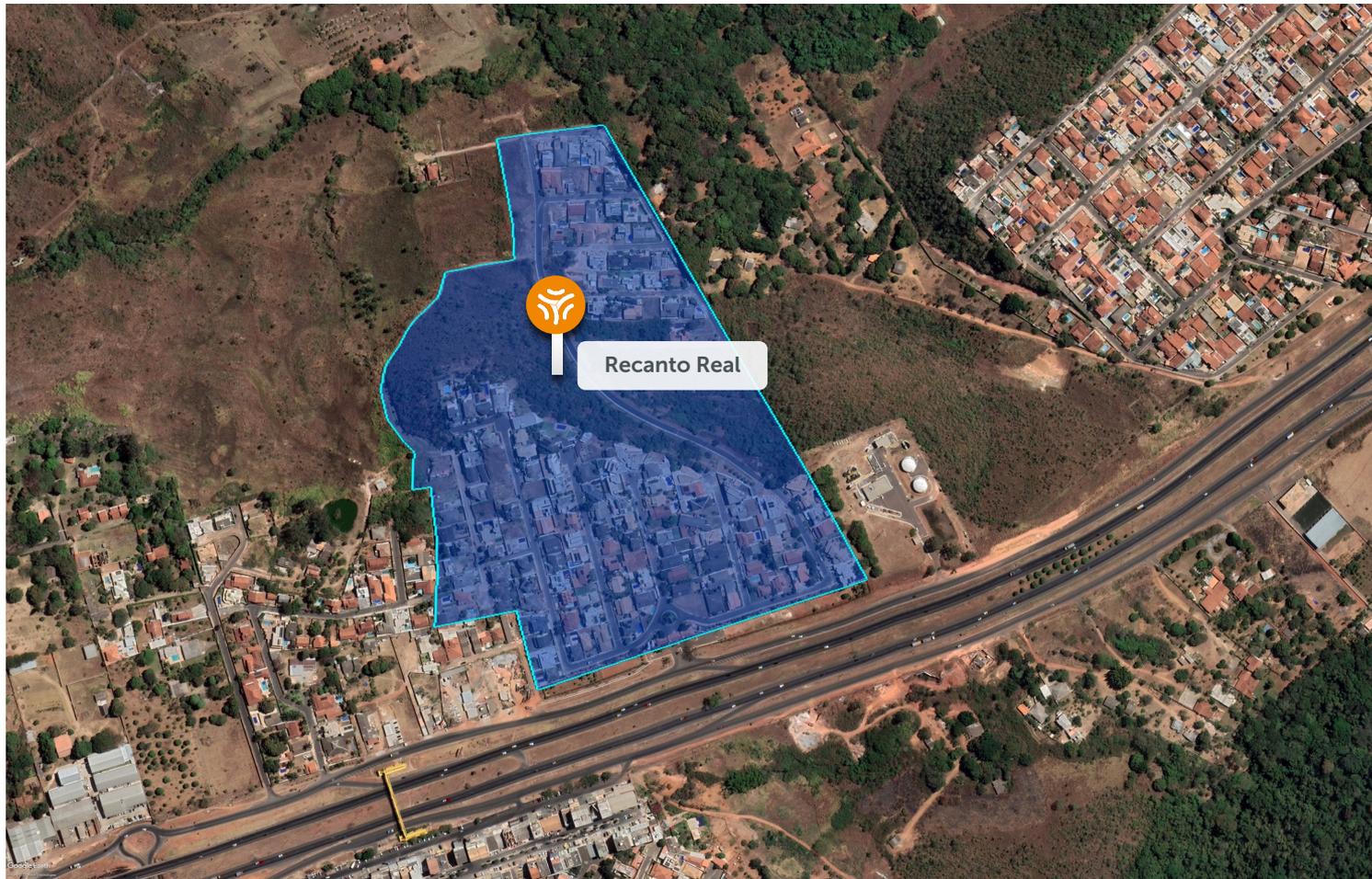
No entanto, foi elaborado laudo técnico validado pelo Instituto Brasília Ambiental - IBRAM-DF, que alegou que o lote em questão não está em APP, nem em área com declividade superior a 30%. Viabilizando, portanto, a regularização do referido lote.

Assim, diante do exposto nos autos foi julgado procedente o pedido de compelir que o Instituto do Meio Ambiente e dos Recursos Hídricos do Distrito Federal – IBRAM e o Distrito Federal autorizem a inclusão do referido lote no projeto urbanístico e de regularização do loteamento.

## Situação



## Localização



## Lote 7 do Conjunto 2 da Quadra 2

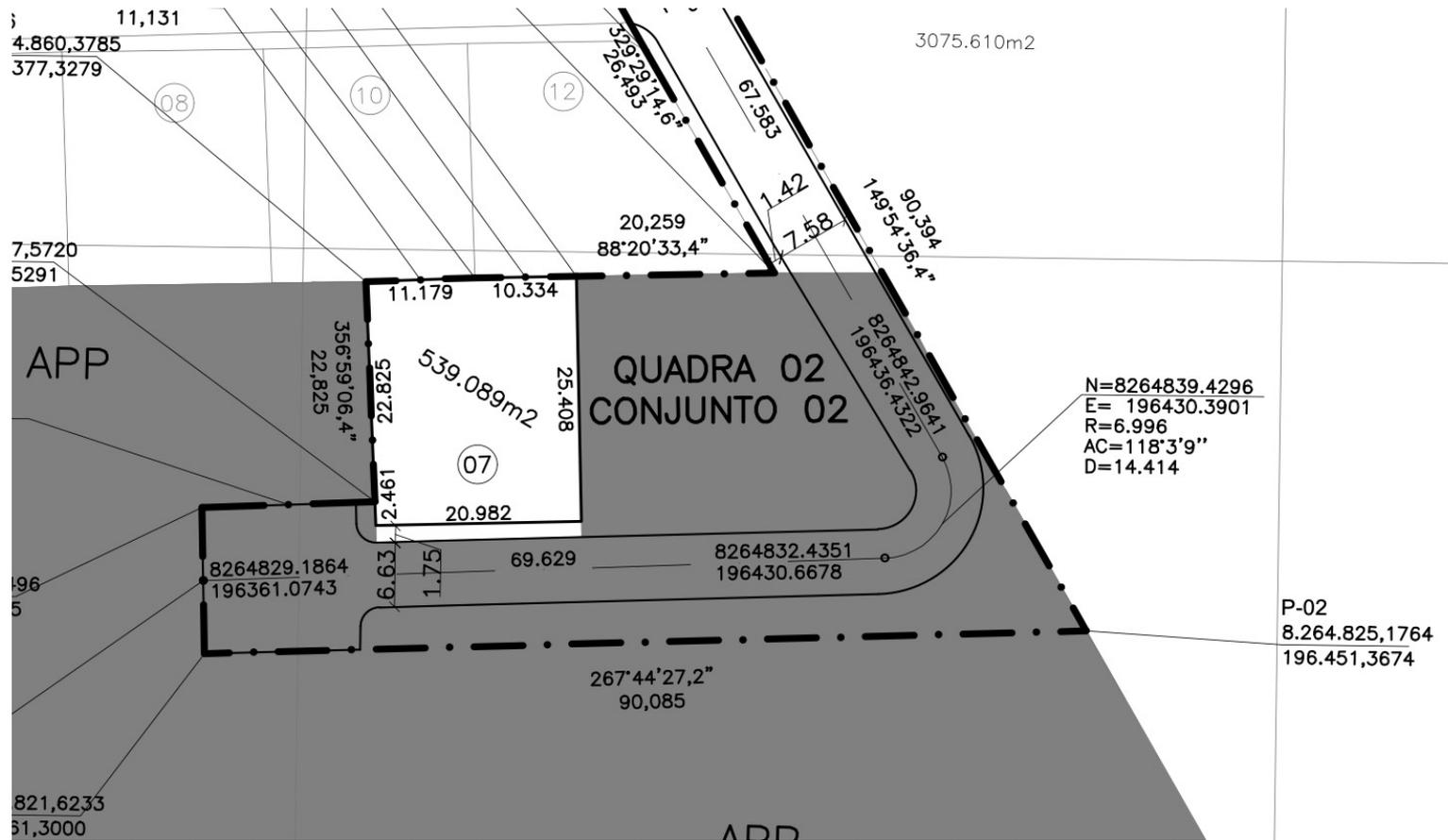


Google Earth

## Lote 7 do Conjunto 2 da Quadra 2



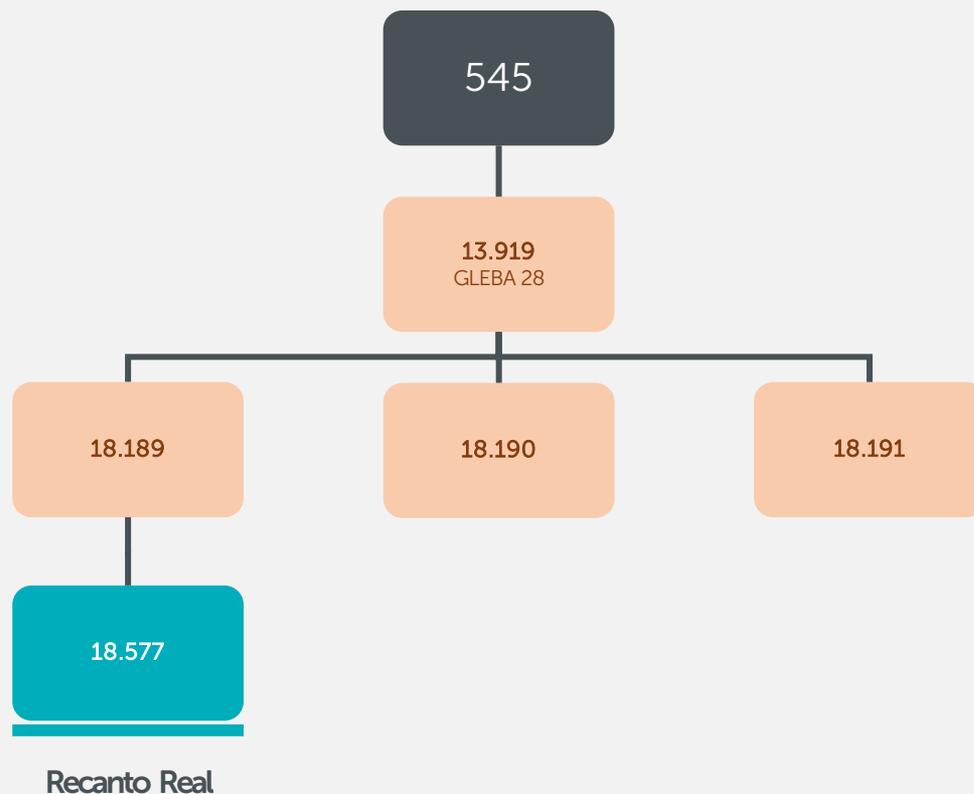
# Lote 7 do Conjunto 2 da Quadra 2



# SITUAÇÃO FUNDIÁRIA

A poligonal do projeto de urbanismo objeto deste MDE está inserida na poligonal do projeto de parcelamento do solo Recanto Real, matrícula 18.577, do 7o Ofício de Registro de Imóveis do Distrito Federal, de propriedade da Urbanizadora Paranoazinho.

## Fluxograma de matrículas



# CONSULTA ÀS CONCESSIONÁRIAS

As consultas às concessionárias foram feitas no âmbito do processo 0030-011373/1990, relativo à regularização do parcelamento Recanto Real. O lote objeto desse processo não influencia nas consultas realizadas anteriormente, portanto, é apresentada a situação atual das infraestruturas do parcelamento.

## ■ NOVACAP

O projeto executivo de pavimentação foi elaborado por empresa contratada pela interessada e está em processo de aprovação pela NOVACAP no processo SEI-GDF no 0011200030419/2021-99.

Já o projeto de drenagem do parcelamento ainda se encontra em fase de elaboração pela empresa contratada. Assim que finalizado, será protocolado na NOVACAP para sua devida aprovação.

## ■ CEB

Conforme apresentado no MDE-RP 005/2011:

*“por meio do Ofício no 625.000.151/2015–GIURB/SEGETH de 28 de agosto de 2015, a CEB esclarece através da carta no 090/2015-DI de 02 de outubro de 2015, que as redes de distribuição de energia elétrica existente no Parcelamento Recanto Real encontram-se em operação comercial, com o fornecimento de energia regularizado para as unidades consumidoras cadastradas.”*

Não foi necessária a elaboração de projetos adicionais para fornecimento de energia no parcelamento Recando Real, uma vez que já se encontram em operação.

# CONSULTA ÀS CONCESSIONÁRIAS

As consultas às concessionárias foram feitas no âmbito do processo 0030-011373/1990, relativo à regularização do parcelamento Recanto Real. O lote objeto desse processo não influencia nas consultas realizadas anteriormente, portanto, é apresentada a situação atual das infraestruturas do parcelamento.

## ■ CAESB – Abastecimento de água

Conforme apresentado no MDE-RP 005/2011:

*“Segundo Relatório de Vistoria – GIURB de 07 de Janeiro de 2016, o abastecimento de água no Parcelamento Recanto Real é realizado por meio de rede de distribuição operado pela CAESB, estando ligado ao sistema distribuidor local de água, que atende a alguns condomínios da região.”*

Não foi necessária a elaboração de projetos adicionais para o abastecimento de água do parcelamento Recanto Real, uma vez que já se encontram em operação pela CAESB.

## ■ CAESB – Esgotamento sanitário

Conforme apresentado no MDE-RP 005/2011:

*“Segundo Relatório de Vistoria – GIURB de 07 de Janeiro de 2016, o parcelamento utiliza sistema de esgotamento sanitário através de sistemas individuais, interligado ao sistema da CAESB.”*

Não foi necessária a elaboração de projetos adicionais para o esgotamento sanitário do parcelamento Recanto Real, uma vez que já se encontram interligados ao sistema da CAESB.

# CONSULTA ÀS CONCESSIONÁRIAS

As consultas às concessionárias foram feitas no âmbito do processo 0030-011373/1990, relativo à regularização do parcelamento Recanto Real. O lote objeto desse processo não influencia nas consultas realizadas anteriormente, portanto, é apresentada a situação atual das infraestruturas do parcelamento.

## ■ SLU

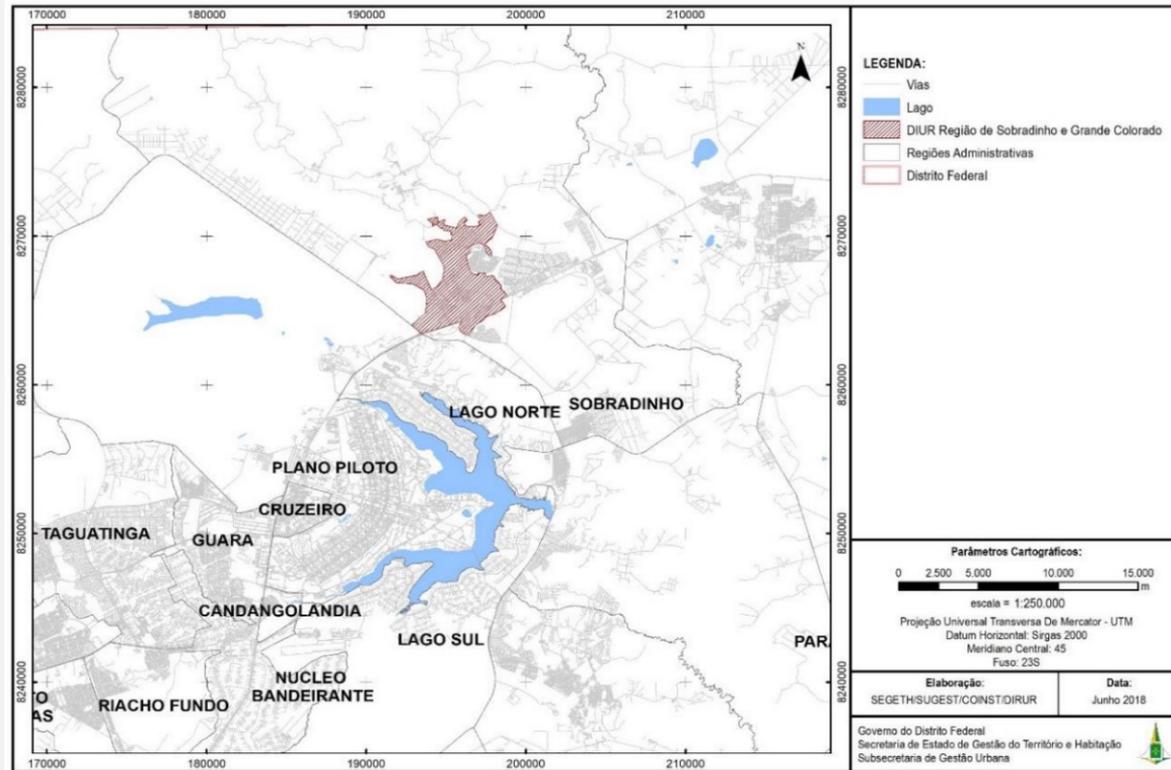
Conforme apresentado no MDE-RP 005/2011:

“De acordo com a consulta realizada por meio do Ofício no 625.000.154/2015– GIURB/SEGETH recebida em 04 de setembro de 2015, a SLU esclarece através do Ofício no 826/2015-DIGER/SLU de 21 de setembro de 2015, que possui instalações de manejo dos resíduos sólidos (Núcleo Regional de Limpeza) na Região Administrativa de Sobradinho.”

Não foi necessária a atuação do interessado com relação aos resíduos sólidos gerados pelo parcelamento, uma vez que o manejo já é feito pelo SLU.

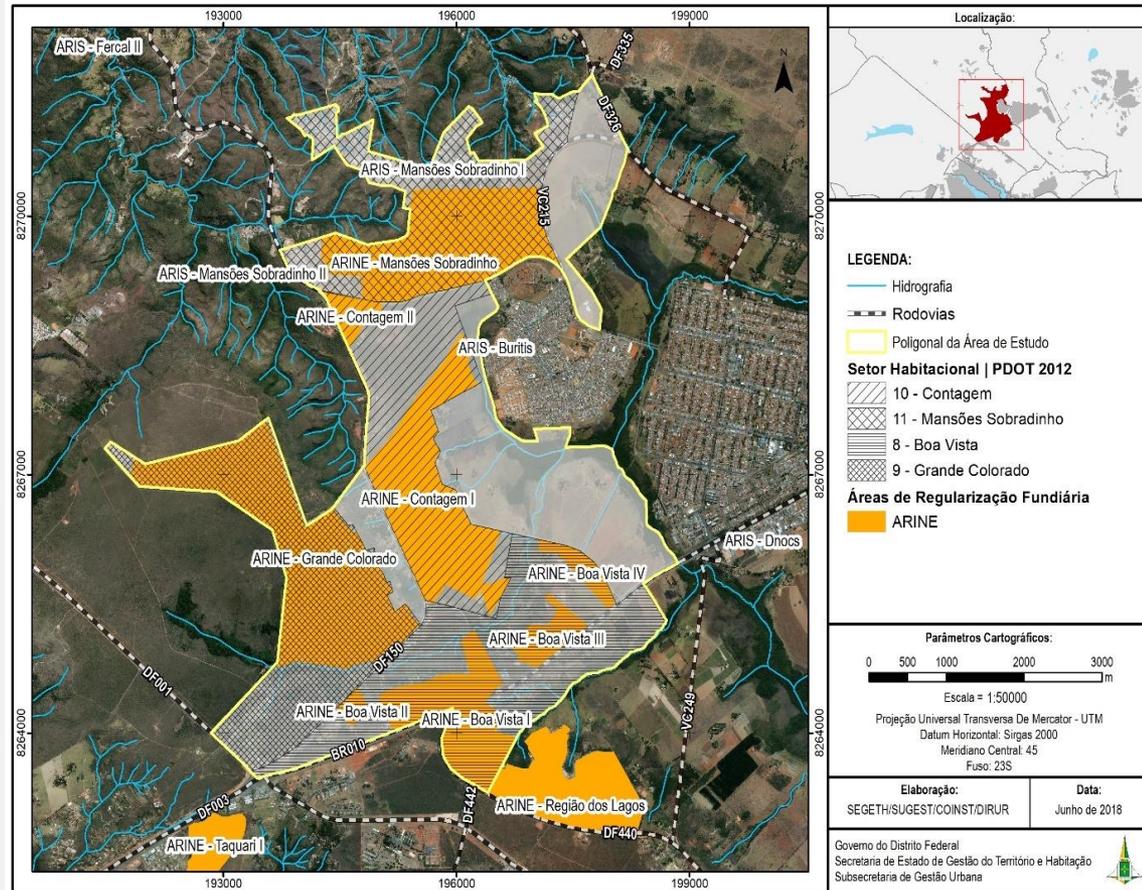
# DIUR 08/2018

As DIUR 08/2018 emitidas pela SEDUH abrangem porção territorial de 2.593,00ha, situada entre a Reserva Biológica da Contagem e os núcleos urbanos de Sobradinho I e Sobradinho II. O acesso à região se faz pelas rodovias BR-020, na porção sul, e pela DF-150, que adentra a região e contorna parte do seu limite oeste, conforme demonstrado na figura:



# DIUR 08/2018

Conforme as DIUR e o PDOT o lote se insere em área classificada como Área de Regularização de Interesse Específico – ARINE Contagem I conforme figura (Anexo II - Mapa 2 e Tabela 2B - linha 10.E-1).



## Parâmetros Urbanísticos

VICENTE PIRES E BOA VISTA											
Área de Regularização	Tamanho dos lotes residenciais (m <sup>2</sup> )		USOS								
			Coeficiente de aproveitamento básico				Coeficiente de aproveitamento máximo				
	Máximo	Mínimo	R≤1000m <sup>2</sup>	R>1000m <sup>2</sup>	C	I	Ind	M	C	M	R
Área de Reg. Interesse Específico – ARINE (3.E-1;3.E-2;8.E-1;8.E-2;8.E-3;8.E-4)	2.500	125	1	0,8	1	1	1	1	4	4	2
			R≤400m <sup>2</sup>	R>400m <sup>2</sup>							
Área de Reg. Interesse Social – ARIS (3.S-1)	800	88	1	0,8	1	1	1	2	2	2	2

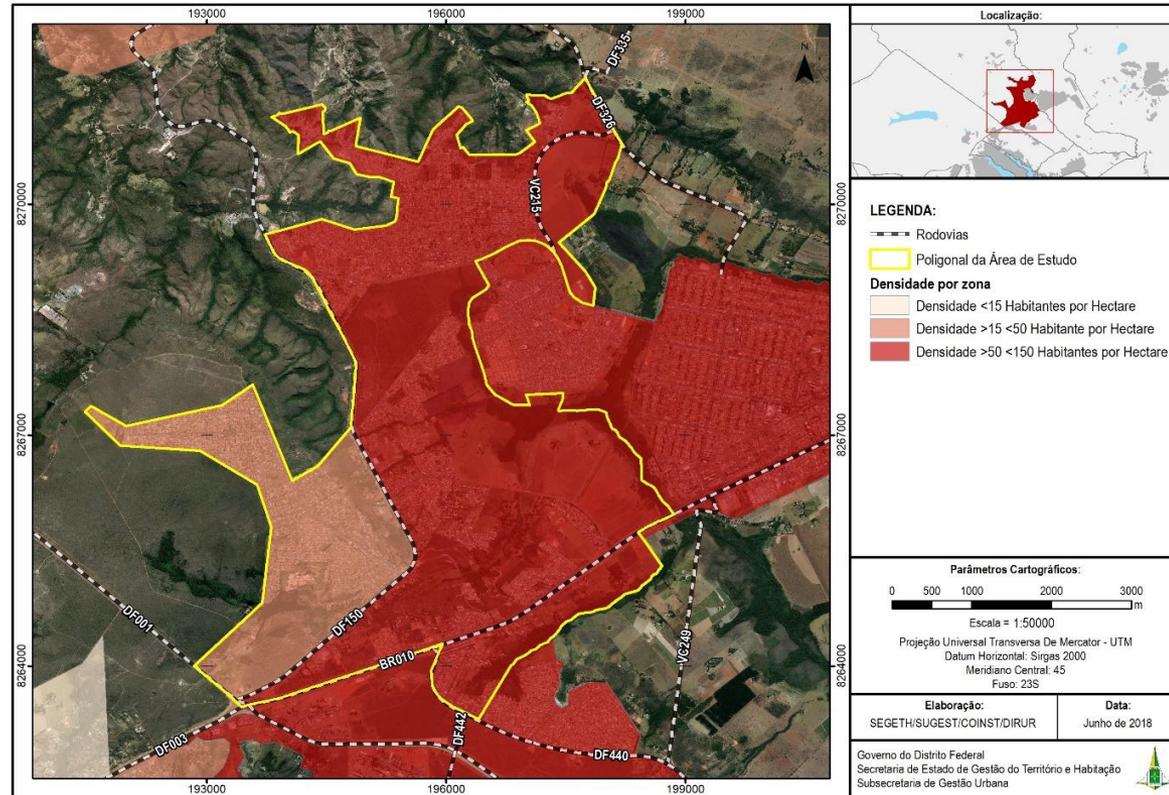
OBS:

01 – Lotes destinados à produção agrícola e a condomínios urbanísticos poderão ter área superior a 2.500m<sup>2</sup>, com coeficiente de aproveitamento básico de 0,3. O tamanho máximo de lote para condomínio urbanístico será de 15.000m<sup>2</sup>.

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 88m<sup>2</sup> 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

# Densidade Setor Boa Vista



## Descrição do projeto

### ■ Densidade

A inclusão do lote objeto desse MDE 045/2022 não altera a densidade do parcelamento Recanto Real apresentada no MDE-RP 005/2011.

### ■ Usos

Os usos do solo e parâmetros de ocupação das unidades imobiliárias do lote devem respeitar os mesmos parâmetros definidos para o restante do parcelamento no MDE-RP 005/2011.

### ■ Equipamento público

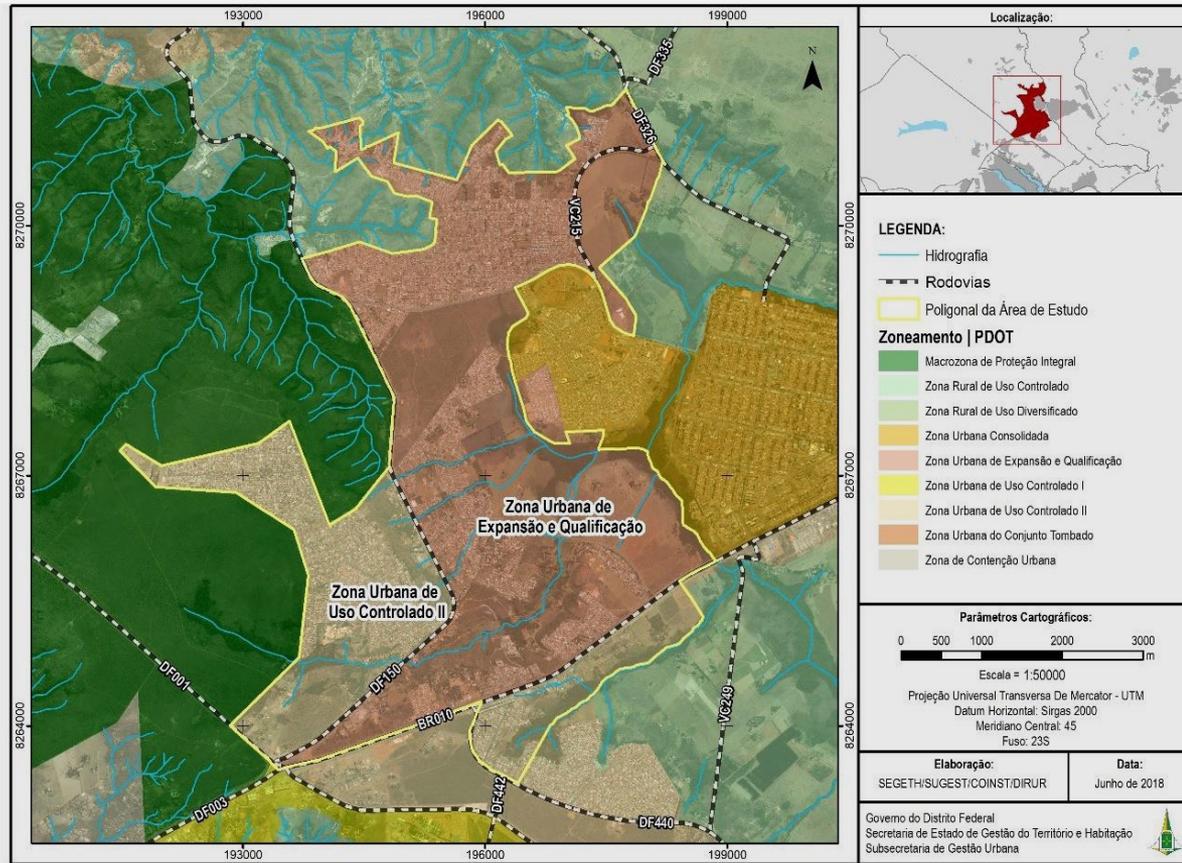
Com relação ao cálculo de equipamentos públicos, item 3.2.1 das DIUR 08/2018, a inclusão do lote não altera os dados apresentados no MDE-RP 005/2011, mantendo, portanto, o que já havia sido estabelecido.

# Condicionantes Urbanísticas

O parcelamento Recanto Real está dentro da Zona Urbana de Expansão e Qualificação, definida no PDOT

O PDOT, em seu art. 8º, inciso XV, tem como objetivo a valorização da ordem urbanística e fundiária como função pública, e propõe integração dos assentamentos informais passíveis de regularização à cidade legal.

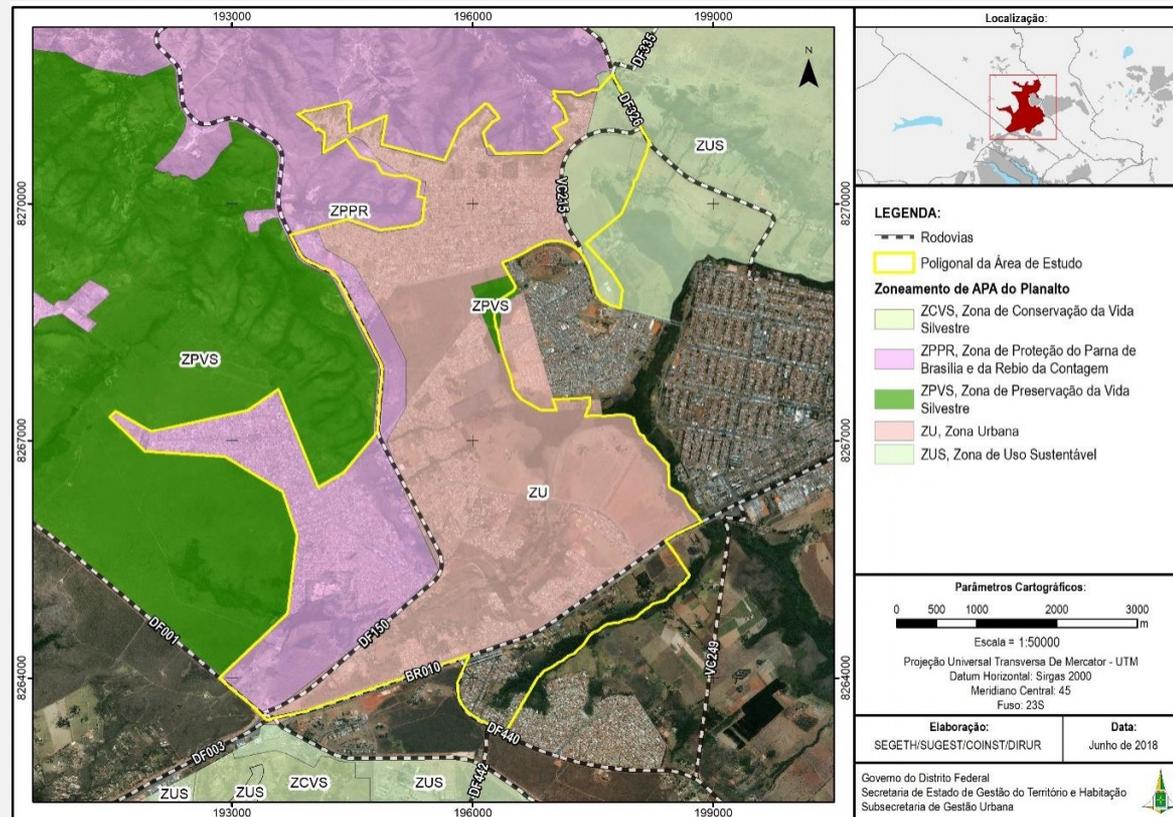
Segundo o Plano Diretor de Ordenamento Territorial – PDOT os parcelamentos estão inserido no Setor Habitacional Contagem, está totalmente inserido em Zona Urbana de Expansão e Qualificação.



# Condicionantes Urbanísticas

O parcelamento Recanto Real está dentro da Zona Urbana - ZU, definida no Zoneamento da APA do Planalto

O parcelamento não incide sobre áreas de Unidade de Conservação e nem em Área de Proteção Permanente – APP, conforme apresentado no laudo técnico



# Declividade

o laudo traz que o Lote 7 do Conjunto 2 da Quadra 2 do Condomínio Recanto Real, possui declividade inferior a 30% (trinta por cento), o que diverge da informação colocada no MDE-RP 005/2011, que desconstituiu a unidade imobiliária em questão em função da sua incidência em Área de Preservação Permanente – APP de declividade.

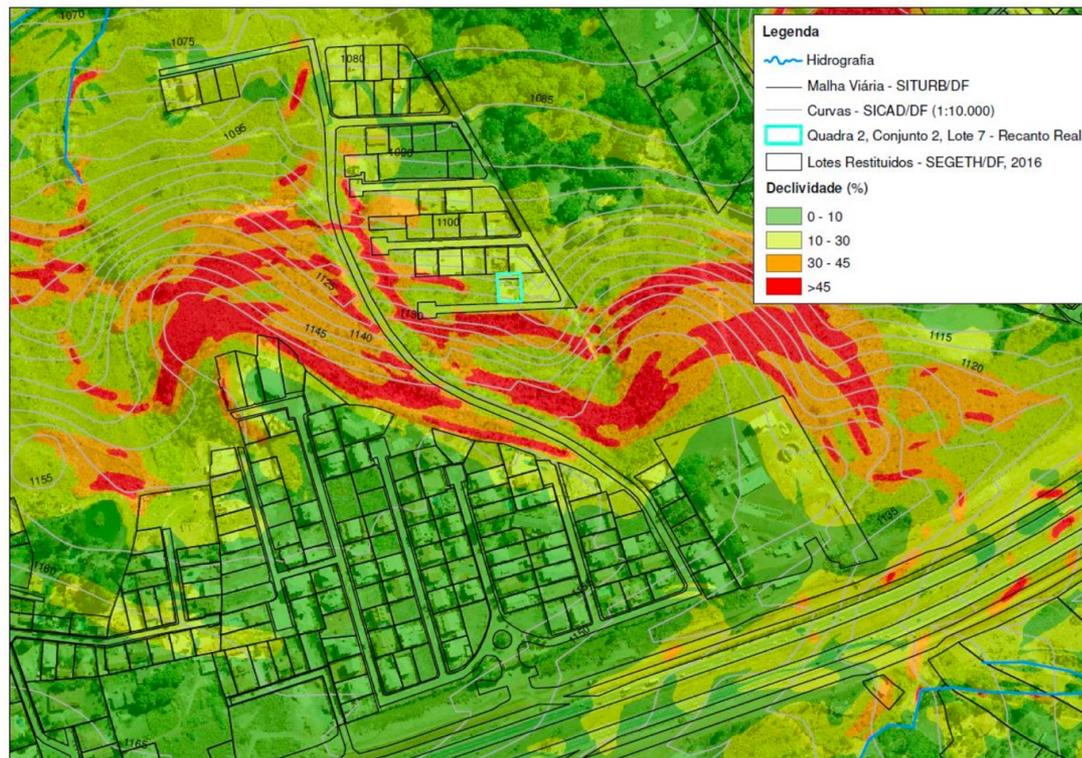


Figura 6: Croqui de declividade da área periciada.

## CONSIDERAÇÕES FINAIS

Os fatos levantados no processo judicial em análise, e agora ratificados neste Laudo Pericial, conferem às partes a possibilidade de celebração de um acordo, uma vez que o terreno em questão é passível de regularização, não incidindo em APP de declividade e apresentando um baixo risco de suscetibilidade à erosão.

# Licenciamento Ambiental

Para o atendimento à decisão judicial, em 23/11/2020, foi emitida a Licença de Instalação - LI SEI-GDF nº 40/2020 - IBRAM/PRESI – Grupo Boa Vista



## OBRA LICENCIADA PELO IBRAM LICENÇA AMBIENTAL Nº 40/2020

### GRUPO BOA VISTA / FAZENDA PARANOAZINHO

**CPF/CNPJ: 09.615.218/0001-25**

**ATIVIDADE:** Implantação de Macrodrenagem Pluvial Urbana e Regularização dos parcelamentos de solo Bianca, Império dos Nobres, Morada dos Nobres, Nosso Lar, Pôr do Sol, Recanto Real e Vivendas Serrana

**VÁLIDA ATÉ: 23/11/2023**

**PROCESSO IBRAM Nº 00391-00010519/2018-41**

**DISQUE OUVIDORIA  
156**

## Equipe Técnica

### Coordenação

Ricardo Birmann  
Luis Antônio Reis  
Luiz Guilherme Falluh

Diretor  
Diretor  
Gerente Geral

### Área Técnica

Thaynã Figueiredo Reis de Castro  
Luísa Sabino Rodrigues  
Marilívia de Souza  
Douglas Duarte  
Lahys Miranda  
Mirella Glajchmam  
Miguel Borba

Arquiteta Urbanista  
Arquiteta Urbanista  
Arquiteta Urbanista  
Arquiteto e Urbanista  
Arquiteta Urbanista  
Bióloga  
Estagiário

### Jurídico

Manoel Walter Veras  
Maria Eugênia Cabral  
Francielly Queiroz  
Júlio César dos Santos  
Maycon Brito Souza

Advogado  
Advogada  
Advogada  
Advogado  
Auxiliar jurídico

### Comunicação

Márcio Caetano Setúbal Alves  
Lucas Dantas  
Giovanna de Cássia  
Fernando Santana

Jornalista  
Jornalista  
Jornalista  
Designer