

**CONSELHO DE PLANEJAMENTO TERRITORIAL E URBANO DO DISTRITO  
FEDERAL - CONPLAN**

**PROCESSO SEI n°:** 0250-000649/2001

**INTERESSADO:** Urbanizadora Paranoazinho

**ASSUNTO:** Projeto Urbanístico referente à Regularização do parcelamento denominado Boa Sorte.

**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 n° 854/2012, para apreciação do Projeto de Regularização do Parcelamento de Solo Urbano, localizado no Setor Habitacional Contagem - Região Administrativa de Sobradinho II – DF, denominado Jardim América, consubstanciado pelos seguintes documentos:

- Memorial Descritivo - MDE-RP 051/10 (Id.[79080565](#));
- Quadro Demonstrativo de Unidades Imobiliárias - QDUI (Id.[78034428](#));
- Projeto Urbanístico - URB-RP 051/10 (Id.[78034472](#)).

E, orientado pelo Parecer Técnico n.º 132/2022 - SEDUH/SELIC/SUPAR/UREG/CORAIE (Id.[79916955](#))

1 **RELATÓRIO**

2 Este projeto de regularização urbana insere-se na estratégia de regularização fundiária  
3 para áreas urbanas, nos moldes do Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Distrito Federal  
4 - PDOT/2009 - Lei Complementar n° 803 de 25 de Abril de 2009, atualizada pela LC n° 854,  
5 de 15 de outubro de 2012 e Diretrizes Urbanísticas 08/2018, aplicáveis à Região de Sobradinho  
6 e Grande Colorado, doravante "DIUR 08/2018".

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

13 Além disso, o processo SEI n° 0250-000649/2001 que trata do parcelamento  
14 denominado Residencial Morada, foi objeto do Termo de Compromisso para Regularização  
15 Fundiária do Grupo de Loteamentos Irregulares Grupo Contagem 3 da Fazenda Paranoazinho,  
16 celebrados entre a UP e o Distrito Federal, como "Loteamentos Irregulares Contemplados". No  
17 referido termo, são estabelecidas medidas complementares à regularização dos loteamentos em  
18 tela, tornando-as compatíveis com o reordenamento urbano de todo o Setor Habitacional.

19 **1. LOCALIZAÇÃO**

20 O Parcelamento do Solo denominado **Residencial Boa Sorte** está localizado no Setor  
21 Habitacional Contagem, na Região Administrativa de Sobradinho II - RA XXVI. O presente  
22 projeto de parcelamento faz parte do conjunto de parcelamentos, integrantes da antiga Fazenda  
23 Paranoazinho localizada na Região Administrativa de Sobradinho II - RA XXVI. Limita-se  
24 ao norte com o limite da matrícula 22.224, a nordeste com o Parcelamento Petrópolis e a sul  
25 com acesso à via pública e com o Parcelamento Vivendas da Alvorada, conforme indicado na  
26 Figura 1.

Figura 1 - Localização do parcelamento denominado Residencial Boa Sorte



Fonte: Memorial Descritivo MDE-RP 051/10 - Urbanizadora Paranoazinho. 2022

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



Fonte: Memorial Descritivo MDE 047/10 - Urbanizadora Paranoazinho, 2021

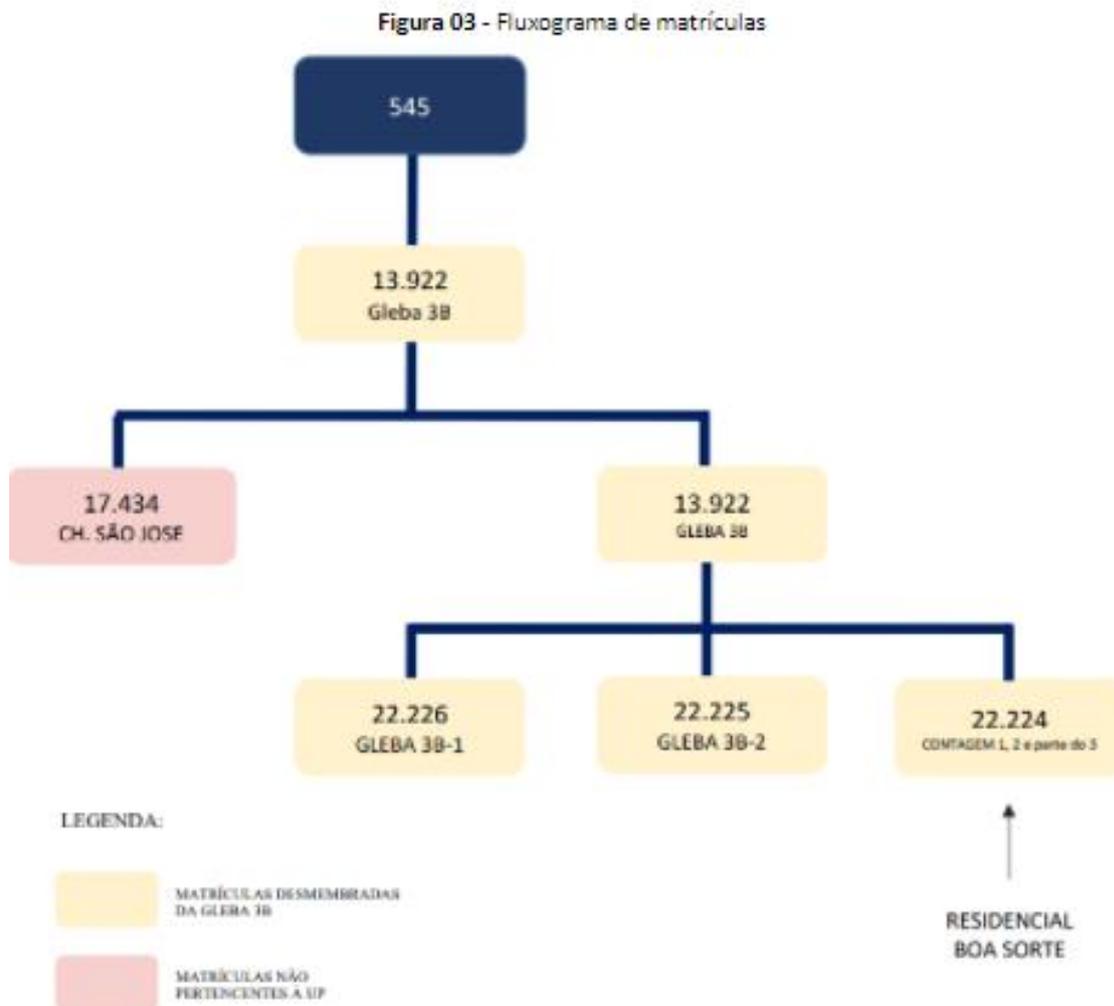
## 27 2. SITUAÇÃO FUNDIÁRIA

28 Conforme Despacho nº 2154/2019 – NUANF (Id.[31477394](#)), constante no Processo nº  
29 [00390-00008375/2019-71](#), a respeito da regularidade fundiária da área da Fazenda Paranoazinho, a  
30 Companhia Imobiliária de Brasília - Terracap declarou que o imóvel não pertence ao patrimônio da  
31 Terracap.

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

37 Em razão do registro da sobrepartilha, o imóvel Fazenda Paranoazinho inicialmente  
38 registrado sob o nº 545 fora desmembrado em 14 (quatorze) glebas, dando origem, portanto, a 14  
39 (quatorze novas) matrículas, dentre elas a matrícula 13.922. A matrícula 13.922, por sua vez, foi  
40 desmembrada em três novas matrículas, sendo uma delas a 22.224, registrada no Cartório do 7º Ofício  
41 de Registro de Imóveis do Distrito Federal, conforme consta na Certidão de ônus (Id.[69608984](#));

42 O fluxograma das matrículas é demonstrado abaixo:



Fonte: Memorial Descritivo MDE-RP 51/10 - Urbanizadora Paranoazinho, 2022

### 43 3. TERMO DE COMPROMISSO

44 Devido à grande extensão da Fazenda e à existência de uma série de particularidades,  
45 como a sobreposição a três Setores Habitacionais diferentes, sua área foi dividida em cinco  
46 grupos visando possibilitar a regularização das ocupações neles localizadas, sendo:



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

51 A configuração de grande parte dessas ocupações não possibilita que os danos urbanísticos e  
52 ambientais supracitados sejam alvo de soluções de projeto dentro de suas poligonais, por não  
53 alcançarem o percentual necessário de áreas livres em seu interior. Portanto, para que seja possível a

54 regularização dessas ocupações irregulares e para garantir a mitigação dos danos por elas causados,  
55 são necessárias intervenções em áreas externas às suas poligonais.

56 Essas intervenções se darão nas áreas livres próximas às ocupações consolidadas, nos moldes  
57 dos Termos de Compromisso elaborados para cada grupo, celebrados entre UPSA e GDF, de forma  
58 a garantir a proposição das soluções ambientais e urbanísticas necessárias de cada ocupação de forma  
59 integrada.

60 Em dezembro de 2014, amparados pelo art. 62, §2º da Lei nº 11.977/2009, no Processo nº  
61 [0390-000229/2013](#), fora firmado o “Termo de Compromisso para a regularização fundiária do grupo  
62 de loteamentos irregulares ‘Grupo Contagem 1 da Fazenda Paranoazinho’”, no qual o presente  
63 projeto está abarcado. Para acompanhamento do Termo, foi criado o processo SEI nº 00390-  
64 00002760/2019-13, onde são apresentados relatórios semestrais.

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

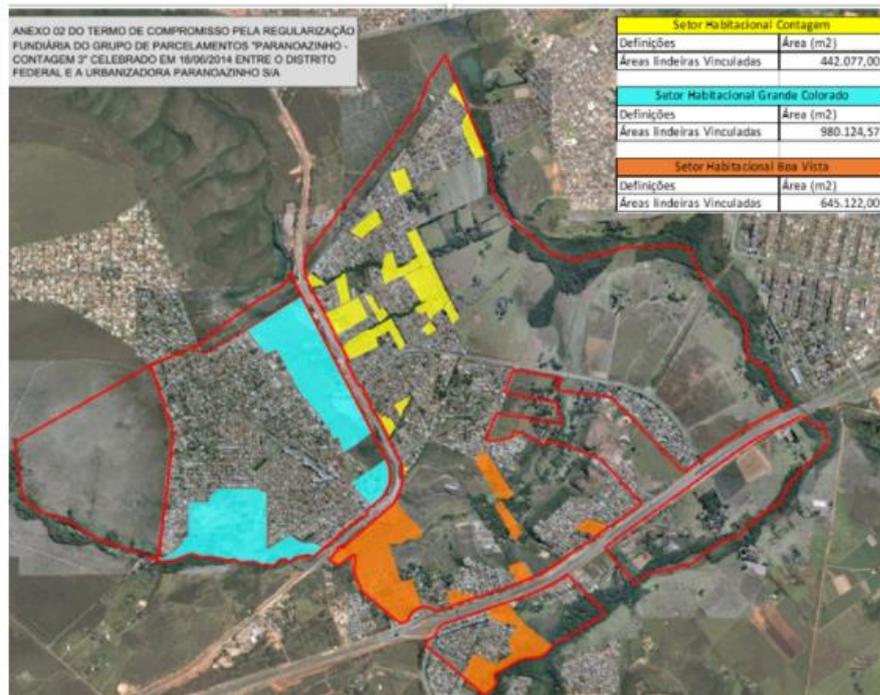
68 As áreas livres que serão alvo de projetos para a supressão do déficit de áreas públicas,  
69 foram definidas pelo Termo como:

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.

70 Tendo como prazo de 04 (quatro) anos, contados a partir do registro em cartório de cada  
71 loteamento irregular, essas Áreas Lindeiras, identificadas no Anexo II do Termo de  
72 Compromisso (Figura 4), deverão ser contempladas pelo seu respectivo Projeto Adicional  
73 Vinculado.

Figura 4 - Áreas Lindeiras Vinculadas



Fonte: Anexo 2 do Termo de Compromisso para a Regularização Fundiária do grupo de loteamentos irregulares Contagem 3

74 Para fins de compatibilização de informação dos projetos e garantia do legítimo  
75 suprimento do déficit de áreas públicas, a Cláusula Oitava, item 8.5, determina que após a  
76 publicação dos Decretos de Regularização dos Loteamentos Irregulares Contemplados e, antes  
77 de levar cada projeto aprovado a registro, a UPSA apurará o ‘Déficit de Áreas Públicas’  
78 existentes, informando formalmente ao DF.

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

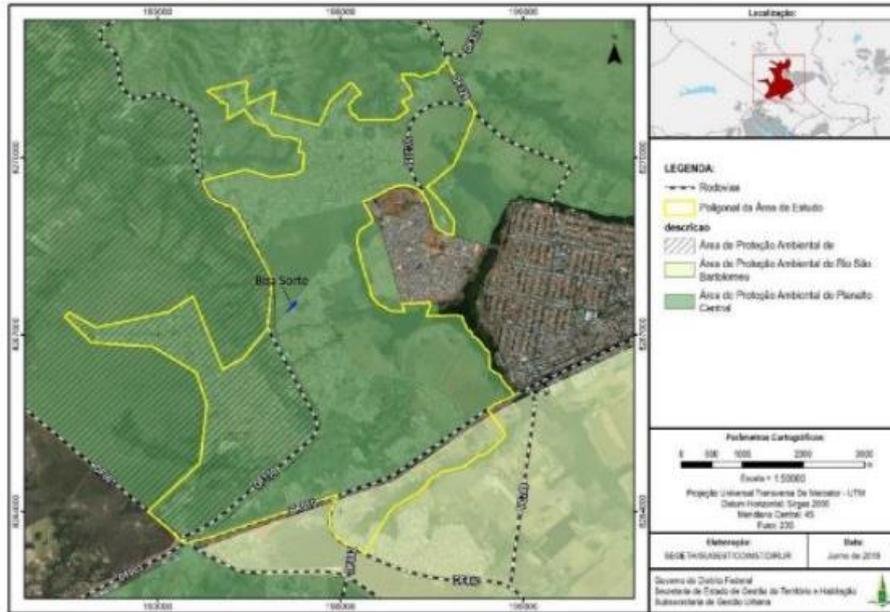
*O prazo para execução das obras previstas nos Projetos de Abrangência Setorial será de 04 (quatro) anos, a contar da conclusão das etapas a seguir: (a) aprovação do Cronograma Físico-Financeiro do correspondente Projeto de Abrangência Setorial; (b) emissão da licença ambiental (Licença de Instalação)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

## 82 4. CONDICIONANTES AMBIENTAIS

### 83 4.1 INCIDÊNCIA DO PARCELAMENTO EM UNIDADE DE CONSERVAÇÃO

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

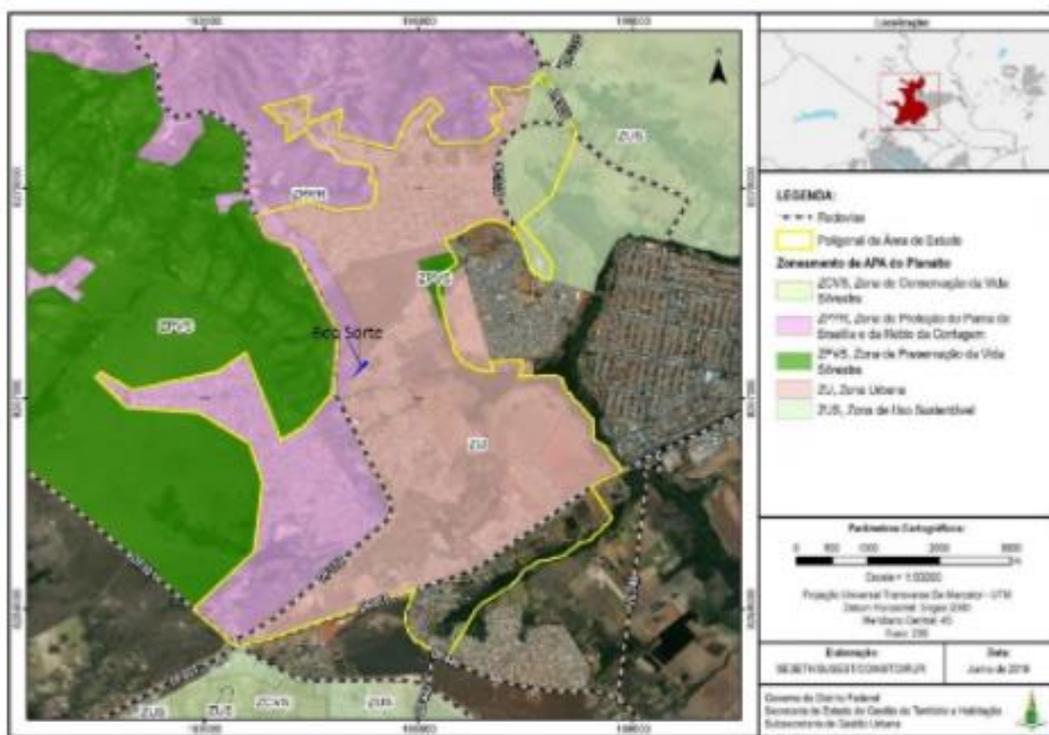
Figura 5 - Área de Proteção Ambiental do Planalto Central



Fonte: DIUR 08/2018, com identificação do parcelamento pelo MDE-RP 051/10 - Urbanizadora Paranoazinho, 2022

89 A Área de Proteção Ambiental do Planalto Central teve plano de manejo e zoneamento  
90 ambiental aprovado pela Portaria nº 28 de 17 de abril de 2015. Dentre as zonas definidas no  
91 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



: DIUR 08/2018, com identificação do parcelamento pelo Memorial Descritivo MDE-RP 051/10 - Urbanizadora Paranoazinho, 2022

92 Segundo o plano de manejo da Área de Proteção Ambiental do Planalto  
93 Central, são diretrizes da Zona Urbana - ZU:

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

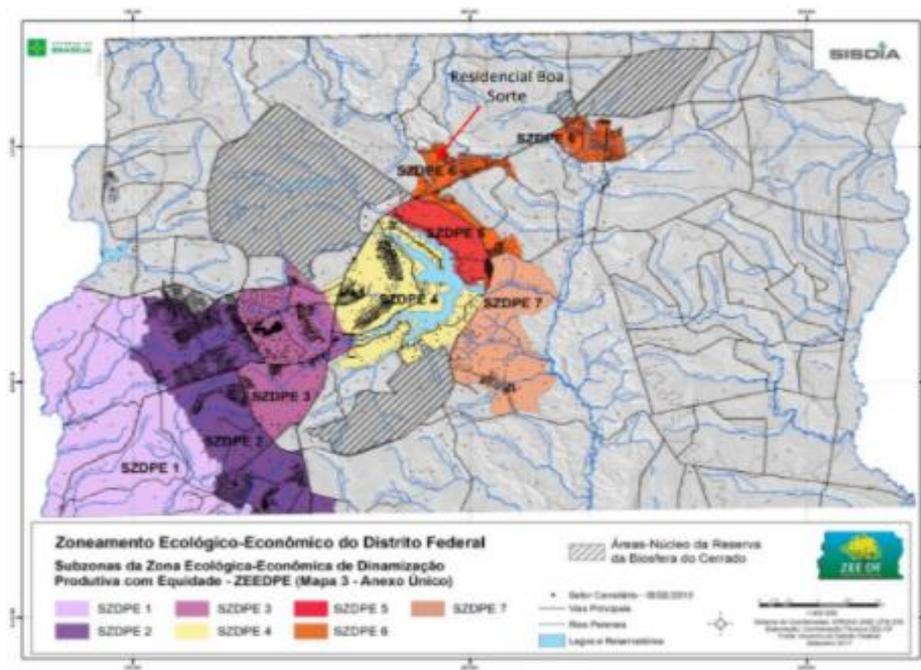
*Objetivo: Contribuir com a promoção do uso sustentável da cidade, com a melhoria da qualidade ambiental urbana.*

*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.*

## 94 4.2 ZONEAMENTO ECOLÓGICO ECONÔMICO DO DISTRITO FEDERAL - ZEE- 95 DF

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



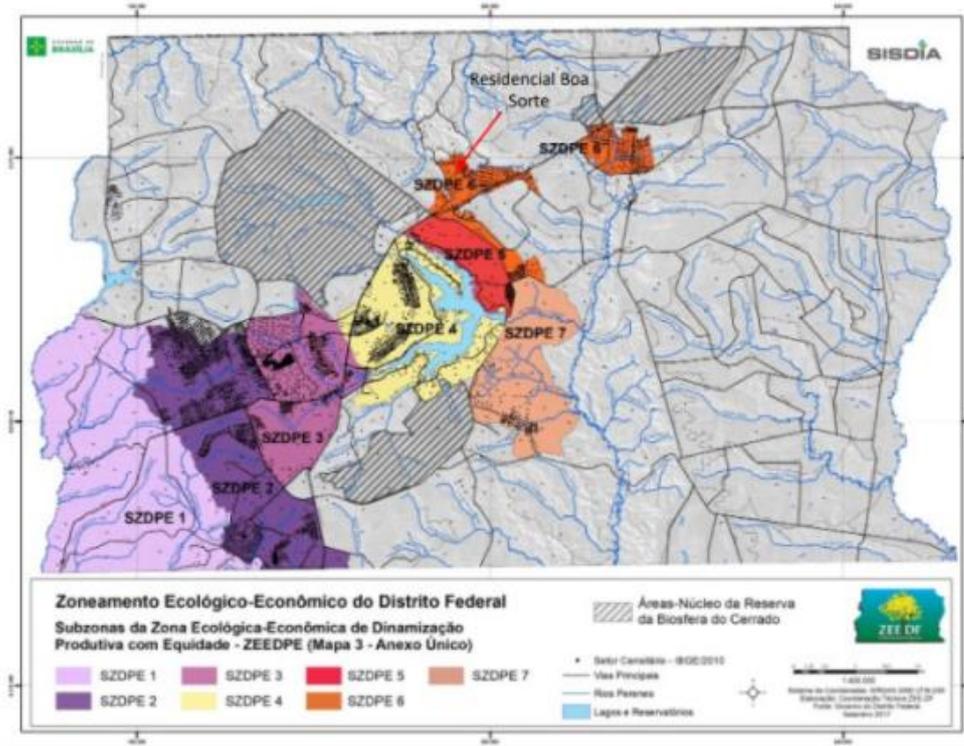
ZE-DF/2019, com identificação do parcelamento pelo Memorial Descritivo MDE-RP 051/10 - Urbanizadora Paranoazinh

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

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

105 Quanto ao zoneamento, de acordo com o Mapa 1 - Zonas Ecológico-Econômicas do  
106 Distrito Federal, que constitui anexo do ZEE-DF, o parcelamento em questão está inserido na  
107 Zona Ecológico-Econômica de Dinamização Produtiva com Equidade - ZEEDPE, a qual é  
108 subdividida em sete subzonas, de acordo com o Mapa 3. Dentre estas, o parcelamento se  
109 localiza na Subzona de Dinamização Produtiva com Equidade 6 - SZDPE 6.  
110

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



Fonte: ZEE-DF/2019, com identificação do parcelamento pelo Memorial Descritivo MDE-RP 051/10 - Urbanizadora 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;

111 Ainda dentro da Lei 6.629/19 tem-se o Art. 29 que estabelece as diretrizes para a SZDPE  
112 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;

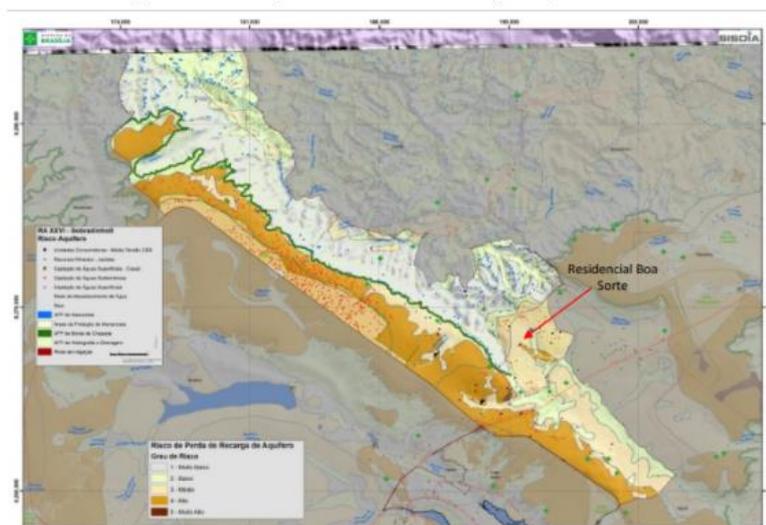
VI - a observância do risco de contaminação do subsolo indicado no Mapa 7 do Anexo Único;

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.

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

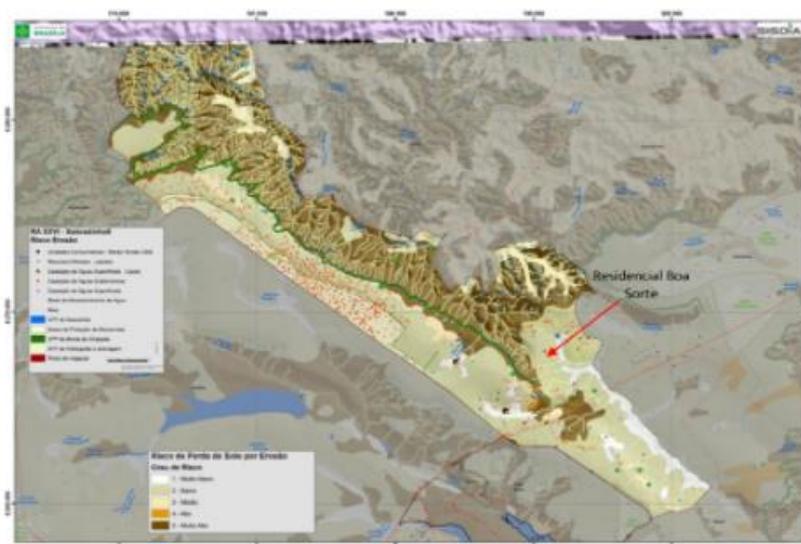
Figura 8 - Risco Ecológico de Perda de Área de Recarga de Aquífero - ZEE-DF



Fonte: ZEE-DF/2019, com identificação do parcelamento pelo Memorial Descritivo MDE-RP 051/10 - Urbanizadora Paranoazinho, 2022

116 Quanto ao risco ecológico de perda de solo por erosão, de acordo com a análise do Mapa  
117 6 - Anexo único do ZEE-DF, o parcelamento apresenta a classificação: **Baixo**, conforme Figura  
118 9.

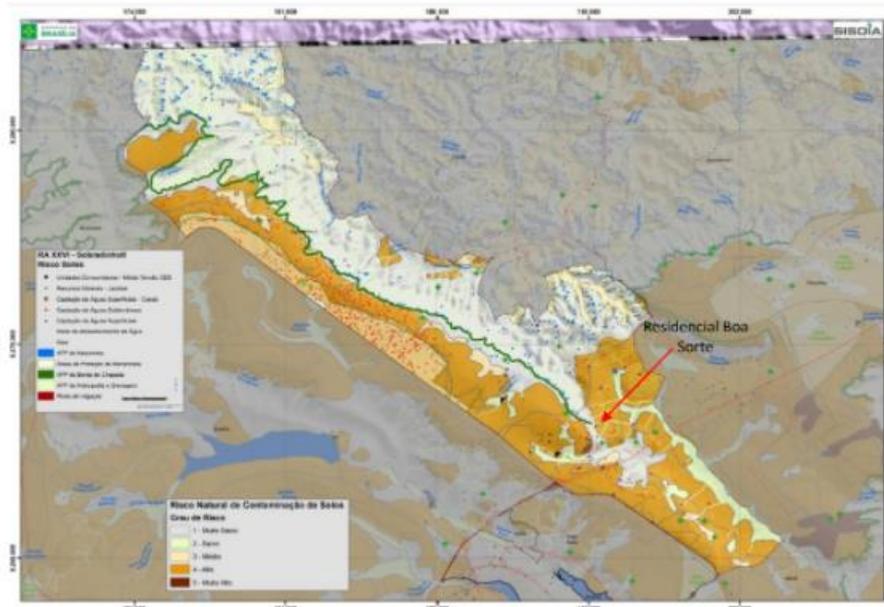
Figura 9 - Risco Ecológico de Perda de Solo por Erosão - ZEE-DF



ZEE-DF/2019, com identificação do parcelamento pelo Memorial Descritivo MDE-RP 051/10 - Urbanizadora Paranoazinho

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

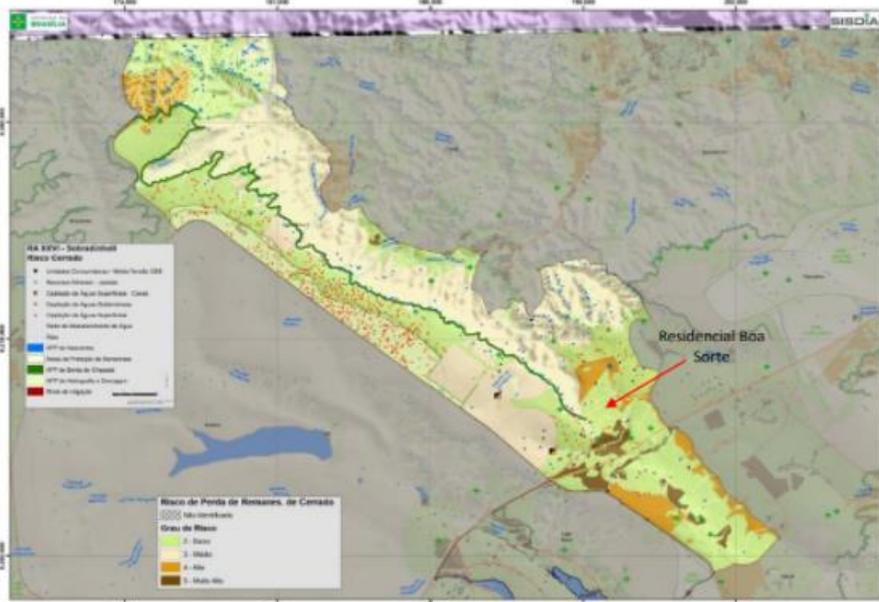
Figura 10 - Risco Ecológico de Contaminação do Subsolo - ZEE-DF



Fonte: ZEE-DF/2019, com identificação do parcelamento pelo Memorial Descritivo MDE-RP 051/10 - Urbanizadora Paranoazinho, 2022

122 Quanto ao risco ecológico de perda de áreas remanescentes de cerrado nativo, de acordo  
123 com a análise do Mapa 8 - Anexo único do ZEE-DF, o parcelamento apresenta a classificação:  
124 **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 Memorial Descritivo MDE-RP 051/10 - Urbanizadora Paranoazinho, 2022

### 125 **4.3 SÍNTESE DO PROCESSO DE LICENCIAMENTO AMBIENTAL**

126 O Setor Habitacional Contagem está contemplado no EIA/RIMA elaborado pela  
127 empresa GeoLógica. O Estudo Ambiental citado em epígrafe refere-se à regularização dos  
128 Setores Habitacionais Grande Colorado, Boa Vista, Contagem e Mansões Sobradinho, e teve  
129 sua qualidade técnica atestada pelos membros do GRUPAR e representantes do IBRAM, por  
130 meio do Parecer Técnico nº 05/2010, no âmbito do Processo de Licenciamento Ambiental nº.  
131 391.000.617/2009.

132 Posteriormente, em 30 de dezembro de 2010, foi expedida Autorização nº 05/2010, para  
133 Licenciamento Ambiental na Área de Proteção Ambiental do Planalto Central – APAPC  
134 (Id.[69606868](#)), pelo Instituto Chico Mendes de Conservação da Biodiversidade – ICMBio,  
135 autorizando o licenciamento na área da Fazenda Paranoazinho.

136 A viabilidade ambiental do empreendimento foi atestada pelo Conselho de Meio  
137 Ambiente do Distrito Federal - CONAM/DF, conforme se verifica na ata publicada no dia 21  
138 de maio de 2012 no DODF nº 98, que recomendou à Secretaria Executiva do CONAM  
139 encaminhar o processo ao IBRAM para dar continuidade ao licenciamento, com a consequente  
140 emissão da Licença Prévia nº 016/2012 (Id.[69607542](#)) e subsequente emissão das Licenças de  
141 Instalação para os Setores Habitacionais.

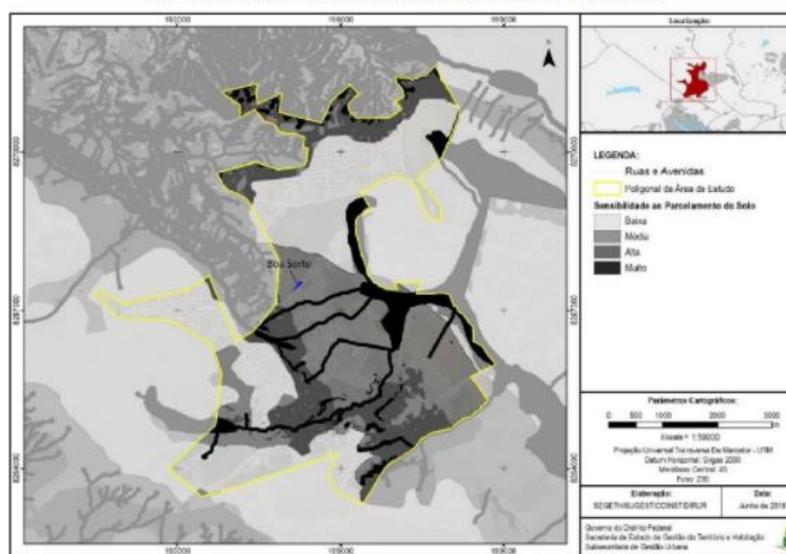
142 O parcelamento Residencial Boa Sorte, faz parte do grupo Contagem 1, do Setor  
143 Habitacional Contagem, no Processo de Licenciamento nº [00391-00021131/2017-94](#), que foi  
144 analisado pelo Instituto do Meio Ambiente e dos Recursos Hídricos do Distrito Federal –  
145 Brasília Ambiental – IBRAM/DF, para o qual foi emitida a Licença de Instalação Corretiva  
146 SEI-GDF n.º 6/2021 - IBRAM/PRESI (Id.[69607764](#)), em 08 de abril de 2021, para a atividade  
147 de Parcelamento de Solo Urbano do Grupo Contagem 1, localizado no interior da poligonal da  
148 Fazenda Paranoazinho, Setor Habitacional Contagem, com validade até 03/05/2023, conforme  
149 prazo a contar da publicação no Diário Oficial nº 81, de 03 de maio de 2021 (Id.[62052524](#)).

150

### 151 **4.4 ASPECTOS AMBIENTAIS RESTRITIVOS À OCUPAÇÃO**

152 Segundo análise do Mapa de sensibilidade ambiental ao parcelamento do solo, da DIUR  
153 08/2018, a área de projeto localiza-se na área de **média sensibilidade**, conforme demonstrado  
154 na figura abaixo:

Figura 12 - Mapa de sensibilidade ambiental ao parcelamento do solo



Fonte: DIUR 08/2018, com inclusão de identificação da localização do parcelamento pelo Memorial Descritivo MDE-RP 051/10 – Urbanizadora Paranoazinho, 2022

155 De acordo com o EIA/RIMA apresentado em 2009 constatou-se não haver edificações  
 156 com interferência em Áreas de Proteção Permanente (APPs), áreas com declividade superior a  
 157 30% (trinta por cento) e outras áreas com restrições físico-ambientais à ocupação urbana, dentro  
 158 da poligonal do parcelamento Paraíso.

159 Já os trechos dos lotes que têm interferência com a “faixa de proteção dos canais  
 160 naturais” foram retirados do projeto, sendo esses trechos parte da faixa de proteção e, portanto,  
 161 considerados área *non-aedificandi*.

## 162 5. CONDICIONANTES URBANÍSTICAS

### 163 5.1 PLANO DIRETOR DE ORDENAMENTO TERRITORIAL - PDOT

164 O Plano Diretor de Ordenamento Territorial - PDOT, aprovado pela Lei  
 165 Complementar no 803, de 25 de abril de 2009, atualizada pela Lei Complementar no 854 de  
 166 15 de outubro de 2012, trata sobre a estratégia de regularização fundiária em seus artigos 117  
 167 e 118:

Art. 117. A estratégia de regularização fundiária, nos termos da Lei federal nº 11.977, de 7 de julho de 2009, visa à adequação de assentamentos informais consolidados, por meio de ações prioritárias nas Áreas de Regularização indicadas no Anexo II, Mapa 2 e Tabelas 2A, 2B e 2C, desta Lei Complementar, de modo a garantir o direito à moradia, o pleno desenvolvimento das funções sociais da propriedade urbana e o direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado.

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

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

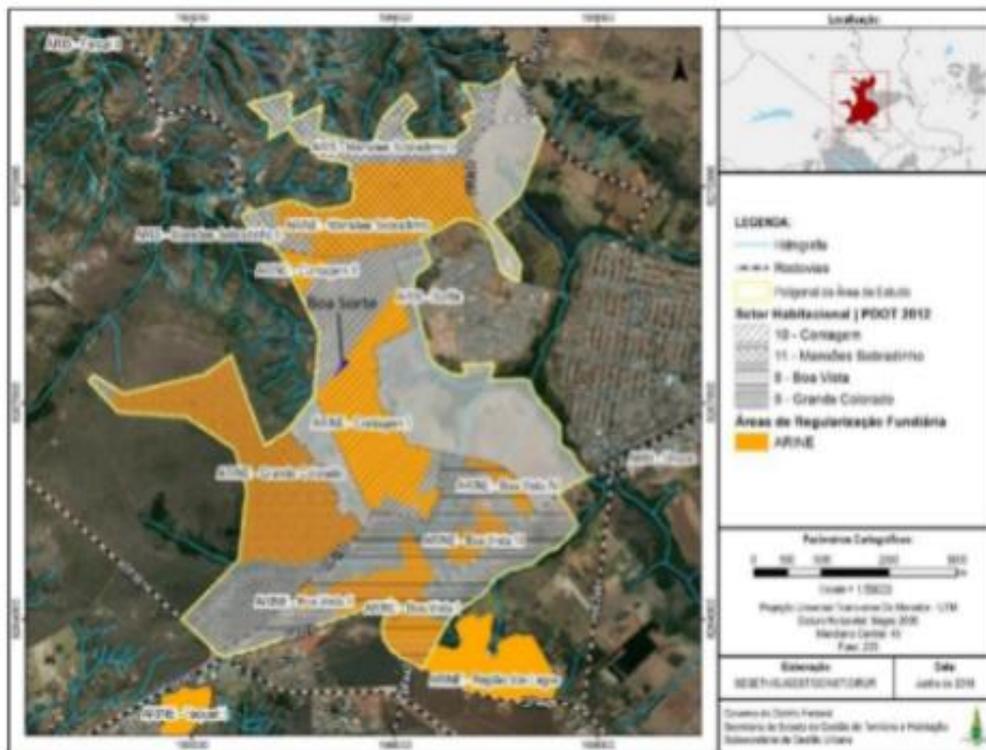
I - Áreas de Regularização: correspondem a unidades territoriais que reúnem assentamentos irregulares com características urbanas, definidos nos termos do art. 47, VI, da Lei federal nº 11.977, de 2009, a partir de critérios como proximidade, faixa de renda dos moradores e similaridade das características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

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

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

168 O Setor Habitacional Contagem abrange duas Áreas de Regularização de Interesse  
 169 Específico: ARINE - Contagem I e ARINE - Contagem II. O Parcelamento Residencial Boa  
 170 Sorte está inserido integralmente no Setor Habitacional Contagem, na ARINE - Contagem I,  
 171 conforme demonstra a figura 13:

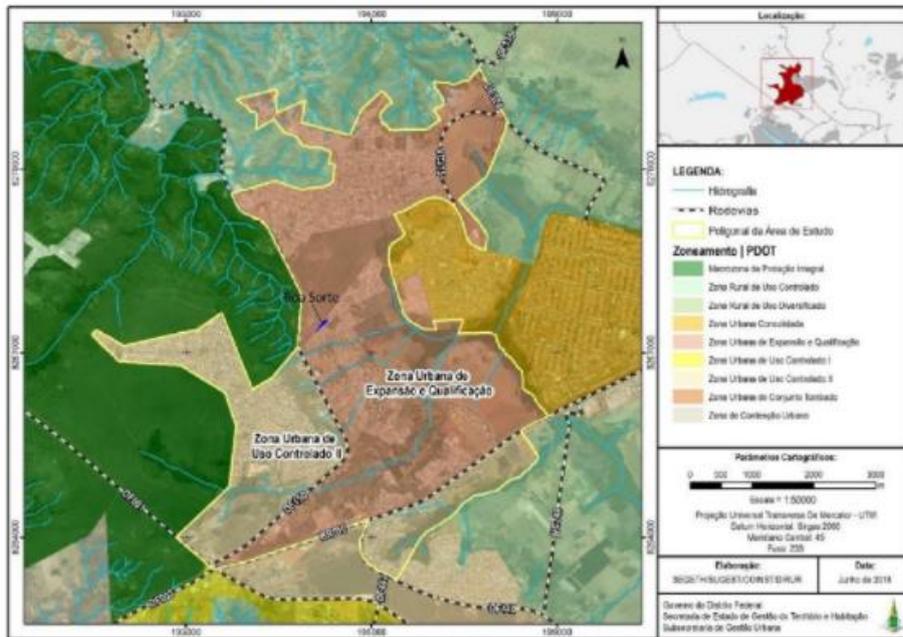
Figura 13 - Estratégia de Regularização Fundiária Urbana



**Fonte:** DIUR 08/2018, com identificação do parcelamento pelo Memorial Descritivo MDE-RP 051/10 - Urbanizadora Paranoazinho, 2022.

De acordo com o Anexo I, Mapa 1A do PDOT, a poligonal do parcelamento em questão está inserida em Zona Urbana de Expansão e Qualificação - ZUEQ, conforme Figura 14:

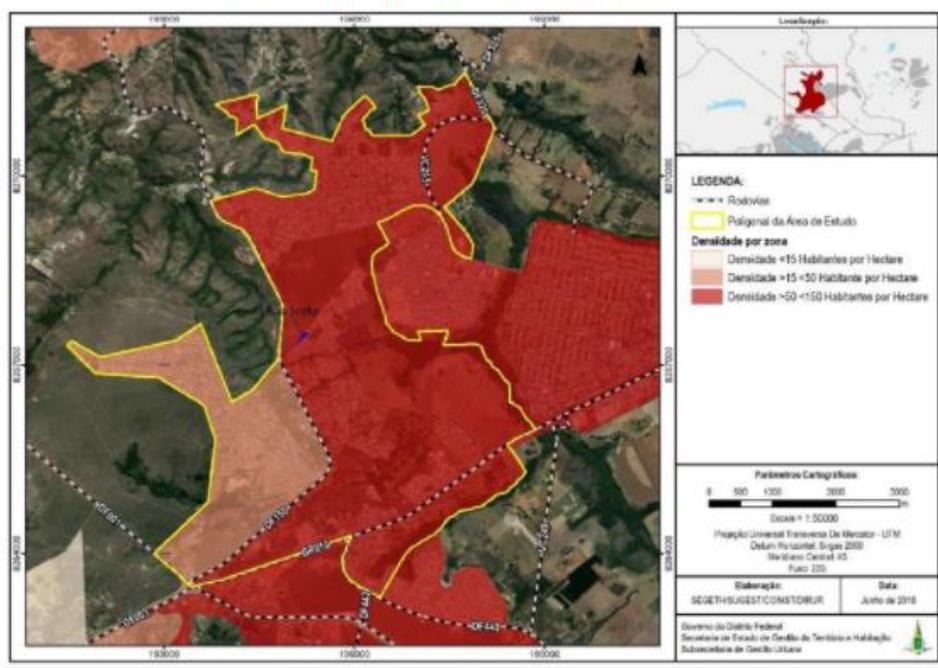
Figura 14 – Zoneamento



172 Fonte: DIUR 08/2018, com identificação do parcelamento pelo Memorial Descritivo MDE-RP 051/10 - Urbanizadora Paranoazinho, 2022

173 Conforme Anexo III, Mapa 5, do PDOT, que dispõe sobre as densidades demográficas,  
 174 a área de regularização em estudo está inserida em zona de **densidade média** - de 50 a 150  
 175 habitantes por hectare, de acordo com a Figura 15:

Figura 15 - Densidade demográfica estabelecida no PDOT



Fonte: DIUR 08/2018, com identificação do parcelamento pelo Memorial Descritivo MDE-RP 051/10 - Urbanizadora Paranoazinho, 2022

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

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

**Tabela 1 - Parâmetros de Ocupação do Solo**

TORTO, PRIMAVERA, ITAPOÁ, CONTAGEM, MANSÕES SOBRADINHO E ESTRADA DO SOL											
Área de Regularização	Tamanho dos lotes residenciais (m <sup>2</sup> )		USOS								
			Coeficiente de aproveitamento básico				Coeficiente de aproveitamento máximo				
	Máximo	Mínimo	R≤450m <sup>2</sup>	R>450m <sup>2</sup>	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≤300m <sup>2</sup>	R>300m <sup>2</sup>							
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 2.500m<sup>2</sup>, 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 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

Fonte: PDOT, Anexo VI

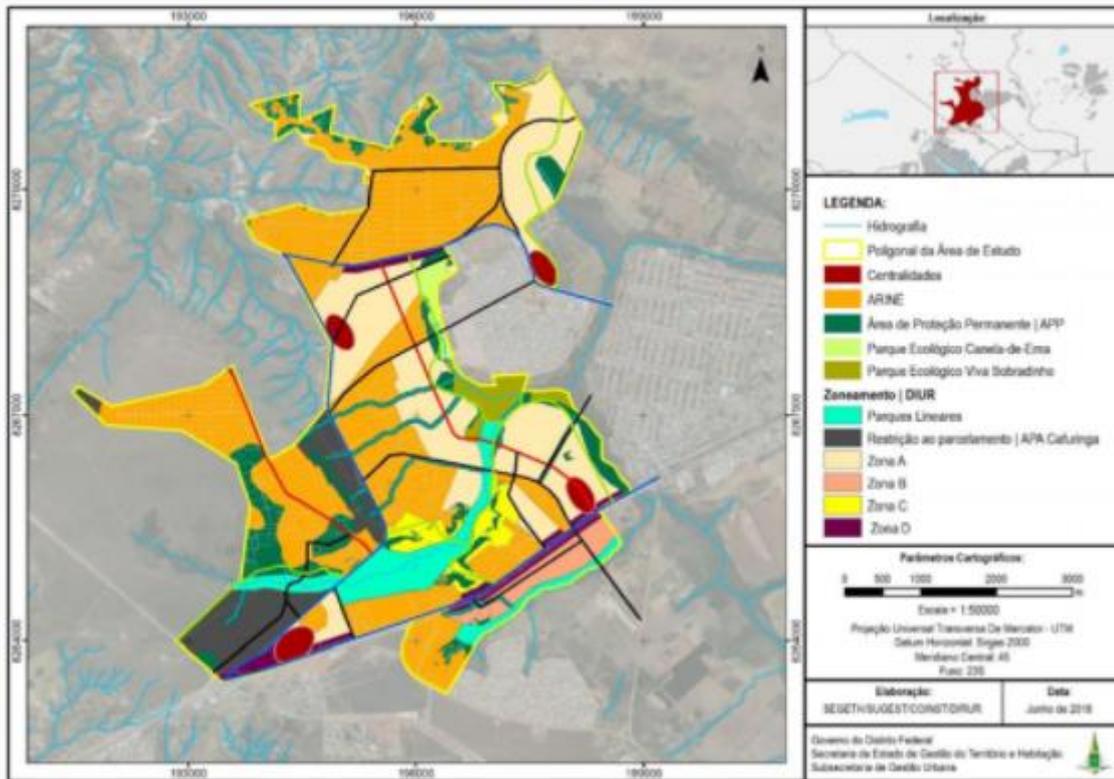
## 182 5.2 DIRETRIZES URBANÍSTICAS - DIUR

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

187 A SEGETH, atual Secretaria de Estado de Desenvolvimento Urbano e Habitação -  
 188 SEDUH, órgão responsável pelo Planejamento Urbano e Territorial do Distrito Federal, emitiu  
 189 as Diretrizes Urbanísticas - DIUR 08/2018 (Id.[69607911](#)) para a Região de Sobradinho e  
 190 Grande Colorado, onde está inserido o Setor Habitacional Contagem.

191 Os usos admitidos na Região supracitada são apresentados por zonas conforme figura  
 192 16 - Zoneamento de Usos.

Figura 16 - Zoneamento de Usos



Fonte: DIUR 08/2018, com inclusão de identificação da localização do parcelamento

193 Considerando que o parcelamento em questão está inserido na Área de Regularização  
 194 de Interesse Específico - ARINE, o Projeto Urbanístico deve atender aos usos e atividades  
 195 admitidas e diretrizes específicas, conforme figura 17:

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

ZONAS	USOS/ATIVIDADES ADMITIDOS	DIRETRIZES ESPECÍFICAS
ARIS ARINE	<p>Comércio de bens e prestação de serviços, compatível com a escala residencial.</p> <p>Industrial de baixa incomodidade de caráter não poluente.</p> <p>Residencial – habitação unifamiliar.</p> <p>Residencial – habitação coletiva (casas)</p> <p>Misto.</p> <p>Equipamentos públicos comunitários e urbanos (EPC e EPU) e Espaços livres de uso público (ELUP).</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Implementação da Estratégia de regularização fundiária urbana (PDOT).</li> <li>• Relocação de famílias em área de risco.</li> <li>• Destinação de áreas para equipamentos públicos.</li> <li>• Proteção ao meio ambiente – com ênfase nas áreas de APP, declividade e solos úmidos.</li> </ul>

Fonte: DIUR 08/2018

## 196 **6. CONSULTAS ÀS CONCESSIONÁRIAS DE SERVIÇOS PÚBLICOS**

197 No âmbito do desenvolvimento do Projeto Urbanístico do parcelamento em questão,  
198 foram enviadas Cartas Consulta às Concessionárias de Serviços Públicos relativas ao  
199 parcelamento através do processo SE nº [00390-00006142/2021-59](#).

200 Cabe ressaltar que, para atendimento das demandas apresentadas pelas concessionárias,  
201 o interessado arcará com os custos relativos aos projetos complementares necessários e à  
202 implantação das obras.

### 203 **6.1 NOVACAP**

204 Segundo Despacho – NOVACAP/PRES/DU (Id.[70194445](#)) de 17 de setembro de 2021,  
205 em resposta ao Ofício N° 124/2021 – SEDUH/SELIC/SUPAR/COAJ/DICOPRE  
206 (Id.[70254406](#)) de 18/08/2021, informa que de acordo com os dados constantes em nosso  
207 arquivo técnico não existe interferência com rede pública implantada e ou projetada na  
208 poligonal de estudo. Ainda informa que, o empreendedor irá elaborar um projeto de drenagem  
209 pluvial completo e específico para o local, sendo de sua inteira responsabilidade de acordo com  
210 o Termo de Referência e especificações para elaboração de sistema de drenagem pluvial no  
211 Distrito Federal.

### 212 **6.2 Fornecimento de Energia Elétrica**

213 Segundo Laudo Técnico nº [70157856](#) – CEB-D/DG/DR/SCB/GRGE (Id. [70187822](#)),  
214 informa que há interferência com rede aérea existente, e que existem diversos trechos de rede  
215 aérea e/ou rede subterrânea dentro do polígono que envolve a área. Não sendo possível o  
216 levantamento de interferência para cada lote, via ou edificação existente dentro da área de  
217 projeto. E que caso haja a necessidade de remanejamento, é preciso encaminhar projeto  
218 detalhado à Superintendência de Engenharia de modo que seja possível a elaboração de  
219 orçamento considerando a retirada das interferências e o atendimento de novas cargas.

220 No Relatório Técnico – CEB-IPES/DIP/GIP/CPIP (Id.[70606124](#)) registra que com  
221 informações na Planta de Base de Cadastro nº 21CEB2247 (Id.[70471546](#)), com as devidas  
222 instalações de iluminação pública cadastradas, não há interferência de iluminação pública e que  
223 há infraestrutura de iluminação pública instalada no parcelamento Boa Sorte.

224 De acordo com a Carta nº 107/2021 – GRGC (Id.[70189068](#)), a Neoenergia informa que  
225 há viabilidade técnica de fornecimento de energia elétrica ao empreendimento desde que o  
226 responsável pelo empreendimento submeta projeto elétrico para aprovação da distribuidora,  
227 implante a infraestrutura básica das redes de distribuição de energia pública e iluminação  
228 pública e os investimentos relacionados são de responsabilidade do empreendedor. Além disso,  
229 deve atender as distâncias mínimas de segurança entre as edificações e redes elétricas e ainda  
230 observar espaços suficientes que permitam a implantação das redes em obediência à Lei de  
231 Acessibilidade.

### 232 **6.3 CAESB: Sistema de Abastecimento de Água**

233 Segundo o Termo de Viabilidade Técnica nº 088/2021 (Id.[76311528](#)), não consta  
234 interferência com redes implantadas de abastecimento de água. Existem redes de abastecimento  
235 implantadas no Condomínio Boa Sorte, que são abastecidas pelo Sistema  
236 Sobradinho/Planaltina. E caso exista a necessidade de executar novas ligações em lotes sem  
237 atendimento, deverão ser indicadas e solicitadas à concessionária. Assim como a alteração de  
238 uso e ocupação das áreas atendidas pela Caesb, deverá ser realizada nova consulta para  
239 reavaliação das condições de atendimento.

### 240 **6.4 CAESB: Sistema de Esgotamento Sanitário**

241 Segundo o Termo de Viabilidade Técnica nº 088/2021 (Id.[76311528](#)), não consta  
242 interferência com redes de esgotamento sanitário. Existem redes de esgotamento sanitário  
243 implantadas no MDE-RP 051/10 – Fl. 12/48 Condomínio Boa Sorte, sendo atendido pela ETE  
244 Sobradinho. E caso exista a necessidade de executar novas ligações em lotes sem atendimento,  
245 deverão ser indicadas e solicitadas a concessionária. Assim como a alteração de uso e ocupação  
246 das áreas atendidas pela Caesb, deverá ser realizada nova consulta para reavaliação das  
247 condições de atendimento.

### 248 **SLU: Serviço de Limpeza Urbana**

249 De acordo com a consulta realizada por meio do Ofício nº 125/2021 –  
250 SEDUH/SELIC/SUPAR/COAJ/DICOPRE (Id.[68187995](#)) (Id.[68254018](#)) (Id.[68249527](#)), a  
251 SLU comunica que realiza coleta comum dos resíduos domiciliares e comerciais nas  
252 proximidades do parcelamento e que afirma, que, não haverá impacto significativo quanto a  
253 capacidade de realização dos serviços de coleta, transporte, tratamento e destinação final dos  
254 resíduos domiciliares gerados; desde que o volume dos resíduos categorizados como  
255 domiciliares esteja dentro do limite não superior a 120 (cento e vinte) litros por dia, por unidade  
256 autônoma. E que os empreendimentos cuja geração de resíduos sólidos domiciliares, resíduos  
257 não perigosos e não inertes seja acima de 120 (cento e vinte) litros por dia, devem assumir a  
258 responsabilidade de gestão e gerenciamento dos resíduos sólidos que são por eles gerados.

259 Ainda é colocado que está em operação o aterro sanitário de Brasília – ASB, localizado  
260 na ADE Samambaia às margens da DF 180 em Samambaia/DF, e que o SLU está realizando  
261 estudo em parceria com as Administrações Regionais para implantação de Papa Entulhos  
262 (pontos de entrega voluntária – antigos PEV ou ECOPONTOS) para recebimento de até 1m<sup>3</sup>  
263 de resíduos da construção civil.

## 264 **7. PROJETO URBANÍSTICO**

265 Segundo o Projeto Urbanístico apresentado, a área da gleba é de **1,0537 hectares**, sendo  
266 em sua totalidade, classificada como área passível de parcelamento.

267 Os usos definidos em projeto são o Residencial Exclusivo - RE 2, Residencial Exclusivo  
268 - RE 3, Comercial, Prestação de Serviços, Institucional, Industrial e Residencial Não  
269 Obrigatório - CSIIR 1 NO e Institucional – Inst que, de acordo com a Lei de Uso e Ocupação  
270 do Solo - LUOS, aprovada pela Lei Complementar nº 948/2019, em seu Art. 5º § 1º possuem  
271 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)*

[...]

272 Dentro da área parcelável estão distribuídos 09 lotes para o uso Residencial Exclusivo  
273 - RE 2, com áreas variando entre 125,588 m<sup>2</sup> e 484,099 m<sup>2</sup>, 08 lotes Residencial Exclusivo -  
274 RE 3, com áreas variando entre 183,153 m<sup>2</sup> e 825,642 m<sup>2</sup>, 11 lotes como comercial, prestação  
275 de serviços, institucional, industrial obrigatórios, podendo ocorrer simultaneamente ou não com  
276 o uso residencial (CSIIR 1), com áreas variando entre 144,722 m<sup>2</sup> e 738,085 m<sup>2</sup>, e 01 lote de  
277 uso exclusivo institucional (Inst), com área de 627,696 m<sup>2</sup>.

278 Com vistas a orientar a aplicação da disposição supracitada, a Secretaria de Estado de  
279 Gestão do Território e Habitação, atual Secretaria de Estado de Desenvolvimento Urbano e  
280 Habitação - SEDUH, se manifestou através do processo SEI nº [00390-00003399/2018-53](#),  
281 ressaltando a necessidade da apresentação de estudos que comprovem que a situação da  
282 ocupação, conforme se pretende regularizar, corresponde à situação fática da ocupação no ano  
283 de 2009, ano em que foi publicada a Lei de aprovação do PDOT.

## 284 7.1 DENSIDADE POPULACIONAL

285 Para o cálculo de densidade populacional foi adotado o índice de 3,3 habitantes por  
286 unidade habitacional (IBGE, Censo de 2010). O presente projeto é constituído por 09 lotes de  
287 uso exclusivamente residencial, na categoria habitação unifamiliar ou habitação multifamiliar  
288 na tipologia casas (RE 2), 08 lote com a destinação de uso exclusivamente residencial, na  
289 categoria habitação multifamiliar em tipologia de apartamentos ou habitação multifamiliar em  
290 tipologia de casas combinada ou não com a tipologia de apartamentos (RE 3); 11 lotes como  
291 comercial, prestação de serviços, institucional, industrial e residencial não obrigatório (CSIIR  
292 1 NO), e 01 lote com a destinação INST, onde é permitido exclusivamente o uso institucional,  
293 público ou privado.

294 O parcelamento Residencial Boa Sorte, possui área total equivalente a 1,0537 ha.  
295 Considerando uma população de 283,8 habitantes, obtida a partir do cálculo da densidade  
296 populacional de 3,3 habitantes por unidade residencial (IBGE, Censo 2010), temos uma  
297 densidade de 269,3366 hab/ha, conforme Tabela 2.

Tabela 2 - Densidade Populacional do parcelamento Residencial Boa Sorte

PARCELAMENTO	Lotes RE 2	Total de habitantes em RE 2		Lotes RE 3	Total de habitantes em RE 3		Lotes CSIIR 1 NO	Total de habitantes em CSIIR 1 NO		População Total	Área poligonal (ha)	Densidade Calculada (hab/ha)
		Unidades em RE 2	(3,3 hab/unidade)		Unidades em RE 3	(3,3 hab/unidade)		Unidades em CSIIR 1 NO	(3,3 hab/unidade)			
Residencial Boa Sorte	9	18	59,4000	8	24	79,2000	11	44	145,2000	283,8000	1,0537	269,3366

(\*) Conforme diretrizes emitidas pela antiga Secretária de Estado de Gestão do Território e Habitação – SEGETH – DIUR 08/2018, atual Secretaria de Estado e Desenvolvimento Urbano e Habitação - SEDUH, admite-se nas ARINE Boa Vista, Grande Colorado e Contagem, para usos mistos, o número máximo de 5 pavimentos. Sendo assim, em atendimento às DIUR 08/2018, para o cálculo de unidade em RE 3 foi considerado número máximo de 3 pavimentos onde cada pavimento será ocupado por uma unidade; para o uso RE 2 foi considerado 2 unidades na tipologia casas para cada lote. Já para o cálculo de unidades em CSIIR 1 NO foi considerado número máximo de 3 pavimentos sendo o térreo comercial e duas unidades por pavimentos nos demais.

Fonte: Memorial Descritivo MDE-RP 051/10 - Urbanizadora Paranoazinho, 2022

## 298 7.2 PROPORCIONALIDADE DE EQUIPAMENTOS PÚBLICOS

299 O Parcelamento Residencial Boa Sorte não possui área destinada para equipamentos  
300 públicos, para atender aos 10% exigido pelo PDOT e as DIUR para destinação de áreas de  
301 EPC/EPU/ELUP.

302 Por se tratar de projeto de regularização fundiária e situação fática, no parcelamento  
303 em tela não foi possível criar áreas para equipamentos. Para o atendimento deste percentual  
304 exigido pelo PDOT, o déficit de 0,1537 ha da área parcelável do Parcelamento Residencial  
305 Boa Sorte será atendido nas áreas de Projeto Vinculado, conforme mencionado no item 6.1  
306 deste memorial, a ser desenvolvido dentro do referido setor habitacional. O valor constante da  
307 Tabela 3, como equipamento existente, se refere à área em hectares de espaços livres de uso  
308 público previstos no projeto de regularização dos parcelamentos do grupo Contagem 1.

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

PARCELAMENTO	Área Poligonal	Interferências	Área Parcelável	Equipamento exigido (10%)	Equipamento existente	Déficit	Déficit em (%)
	Medidas em hectares (ha)						
Sobradinho III	3.6198	0.0000	3.6198	0.3620	0.0000	-0.3620	10,00%
Vila Rosada	5.2876	0.0000	5.2876	0.5288	0.1198	-0.4090	7,70%
Vila Centro Sul	1.0141	0.0000	1.0141	0.1014	0.0000	-0.1014	10,00%
Residencial Morada	3.3483	0.0000	3.3483	0.3348	0.0000	-0.3348	10,00%
Petrópolis	1.2485	0.0000	1.2485	0.1249	0.0000	-0.1249	10,00%
Boa Sorte	1.0537	0.0000	1.0537	0.1054	0.0000	-0.1054	10,00%
Versalles	5.4124	0.0000	5.4124	0.5412	0.0311	-0.5101	10,00%
Vila Verde	11.0456	0.0000	11.0456	1.1046	0.2322	-0.8724	8,70%
Residencial Bem Estar	6.7237	0.0000	6.7237	0.6724	0.1026	-0.5698	8,50%
<b>Total do Setor Contagem 01</b>	<b>38.7537</b>	<b>0.0000</b>	<b>38.7537</b>	<b>3.8754</b>	<b>0.4857</b>	<b>-3.3897</b>	<b>8,80%</b>

\*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. Sendo calculado os 10% exigidos de cada parcelamento correspondente a sua poligonal, e o déficit do Setor Contagem 1 do total de sua área.

Fonte: Memorial Descritivo MDE-RP 051/10 - Urbanizadora Paranoazinho, 2022

309 Foi estabelecido no Termo de Compromisso para Regularização Fundiária, firmado  
 310 entre a Urbanizadora Paranoazinho S/A e o Distrito Federal para o Grupo Contagem 3 - a  
 311 ser detalhado no próximo item do presente documento - que o déficit de áreas para  
 312 equipamentos públicos será atendido nos Projetos Adicionais Vinculados. Nessas áreas  
 313 lindeiras aos parcelamentos em regularização, as quais estão vazias e são de propriedade  
 314 da Urbanizadora Paranoazinho S/A, serão desenvolvidos projetos que incluirão, dentre  
 315 outras exigências, as áreas necessárias à implantação de equipamentos públicos.

Tabela 4 - Quadro Síntese de Unidades Imobiliárias e Áreas Públicas

ÁREAS CONSIDERADAS		ÁREA (ha)	PERCENTUAL (%)
I. Área Total da Poligonal de Projeto		1,0537	100,0000
II. Área não Passível de Parcelamento		-	-
III. Área Passível de Parcelamento (*):		1,0537	100,0000
DESTINAÇÃO	LOTES (unid.)	ÁREA (ha)	PERCENTUAL (%)
<b>Área Passível de Parcelamento</b>			
<b>1. Unidades Imobiliárias</b>			
a - UOS RE 2	9	0,2028	19,2467
b - UOS RE 3	8	0,3523	33,4345
c - UOS CSIIR 1 NO	11	0,4018	38,1328
d- UOS INST	1	0,0628	5,9571
<b>Subtotal</b>	<b>29</b>	<b>1,0197</b>	<b>96,7711</b>
<b>2. Espaço Livre de Uso Público - ELUP</b>			
a. Praças / Áreas Verdes		-	-
b. Espaços Livres de Uso Público - ELUP		-	-
<b>3. Sistema de Circulação</b>		<b>0,0340</b>	<b>3,2289</b>
<b>Total</b>		<b>100,0000</b>	<b>100,0000</b>
<b>Área Pública (**): 2a +2b + 3</b>		<b>0,0340</b>	<b>3,2289</b>
<b>EPC+EPU+ELUP(***) : 2b</b>		-	-

(\*) 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 051/10 - 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, conforme Tabela 5 e Figura 17, considerando as

determinações do PDOT e da DIUR 08/2018.

**Tabela 5 - Usos do solo e parâmetros de ocupação das unidades imobiliária do parcelamento.**

Quadro nº1 - Parâmetros de Ocupação do Solo - Subsolo nº1 - Parcelamento Residencial Boa Sorte																
EDIFÍCIO	USO	ÁREA (m²)	EPA B	EPA M	TA OCUP (%)	TA PERM (%)	ALT MÁX	APR	APU	AP LAT	AP OBR	MARGEM	SALERA	COTA SOLERA	SUBSOLO	
U1	U1	120m x 40m	1,00	2,00	80	10,00	10,00	-	-	-	-	-	-	-	posto médio da fachada frontal	permissão tipo 2
U2	U2	40m x 200m	0,80	2,00	80	10,00	10,00	-	-	-	-	-	-	-	posto médio da fachada frontal	permissão tipo 2
U3	U3	120m x 40m	1,00	2,00	80	10,00	10,00	-	-	-	-	-	-	-	posto médio da fachada frontal	permissão tipo 2
U4	U4	40m x 200m	0,80	2,00	80	10,00	10,00	-	-	-	-	-	-	-	posto médio da fachada frontal	permissão tipo 2
U5	U5	120m x 40m	1,00	2,00	80	10,00	10,00	-	-	-	-	-	-	-	posto médio da fachada frontal	permissão tipo 2
U6	U6	40m x 200m	0,80	2,00	80	10,00	10,00	-	-	-	-	-	-	-	posto médio da fachada frontal	permissão tipo 2

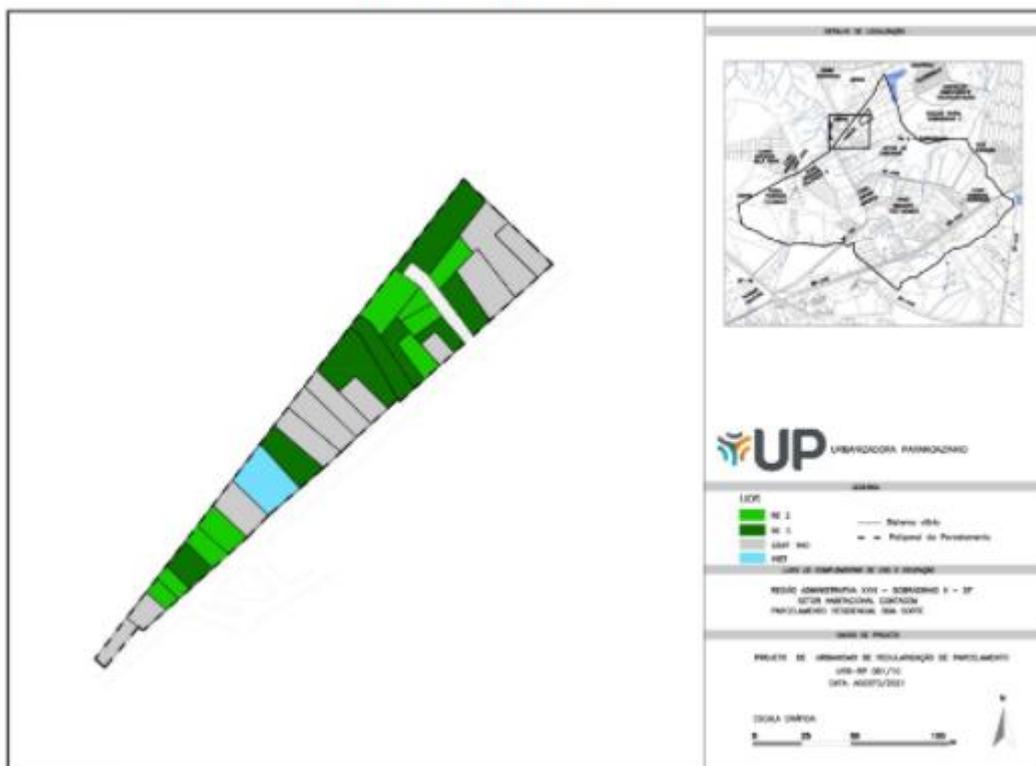
<b>LEGENDA:</b>	<b>ÁREA</b>	<b>ALT MÁX</b>	<b>ALTURA MÁXIMA</b>
U	MÓDULO	APR	AFASTAMENTO MÍNIMO DE FRENTE
EPA B	COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO BÁSICO	APU	AFASTAMENTO MÍNIMO DE FUNDO
EPA M	COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO MÍNIMO	AP LAT	AFASTAMENTO MÍNIMO LATERAL
TA OCUP	TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA	AP OBR	OCUPAÇÃO DO AFASTAMENTO
TA PERM	TAXA DE PERMISSÃO MÁXIMA	COTA SOLERA	COTA DE SOLERA (em relação ao art 16 da Lei Complementar 360/2010)

**NOTAS /** Setor ARME Contagem I Parcelamento Residencial Boa Sorte  
 (1) ALT MÁX: Altura máxima incluída a cobertura.

**NOTAS GERAIS:**  
 - Nos casos onde a for construído margem sua construção em área pública deve respeitar ao disposto art. 24 da Lei Complementar 360/2010.  
 - Ver definição de subsolo permissão tipo 2 no art. 27 da Lei Complementar 360/2010.

Fonte: Banco de dados SEDUH (Quadro Original se encontra no MDE-RP 051/10)

**Figura 18 - Mapa de Usos – LUOS**



Fonte: Memorial Descritivo MDE-RP 051/10 - Urbanizadora Paranoazinho, 2022

321 **8. CONSIDERAÇÕES FINAIS**

322 Face aos argumentos e documentações técnicas apresentadas pela SEDUH, além das  
 323 descrições contidas no MDE-RP 051/2010 é que:

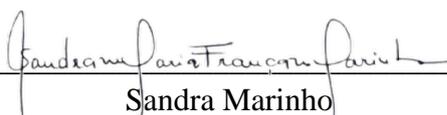
- 324 1. O projeto em comento, segundo o PDOT, se insere em Zona Urbana de  
 325 Expansão e Qualificação – ZUEQ, composta por áreas propensas à ocupação  
 326 urbana;

- 327 2. A proposta vem ao encontro dos preceitos do PDOT, no que tange a Estratégia  
328 de Regularização por meio de promoção do ordenamento territorial das áreas  
329 ocupadas dentro dos setores habitacionais;
- 330 3. A situação fundiária descrita comprova a regularidade da matrícula que compõe  
331 a gleba, definindo-a como de domínio particular, e dando legitimidade à  
332 regularização;
- 333 4. As concessionárias de serviços públicos se manifestaram quanto a previsão de  
334 redes ou serviços, bem como quanto à possibilidade de atendimento, atestando  
335 à viabilidade da regularização da ocupação;
- 336 5. Que as proposituras atendem às condicionantes ambientais, no que diz respeito  
337 ao EIA/RIMA e Licenciamento Ambiental, a incidência do parcelamento em  
338 Unidades de Conservação/áreas de Proteção Permanente e aos Aspectos  
339 Ambientais Restritos a Ocupação;
- 340 6. Que as diretrizes urbanísticas definidas para o Setor Habitacional e o  
341 parcelamento em análise atende aos parâmetros de uso do solo.

342 **VOTO**

343 Pelas Razões expendidas neste parecer, voto no sentido de que seja aprovado o  
344 projeto de Regularização de Parcelamento do Solo denominado **BOA SORTE , PROCESSO**  
345 **SEI nº 0250-000649/2001.**

Brasília-DF, 30 de março de 2022.

  
\_\_\_\_\_  
Sandra Marinho  
Conselheira-suplente - CODHAB/DF