



**PARCELAMENTO  
VIVENDAS DA ALVORADA**

**00390-00002302/2018-95**

**PARCELAMENTO  
SÃO JOSÉ**

**0429-000299/2016**

# CONPLAN

## Conselho de Planejamento Territorial e Urbano do Distrito Federal

PROCESSO SEI Nº  
00390-00002302/2018-95

Parcelamento Vivendas da  
Alvorada

PROCESSO SEI Nº  
0429-000299/2016

Parcelamento São José

Interessado:  
Urbanizadora Paranoazinho S/A

### Histórico

A Fazenda Paranoazinho é uma área de aproximadamente 1.600 hectares vizinha à cidade de Sobradinho, no DF, originalmente matriculada sob número 545 do 7º ofício de registro de imóveis do Distrito Federal.

A maior parte das áreas integrantes da antiga fazenda foi adquirida pela UP entre 2007 e 2008 do espólio de José Cândido de Souza, com exceção de algumas glebas que já haviam sido destacadas por sentença de usucapião à época, das rodovias BR-020, DF-440, DF-150 e da avenida DF- 425, já afetadas ao Poder Público, e do "Setor E" da Paranoazinho, uma gleba pequena que permaneceu na propriedade dos herdeiros.



## Situação





## Localização





## Parcelamento Vivendas da Alvorada





## Parcelamento Vivendas da Alvorada



# Parcelamento Vivendas da Alvorada



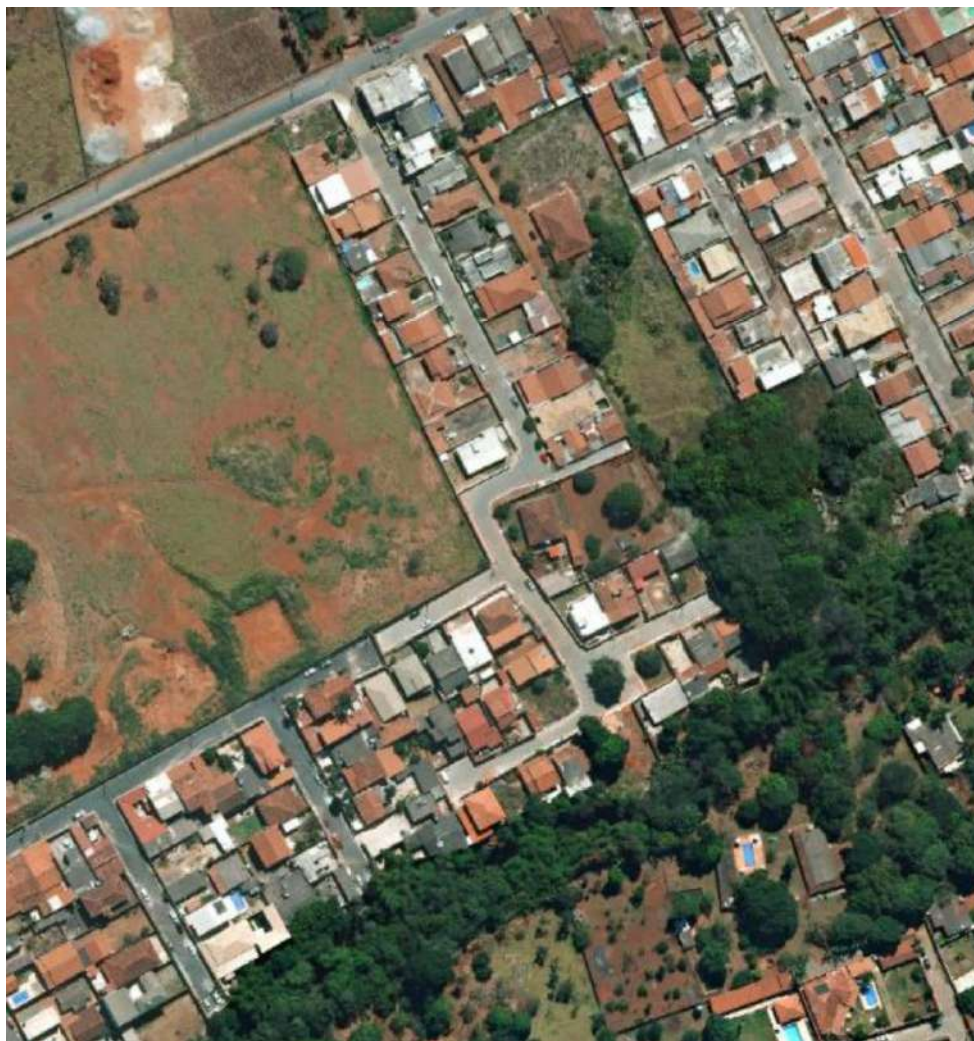


## Parcelamento São José





## Parcelamento São José



## Parcelamento São José





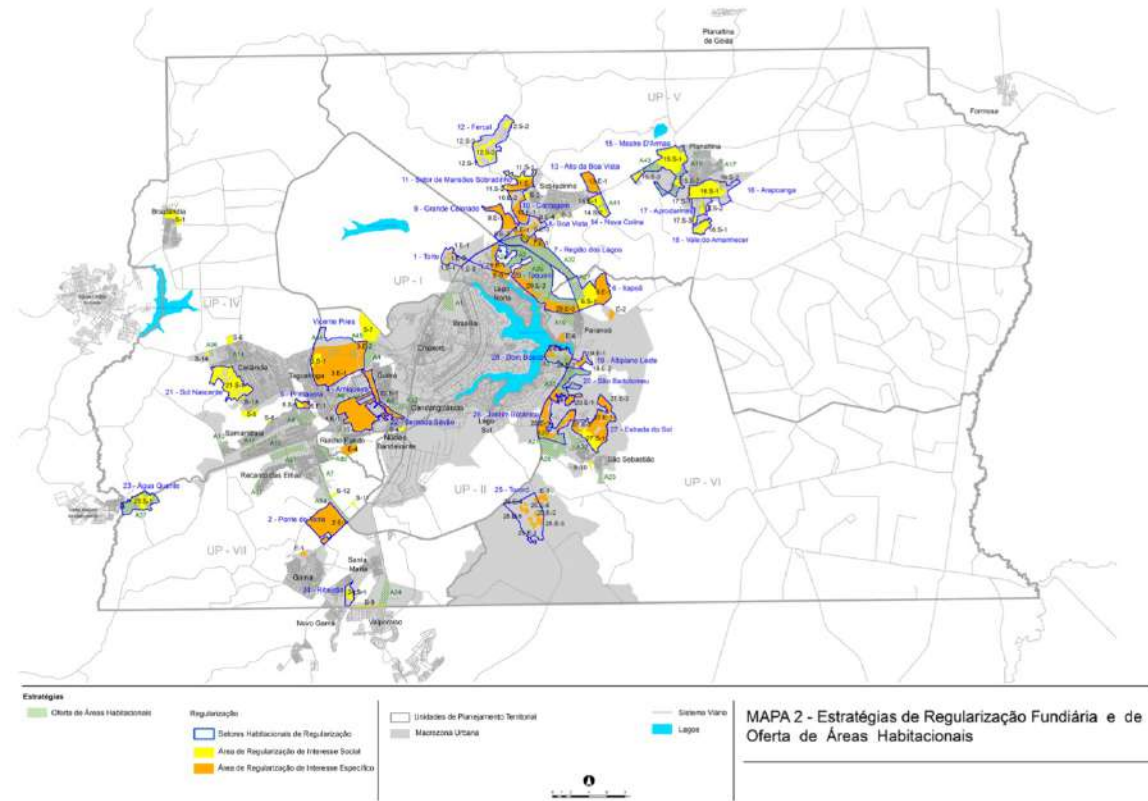
# APRESENTAÇÃO

Conforme prevê o artigo nº 117 do PDOT/2009, atualizada pela Lei Complementar nº 854/2012 que prevê:

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

## ANEXO II – ESTRATÉGIAS DE ORDENAMENTO TERRITORIAL

### ANEXO II- MAPA 2 - ESTRATÉGIAS DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA E DE OFERTA DE ÁREAS HABITACIONAIS

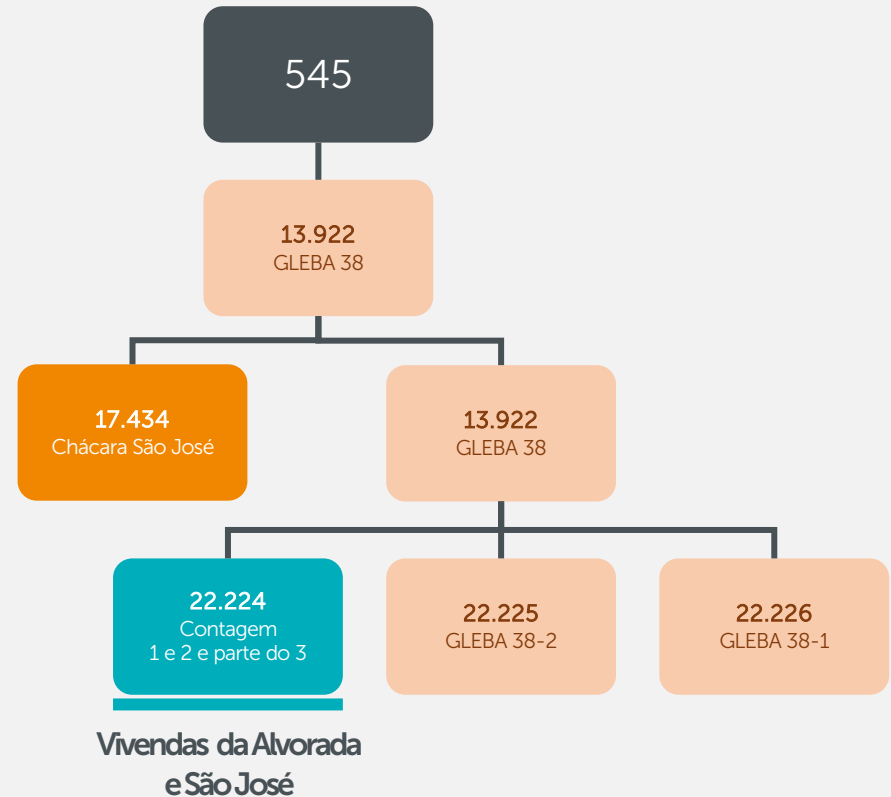


# SITUAÇÃO FUNDIÁRIA DOS PARCELAMENTOS VIVENDAS DA ALVORADA E SÃO JOSÉ

A UP detém o domínio desta área da Fazenda Paranoazinho e é uma empresa de propósito específico cujo objeto social consiste, exclusivamente, em seu desenvolvimento urbano.

Os Parcelamentos Irregulares da Fazenda Paranoazinho estão em Área de Regularização de Interesse Específico (ARINE), de acordo com o PDOT, e estão sendo regularizados de acordo com as diretrizes da legislação federal e local associadas ao tema.

## Fluxograma de matrículas





# Consultas às concessionárias

## NOVACAP

Pavimentação Viária, Sinalização e  
Drenagem Urbana



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL  
COMPANHIA URBANIZADORA DA NOVA CAPITAL DO BRASIL

Diretoria de Urbanização

Laudos de Vistoria SEI-GDF n.º 23081230/2019 - NOVACAP/PRES/DU

Brasília-DF, 30 de maio de 2019

### RELATÓRIO DE VISTORIA DE INFRAESTRUTURA

Com vista a atender o contido no Ofício SEI-GDF N.º /2019 — SEDUH/SUPAR/ULINF/COINT de 17 de abril de 2019, no dia 28 de maio de 2019, realizamos vistoria de infraestrutura nos sistemas viários e de drenagem pluvial do Condomínio **Vivendas da Alvorada**, localizado no Setor Habitacional Contagem, na Região Administrativa de Sobradinho — RA V, cujo o Síndico é o Sr. Cláudio Regis Manfrin, telefone 98533-0757.

#### Pavimentação Viária

O Condomínio Vivendas da Alvorada possui 17 ( dezessete ) ruas que estão pavimentadas em asfalto onde foi feito recente uma camada de lama asfáltica de revitalização, portanto as ruas estão em bom estado de conservação.

#### Passeios Públicos

O Condomínio Vivendas da Alvorada tem passeios públicos em concreto, pedra ornamentais piso cerâmico, em solo natura e etc. em todas as 17 ( dezessete ) ruas como pode ser observado nas respectivas fotos.

#### Sinalização Horizontal e Vertical

O Condomínio Vivendas da Alvorada possui Sinalização Horizontal de forma parcial e onde existem as faixas estas estão desgastadas, não possui a Sinalização Vertical, apenas placas verticais de nominação dos conjuntos.

#### Meios-fios em concreto

O Condomínio Vivendas da Alvorada possui Meios-Fios em concreto pré-moldado em todas as 17 ( dezessete ) ruas como pode ser observado nas respectivas fotos.

#### Rede de drenagem pluvial

O Condomínio Vivendas da Alvorada possui uma Rede de Drenagem Pluvial contendo 47 ( quarenta e sete ) Bocas de Lobo e 04 ( quatro ) pontos de lançamentos dessa rede construída como pode ser observado no respectivo croqui.

## Consultas às concessionárias

### NOVACAP

Pavimentação Viária, Sinalização e  
Drenagem Urbana



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL  
SECRETARIA DE ESTADO DE INFRAESTRUTURA E SERVIÇOS PÚBLICOS  
COMPANHIA URBANIZADORA DA NOVA CAPITAL DO BRASIL

### Relatório de Vistoria de Infraestrutura

Com vista a atender o contido no Ofício SEI-GDF Nº /2019 – SEDUH/SUPAR/ULINF/COINT de 17 de abril de 2019, no dia 06 de maio de 2019, realizamos vistoria de infraestrutura nos sistemas viários e de drenagem do Condomínio Chácara São José, localizado no Setor Habitacional Contagem, na Região Administrativa de Sobradinho – RA V.

#### Pavimentação Viária

O Condomínio Chácara São José possui apenas sete Ruas que estão pavimentadas com Blocos de Concreto Intertravado e estão em bom estado de conservação.

#### Meios-fios em concreto

O Condomínio Residencial Chácara São José possui Meios-Fios em todas as sete Ruas como pode ser observado nas sete Fotos acima.

#### Passeios

O Condomínio Chácara São José tem passeios em quase o total das sete Ruas como pode ser observado nas sete Fotos acima.

#### Sinalização horizontal e vertical

O Condomínio Residencial Sobradinho não possui Sinalização Horizontal e de Sinalização Vertical tem a nominação das Ruas.

#### Rede de drenagem pluvial

O Condomínio Chácara São José possui uma 19 Bocas de Lobo, 1 Grelha e Rede de Águas Pluviais.

No final da Rua 2, Rua 5 e na Praça têm lançamento feito numa Grotta próxima do Condomínio, que aparentemente não está causando erosão. (Não tivemos acesso aos lançamentos).



## Consultas às concessionárias

**CEB**

Fornecimento de Energia Elétrica



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

CEB DISTRIBUIÇÃO S.A.

Superintendência de Gestão do Cadastro Técnico e Administração da Base de Remuneração

Laudos Técnico SEI-GDF - CEB-D/DD/DR/SGB

Laudos Técnico nº 755

Brasília-DF, 03 de junho de 2019

**Interessado:** SECRETARIA DE ESTADO DE DESENVOLVIMENTO URBANO E HABITAÇÃO DO DISTRITO FEDERAL

**Solicitante:** BEATRICE ARRUDA ELLER GONZAGA

**Assunto:** Resposta a solicitação de existência de interferência

Prezado(a) Senhor(a),

Em atenção a sua solicitação, segue abaixo:

Existe Interferência: **SIM**

Ressaltamos a necessidade do cumprimento das NORMAS TÉCNICAS DE SEGURANÇA DO TRABALHO para a colocação de andaimes, equipamentos ou infra-estruturas próximas às redes aéreas da CEB-D de modo a preservar a integridade física do trabalhador.

Advertimos, ainda, a necessidade de que sejam tomados cuidados especiais na construção ou escavação em locais próximos de redes elétricas, com vistas a garantir sua preservação e correto funcionamento, sendo necessário o ressarcimento de eventuais danos à CEB-D.

Havendo interesse na eliminação da(s) interferência(s) sinalizada(s), torna-se necessário formalizar solicitação de orçamento junto a CEB-D ou contratar empresa legalmente habilitada, observando as diretrizes estabelecidas na Resolução 414/2010-ANEEL.

Informação conforme Plano Diretor de Ordenamento Territorial do DF ([LC 803/2009 de 25 de abril de 2009](#)), Decreto 29.590 de 09/10/2008, informações e normas técnicas presentes no site da CEB-D (NTDs), além de visitas técnicas in-loco e consultas aos arquivos digitais da CEB-D.

Obs: Estas interferências deverão ser sanadas, conforme execução das obras de infraestrutura previstas para os parcelamentos, e deverão ser contempladas em cronograma físico-financeiro de responsabilidade da UP.

# Consultas às concessionárias

**CAESB**

Sistema de Abastecimento de Água

Superintendência de Projetos - EPR  
Gerência de Concepção e Macrossistemas - EPRC

## Relatório Técnico EPRC - 20/003

Assunto: Atendimento com SAA e SES

Empreendimentos: Setor Habitacional Contagem, Grupo Contagem 2 - Fazenda Paranoazinho – Sobradinho II – RA XXVI/DF

Setores Urbanos: SU0178, SU0392, SU0413, SU0365, SU0368, SU0393, SU0370, SU0410, SU0367, SU0354, SU0377

Trata o presente de resposta ao Ofício SEI-GDF nº 82/2019 – SEDUH/SUPAR/ULINF/COINT, incluído no Processo SEI nº 00390-00002314/201909, quanto a solicitação de informações sobre as condições de atendimento por parte da CAESB, para os parcelamentos integrantes do Setor Habitacional Contagem na Região Administrativa de Sobradinho – RA V, Grupo Contagem 2, de interesse da Urbanizadora Paranoazinho S/A - UP.

### 1. Sistema de Abastecimento de Água

Atualmente o referido setor apresenta cerca de 876 ligações de água, das quais 817 encontram-se ativas, conforme apresenta-se a seguir:

| Status             | Nº de Ligações de Água |
|--------------------|------------------------|
| Ativa              | 817                    |
| Inativa/Sem Status | 59                     |
| <b>Total Geral</b> | <b>876</b>             |

Atualmente, nos Parcelamentos Vivendas da Alvorada e São José todas as unidades são atendidas.

# Consultas às concessionárias

**CAESB**

Sistema de Esgotamento Sanitário

Superintendência de Projetos - EPR  
Gerência de Concepção e Macrossistemas - EPRC

## Relatório Técnico EPRC - 20/003

Assunto: Atendimento com SAA e SES  
Empreendimentos: Setor Habitacional Contagem, Grupo Contagem 2 - Fazenda Paranoazinho - Sobradinho II - RA XXVI/DF  
Setores Urbanos: SU0178, SU0392, SU0413, SU0365, SU0368, SU0393, SU0370, SU0410, SU0367, SU0354, SU0377

Trata o presente de resposta ao Ofício SEI-GDF nº 82/2019 - SEDUH/SUPAR/ULINF/COINT, incluído no Processo SEI nº 00390-00002314/201909, quanto a solicitação de informações sobre as condições de atendimento por parte da CAESB, para os parcelamentos integrantes do Setor Habitacional Contagem na Região Administrativa de Sobradinho - RA V, Grupo Contagem 2, de interesse da Urbanizadora Paranoazinho S/A - UP.

### 2. Sistema de Esgotamento Sanitário

Quanto à coleta de esgotos, o Setor Habitacional Contagem é atendido pelo Sistema de Esgotamento da ETE Sobradinho. Apresenta cerca de 876 ligações, porém somente 147 encontram-se ativas:

| Status             | Nº de Ligações de Esgotos |
|--------------------|---------------------------|
| Ativa              | 147                       |
| Inativa/Sem Status | 51                        |
| Potencial          | 678                       |
| <b>Total Geral</b> | <b>876</b>                |

Os Parcelamentos Vivendas da Alvorada e São José possuem redes condominiais implantadas.



# Consultas às concessionárias

**SLU**

Serviço de Limpeza Urbana



**GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL**  
**SERVIÇO DE LIMPEZA URBANA DO DISTRITO FEDERAL**  
Presidência  
Diretoria de Limpeza Urbana

Despacho SEI-GDF SLU/PRESI/DILUR

Brasília-DF, 29 de abril de 2019

Referência : Ofício SEI-GDF Nº 81/2019 - SEDUH/SUPAR/ULINF/COINT (21419231)

Assunto : Parcelamentos integrantes do Setor Habitacional Contagem na Região Administrativa de Sobradinho – RA V, Grupo Contagem 02, de interesse da Urbanizadora Paranoazinho S/A - UP.

O SLU realiza coleta comum dos resíduos domiciliares e comerciais nas proximidades d o Setor Habitacional Contagem na Região Administrativa de Sobradinho – RA V, Grupo Contagem 02, de interesse da Urbanizadora Paranoazinho S/A - UP. Por essa razão pode-se afirmar que não haverá impacto significativo quanto à capacidade de realização dos serviços de coleta, transporte, tratamento e destinação final dos resíduos domiciliares gerados, uma vez que o SLU encontra-se equipado e preparado para executar a coleta na área de ocupação prevista, desde que o volume dos resíduos categorizados como domiciliares esteja dentro do limite citado no parágrafo anterior.

## Vistoria

Em maio de 2019, foi realizada vistoria por parte das Concessionárias por meio da qual, constatou-se a existência de componentes de infraestrutura como pavimentação viária, meios fio e passeios públicos em concreto, rede de drenagem pluvial e esgotamento sanitário.



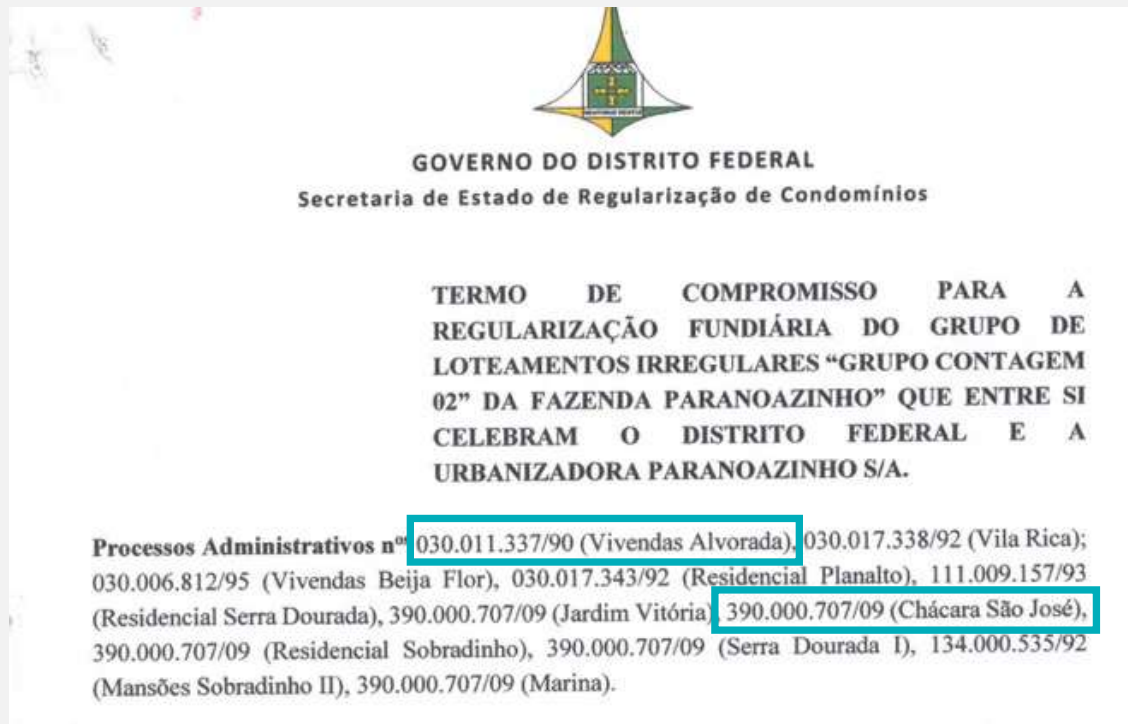
## Vistoria

Em abril de 2019, foi realizada vistoria por parte das Concessionárias por meio da qual, constatou-se a existência de componentes de infraestrutura como pavimentação viária em blocos de concreto intertravado, meios fio de concreto, passeios públicos, rede de drenagem pluvial e esgotamento sanitário.





## Termo de Compromisso



- O Parcelamento **Vivendas da Alvorada** fazia parte do processo 030.011.337/90, quando da assinatura do Termo de Compromisso de Regularização Fundiária da Fazenda Paranoazinho. A partir da digitalização dos processos para integração ao Sistema Eletrônico de Informações SEI, foi adotado para o processo o número **SEI 00390-00002302/2018-95**.
- O Parcelamento **São José** fazia parte do processo 390.000.707/09, quando da assinatura do Termo de Compromisso de Regularização Fundiária da Fazenda Paranoazinho. A partir da digitalização dos processos para integração ao Sistema Eletrônico de Informações SEI, foi adotado para o processo o número **SEI 0429-000299/2016**.

# Termo de Compromisso

## ■ O que é o Termo de Compromisso?

O Termo de Compromisso pela Regularização Fundiária (TC) é um instrumento jurídico proposto pela UP ao GDF em 2012, como forma de viabilizar a regularização fundiária dos mais de cinquenta Parcelamentos irregulares da Fazenda Paranoazinho.

O objetivo do Termo de Compromisso é preencher vazios legais decorrente do fato de que a legislação não é capaz de abordar todas as particularidades do processo de regularização. A lei de parcelamento do solo urbano, por exemplo, foi feita pensando em novos parcelamentos e não na regularização de ocupações consolidadas.

## ■ São três os principais elementos tratados no Termo de Compromisso, a saber:

a execução de obras de infraestrutura macro, atendendo a todo o Setor Habitacional e integrando as redes internas de cada parcelamento;

a realocação das populações em áreas de ocupação vetada cujos lotes, justamente por serem vetados, não integram os projetos de regularização; e

a viabilização da destinação de áreas à criação de equipamentos públicos para suprir o déficit causado pela insuficiência de áreas desta natureza no interior dos parcelamentos regularizados.

## Termo de Compromisso

- O TC é fundamental para os processos de regularização, dando coerência aos projetos de cada parcelamento que, limitados às suas poligonais, não têm como solucionar questões "extra-muros".

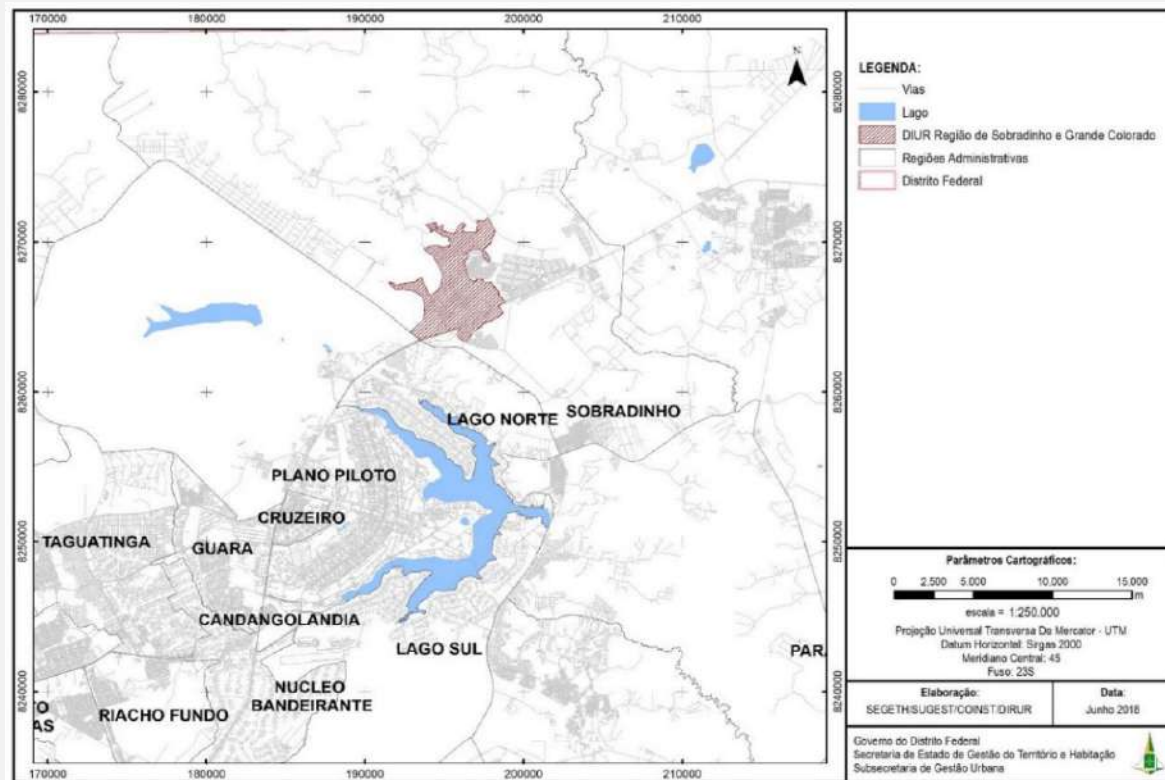
É similar à estratégia adotada no licenciamento ambiental da atividade de regularização, em que optou-se por requerer Licenças de Instalação para grupos de parcelamentos e não para cada projeto individualmente.

Para cada um dos grupos de licenciamento e regularização, portanto, foi assinado um Termo de Compromisso.



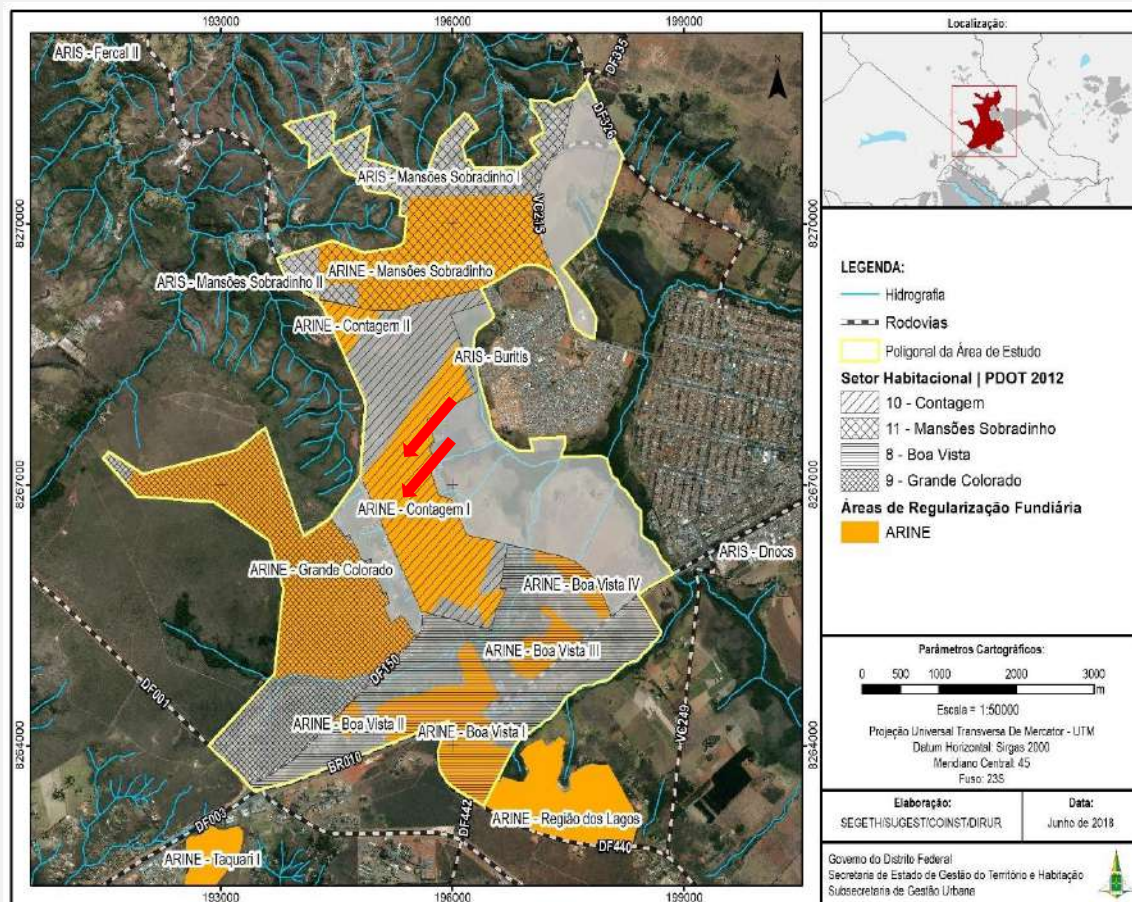
# DIUR 08/2018

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 os Parcelamentos Vivendas da Alvorada e São José se inserem 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

**TABELA IV - Parâmetros Urbanísticos das Áreas de Regularização inseridas em Setores Habitacionais – Anexo VI/01 PDOT**

| 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



# Déficit de Equipamentos Públicos

Por se tratar de projeto de regularização fundiária, no Parcelamento São José não foi possível criar áreas suficientes para Equipamentos Comunitários ou Urbanos e Espaços Livres de Uso Público.

Para o atendimento deste percentual exigido pelo PDOT, o déficit de 0,1275 ha da área parcelável do São José será atendido nas áreas de Projeto Vinculado.

Já o Parcelamento Vivendas da Alvorada prevê 1,5627 ha de área para ELUP, portanto, acima dos 10% exigido pelo PDOT. Dessa forma, a área excedente de 0,0800 ha, será utilizada para abater do déficit total do Grupo Contagem 2.

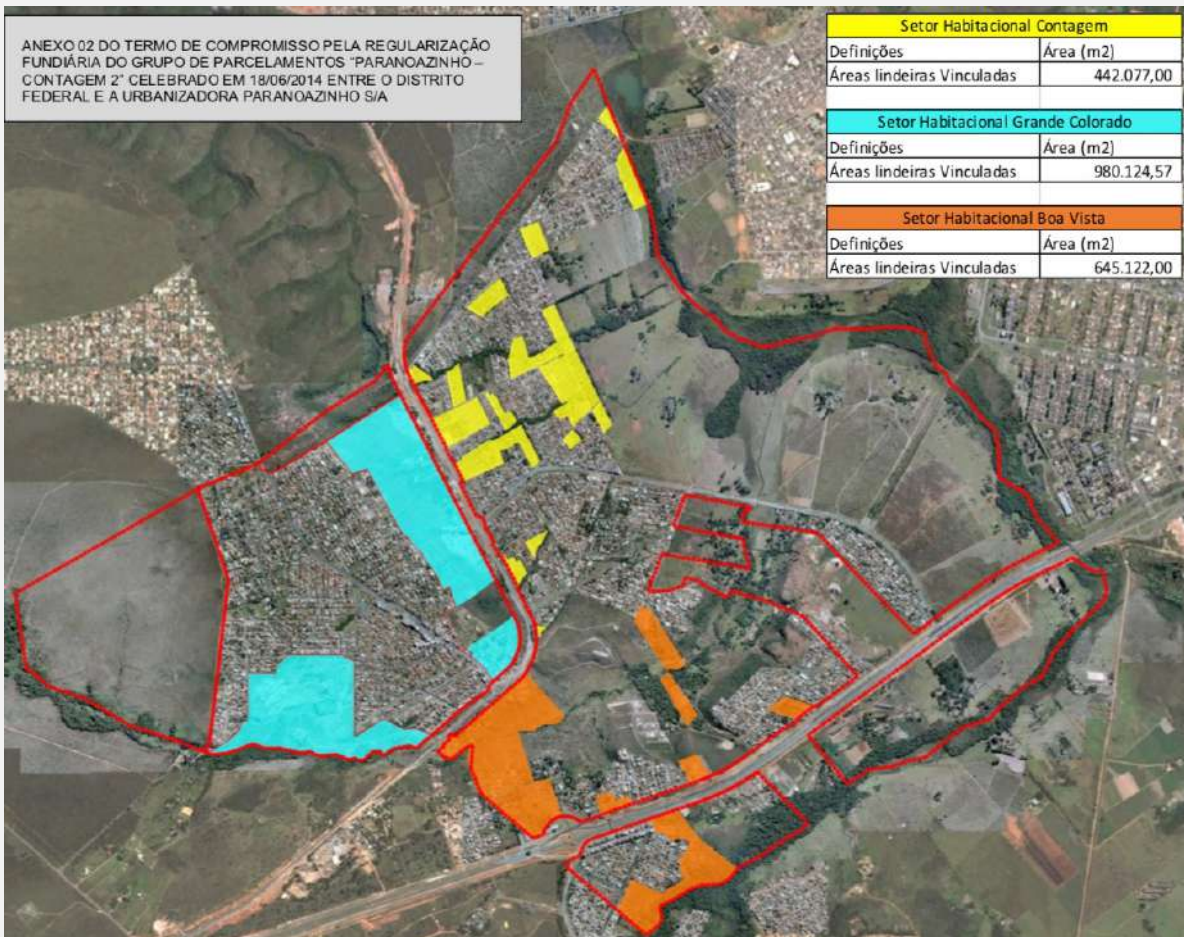
| PARCELAMENTO                 | Área Poligonal | Interferência | Área Parcelável | Equipamento exigido | Equipamento existente | Saldo   |
|------------------------------|----------------|---------------|-----------------|---------------------|-----------------------|---------|
| Medidas em hectares (ha)     |                |               |                 |                     |                       |         |
| Vivendas da Alvorada         | 14.8269        | 0.0000        | 14.8269         | 1.4827              | 1.5627                | 0.0800  |
| Vila Rica                    | 1.7444         | 0.0000        | 1.7444          | 0.1744              | 0.0884                | -0.0860 |
| Vivendas Beija Flor          | 3.8752         | 0.0000        | 3.8752          | 0.3875              | 0.2862                | -0.1013 |
| Residencial Planalto         | 2.5842         | 0.0000        | 2.5842          | 0.2584              | 0.0575                | -0.2009 |
| Residencial Serra Dourada II | 5.6232         | 0.0000        | 5.6232          | 0.5623              | 0.2339                | -0.3284 |
| Jardim Vitória               | 2.4980         | 0.0000        | 2.4980          | 0.2498              | 0.0000                | -0.2498 |
| São José                     | 2.0399         | 0.0000        | 2.0399          | 0.2040              | 0.0765                | -0.1275 |
| Residencial Sobradinho       | 2.3441         | 0.0000        | 2.3441          | 0.2344              | 0.0000                | -0.2344 |
| Serra Dourada I              | 2.4391         | 0.0193        | 2.4198          | 0.2420              | 0.0139                | -0.2281 |
| Mansões Sobradinho II        | 1.9330         | 0.0000        | 1.9330          | 0.1933              | 0.0000                | -0.1933 |
| Marina                       | 2.1721         | 0.0000        | 2.1721          | 0.2172              | 0.0000                | -0.2172 |
| Total do Setor Contagem 02   | 42.0801        | 0.0193        | 42.0608         | 4.2061              | 2.3191                | -1.8870 |

# Supressão de Déficit em Projetos Lindeiros Vinculados

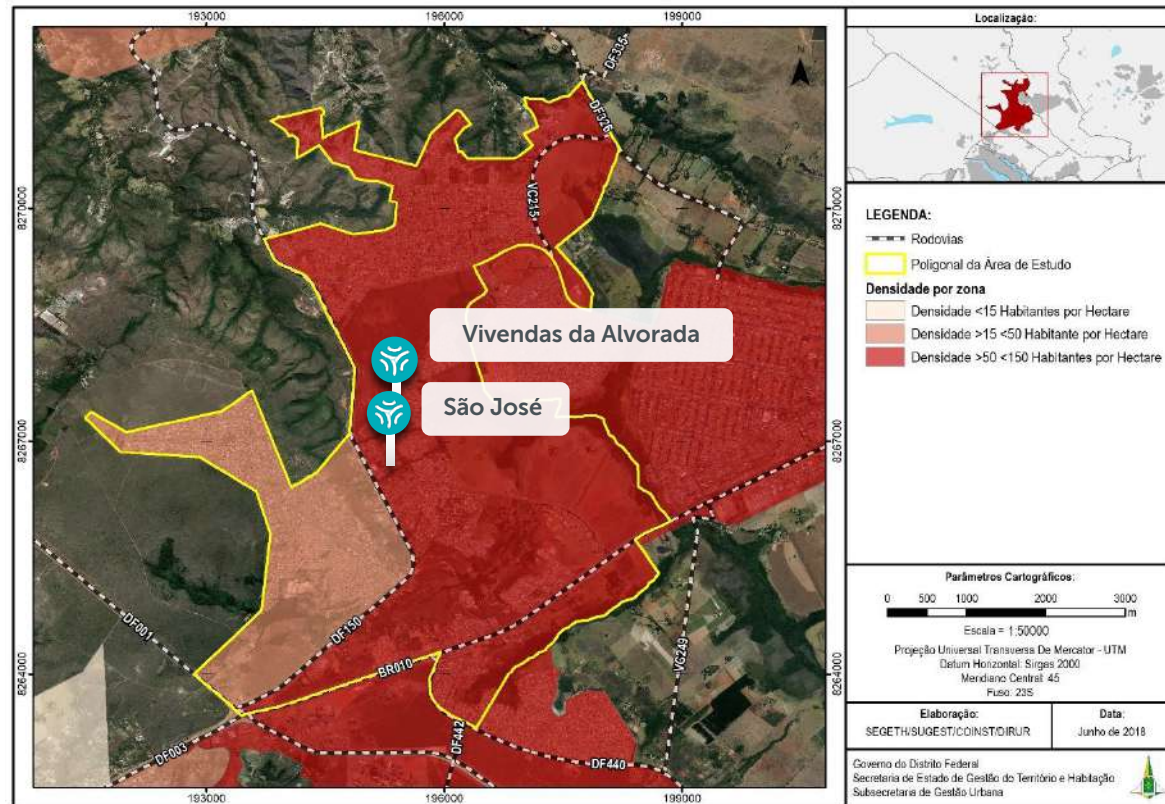
Serão elaborados e aprovados projetos urbanísticos que contemplem as áreas necessárias ao suprimento do Déficit

O Termo de Compromisso define que o Déficit de Áreas Públicas deverá ser suprido no prazo de 04 anos contados a partir do registro em cartório de cada Loteamento Irregular, com a criação de unidades imobiliárias destinadas a Equipamento Público Urbano (EPU), Equipamento Público Comunitário (EPC) bem como, Espaços Livres de Uso Público (ELUP), por meio do projeto vinculado a ser elaborado dentro da poligonal do Setor Habitacional Contagem.

## Áreas Lindeiras Vinculadas dentro da Paranoazinho



# Densidade Setor Contagem





# Densidade do Parcelamento

O parcelamento Vivendas da Alvorada e o Grupo Contagem 2 estão dentro da faixa de densidade permitida pelo PDOT

| PARCELAMENTO         | Lotes RO 1 | Total de Habitantes em RO 1 | População Total | Área poligonal (ha) | Densidade Calculada (hab/ha) |
|----------------------|------------|-----------------------------|-----------------|---------------------|------------------------------|
|                      |            | (3,3 hab/unidade)           |                 |                     |                              |
| Vivendas da Alvorada | 196        | 647                         | 646,8000        | 14,8269             | 43,6234                      |

O presente projeto é constituído por:

**196** lotes de uso residencial obrigatório (RO 1) x 3,3 hab/UH = **646,8000 habitantes**

Área total = **14,8269 hectares**

Densidade = 646,8000 hab / 14,8269 ha = **43,6234 hab/ha**

## Quadro Síntese de Unidades Imobiliárias e Áreas Públicas

| ÁREAS CONSIDERADAS                           |               | ÁREA (ha)      | PERCENTUAL (%) |
|----------------------------------------------|---------------|----------------|----------------|
| I. Área Total da Poligonal de Projeto        |               | 14,8269        | 100%           |
| II. Área não Passível de Parcelamento        |               | 0,000          | 0,00%          |
| III. Área Passível de Parcelamento (*):      |               | 14,8269        | 100,00%        |
| DESTINAÇÃO                                   | LOTES (unid.) | ÁREA (ha)      | PERCENTUAL (%) |
| <b>Área Passível de Parcelamento</b>         |               |                |                |
| <b>1. Unidades Imobiliárias</b>              |               |                |                |
| a. RO1 - Residencial Unifamiliar             | 196           | 10,0939        | 68,08%         |
| b. INST - Institucional (Privado)            | 2             | 0,0755         | 0,51%          |
| <b>Subtotal</b>                              | <b>198</b>    | <b>10,1694</b> | <b>68,59%</b>  |
| <b>2. Espaço Livre de Uso Público - ELUP</b> |               |                |                |
| a. Praças / Áreas Verdes                     |               | 0,0278         | 0,19%          |
| b. Espaços Livres de Uso Público - ELUP      |               | 1,5627         | 10,54%         |
| <b>3. Sistema de Circulação</b>              |               | <b>3,0670</b>  | <b>20,69%</b>  |
| <b>Total</b>                                 |               | <b>14,8269</b> | <b>100,00%</b> |
| <b>Área Pública (**): 2a +2b + 3</b>         |               | <b>4,6575</b>  | <b>31,41%</b>  |
| <b>EPC+EPU+ELUP(***) : 2b</b>                |               | <b>1,5627</b>  | <b>10,54%</b>  |

# Densidade do Parcelamento

O parcelamento São José e o Grupo Contagem 2 estão dentro da faixa de densidade permitida pelo PDOT

| PARCELAMENTO | Lotes RO 1 | Total de Habitantes em RO 1 | Lotes CSIIR 1 NO | Unidades em CSIIR 1 NO (*) | Total de Habitantes CSIIR 1 NO | População Total | Área poligonal (ha) | Densidade Calculada (hab/ha) |
|--------------|------------|-----------------------------|------------------|----------------------------|--------------------------------|-----------------|---------------------|------------------------------|
|              |            | (3,3 hab/unidade)           |                  |                            | (3,3 hab/unidade)              |                 |                     |                              |
| São José     | 46         | 151,80                      | 4                | 16                         | 52,80                          | 204,60          | 2,0399              | 100,2990                     |

Valores arredondados

O presente projeto é constituído por:

**46** lotes de uso residencial obrigatório (RO 1) x 3,3 hab/UH = **151,80** habitantes

**04** lotes de uso comercial, prestação de serviços, institucional, industrial e residencial não obrigatório (CSIIR 1 NO) x 2 x 2 x 3,3 hab/UH = **52,80** habitantes

Área total = **2,0399** hectares

Densidade = 204,60 hab / 2,0399 ha = **100,2990** hab/ha



## Quadro Síntese de Unidades Imobiliárias e Áreas Públicas

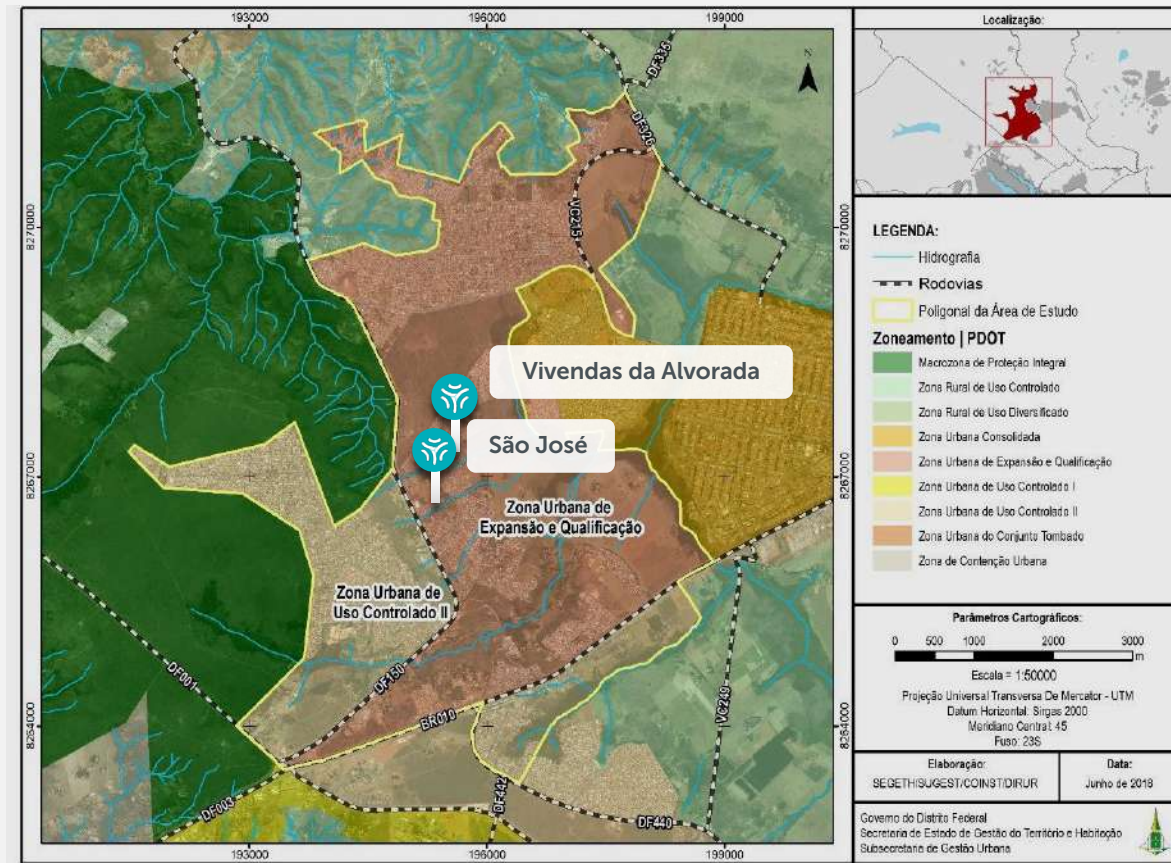
| ÁREAS CONSIDERADAS                      |                  | ÁREA<br>(ha) | PERCENTUAL<br>(%) |
|-----------------------------------------|------------------|--------------|-------------------|
| I. Área Total da Poligonal de Projeto   |                  | 2,0399       | 100%              |
| II. Área não Passível de Parcelamento   |                  | 0            | 0,00%             |
| III. Área Passível de Parcelamento (*): |                  | 2,0399       | 100,00%           |
| DESTINAÇÃO                              | LOTES<br>(unid.) | ÁREA<br>(ha) | PERCENTUAL<br>(%) |
| Área Passível de Parcelamento           |                  |              |                   |
| 1. Unidades Imobiliárias                |                  |              |                   |
| a. UOS RO1                              | 46               | 1,5131       | 74,18%            |
| b. UOS CSIIR NO                         | 4                | 0,0517       | 2,53%             |
| Subtotal                                | 50               | 1,5648       | 76,71%            |
| 2. Espaço Livre de Uso Público - ELUP   |                  |              |                   |
| a. Espaços Livres de Uso Público - ELUP |                  | 0,0765       | 3,75%             |
| 3. Sistema de Circulação                |                  | 0,3986       | 19,54%            |
| Total                                   |                  | 2,0399       | 100,00%           |
| Área Pública (**): 2a + 3               |                  | 0,4751       | 23,29%            |
| EPC+EPU+ELUP(***) : 2a                  |                  | 0,0765       | 3,75%             |

# Condicionantes Urbanísticas

Os Parcelamentos Vivendas da Alvorada e São José estão dentro da Zona Urbana de Expansão e Qualificação, definida no PDOT

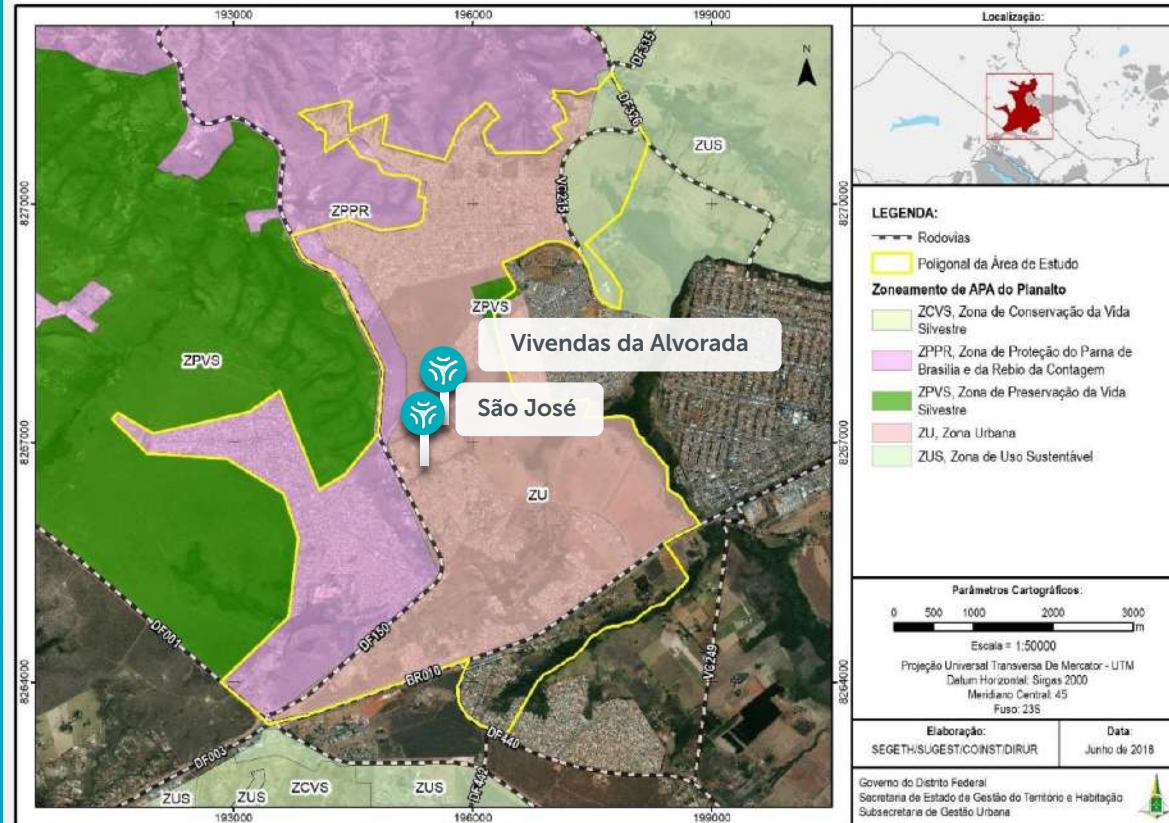
O PDOT, em seu art. 8º, inciso XV, tem como objetivo a valorização da ordem urbanística e fundiária como função pública, e propõe integração dos assentamentos informais passíveis de regularização à cidade legal.

Segundo o Plano Diretor de Ordenamento Territorial – PDOT os Parcelamentos Vivendas da Alvorada e São José, inseridos no Setor Habitacional Contagem, estão totalmente inseridos em Zona Urbana de Expansão e Qualificação.



# Condicionantes Urbanísticas

Os parcelamentos Vivendas da Alvorada e São José estão inseridos na Zona Urbana - ZU, definida no Zoneamento da APA do Planalto Central

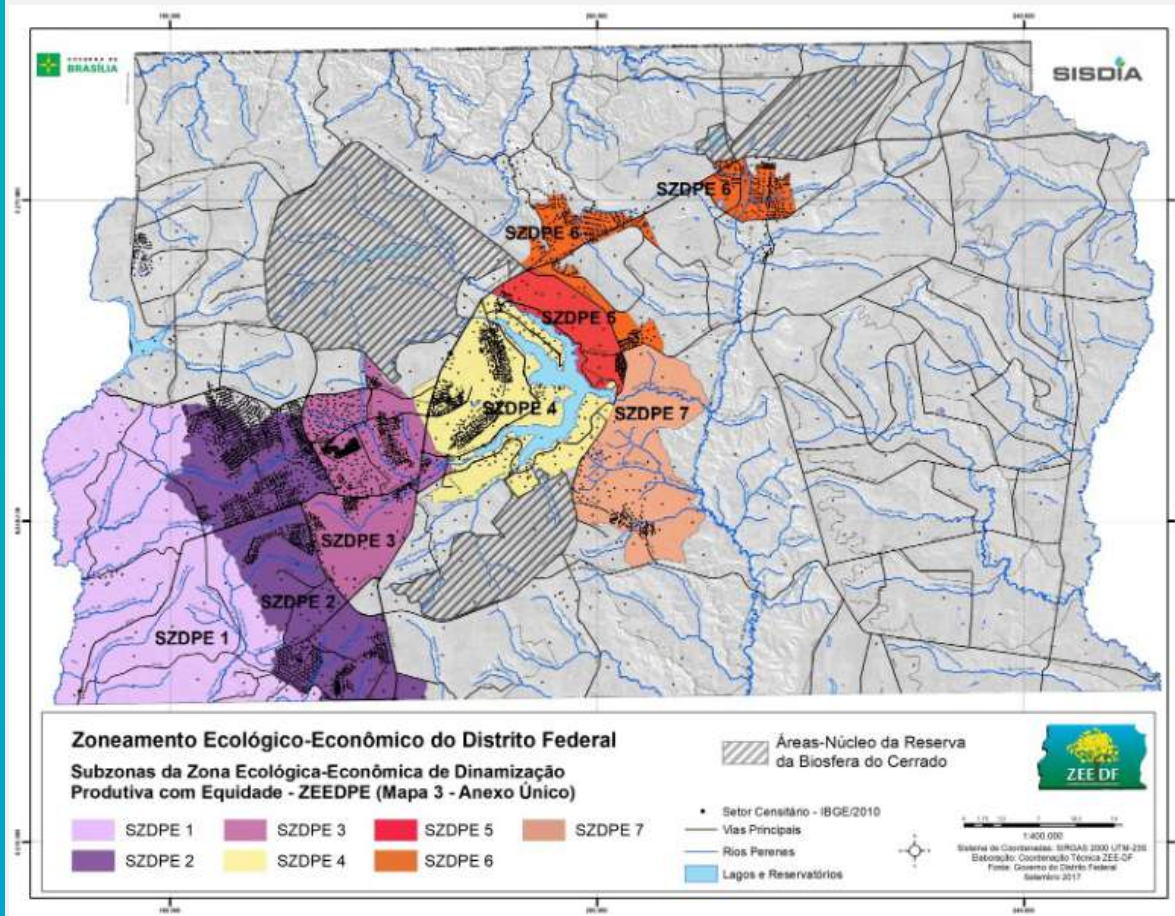




# Zoneamento Ecológico Econômico do Distrito Federal ZEE-DF

Todos os parcelamentos do Setor Habitacional Contagem encontram-se inseridos na Zona SZDPE 6.

Conforme o Art. 2º da Lei nº 6.269, de 29 de janeiro de 2019, que institui o ZEE-DF, a zona SZDPE 6 é definida como Zona Ecológica-Econômica de Dinamização Produtiva com Equidade 6 – ZEEDPE 6 (inciso III, Mapa 3 do ZEE-DF).



## ZEE - DF

|                      | RISCO ECOLÓGICO         |                          |                                      |                                                |
|----------------------|-------------------------|--------------------------|--------------------------------------|------------------------------------------------|
| Parcelamento         | Contaminação do Subsolo | Perda de Solo por Erosão | Perda de Área de Recarga de Aquífero | Perda de Áreas Remanescentes de Cerrado Nativo |
| Vivendas da Alvorada | 4 - Alto                | 2 - Baixo                | 3 - Médio                            | 2 - Ausência de Cerrado Nativo                 |

|              | RISCO ECOLÓGICO         |                          |                                      |                                                |
|--------------|-------------------------|--------------------------|--------------------------------------|------------------------------------------------|
| Parcelamento | Contaminação do Subsolo | Perda de Solo por Erosão | Perda de Área de Recarga de Aquífero | Perda de Áreas Remanescentes de Cerrado Nativo |
| São José     | 4 - Alto                | 2 - Baixo                | 3 - Médio                            | 2 - Ausência de Cerrado Nativo                 |

## ZEE - DF

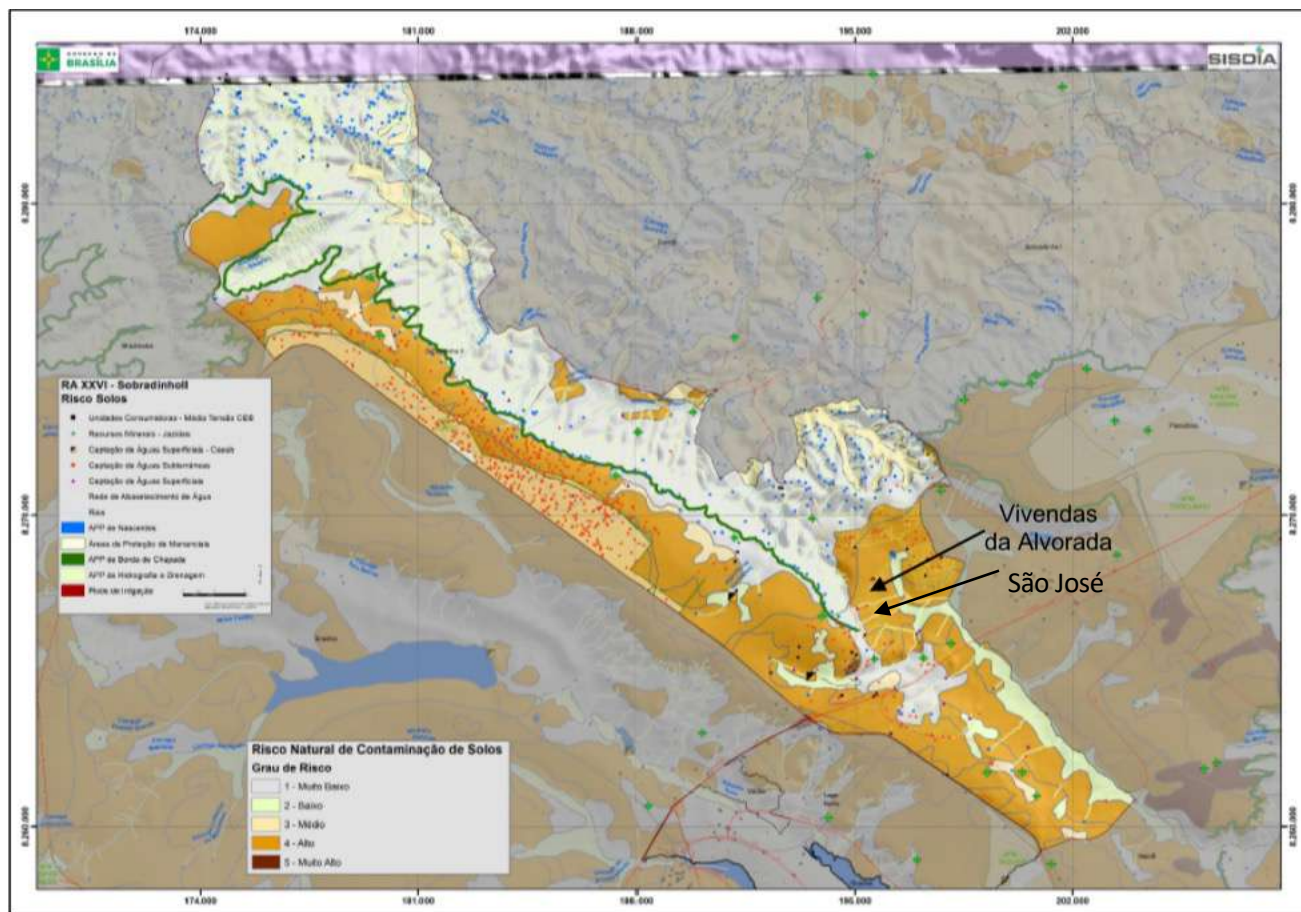


Figura 15: Risco Ecológico de Contaminação de Subsolo  
 Fonte ZEE-DF /2019/2019



## ZEE - DF

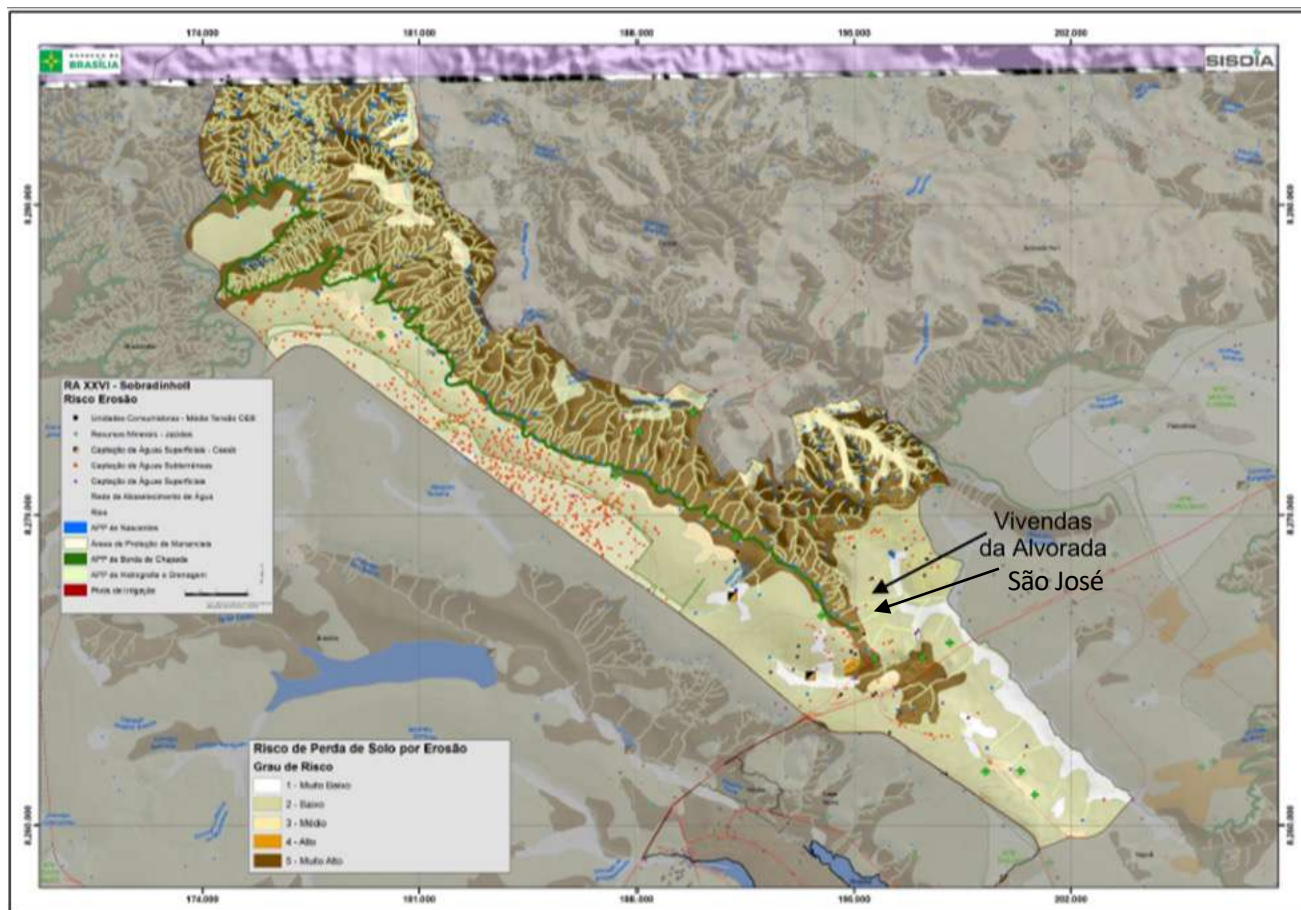


Figura 17. Risco ecológico de perda de solo por erosão  
 Fonte ZEE-DF /2019

## ZEE - DF

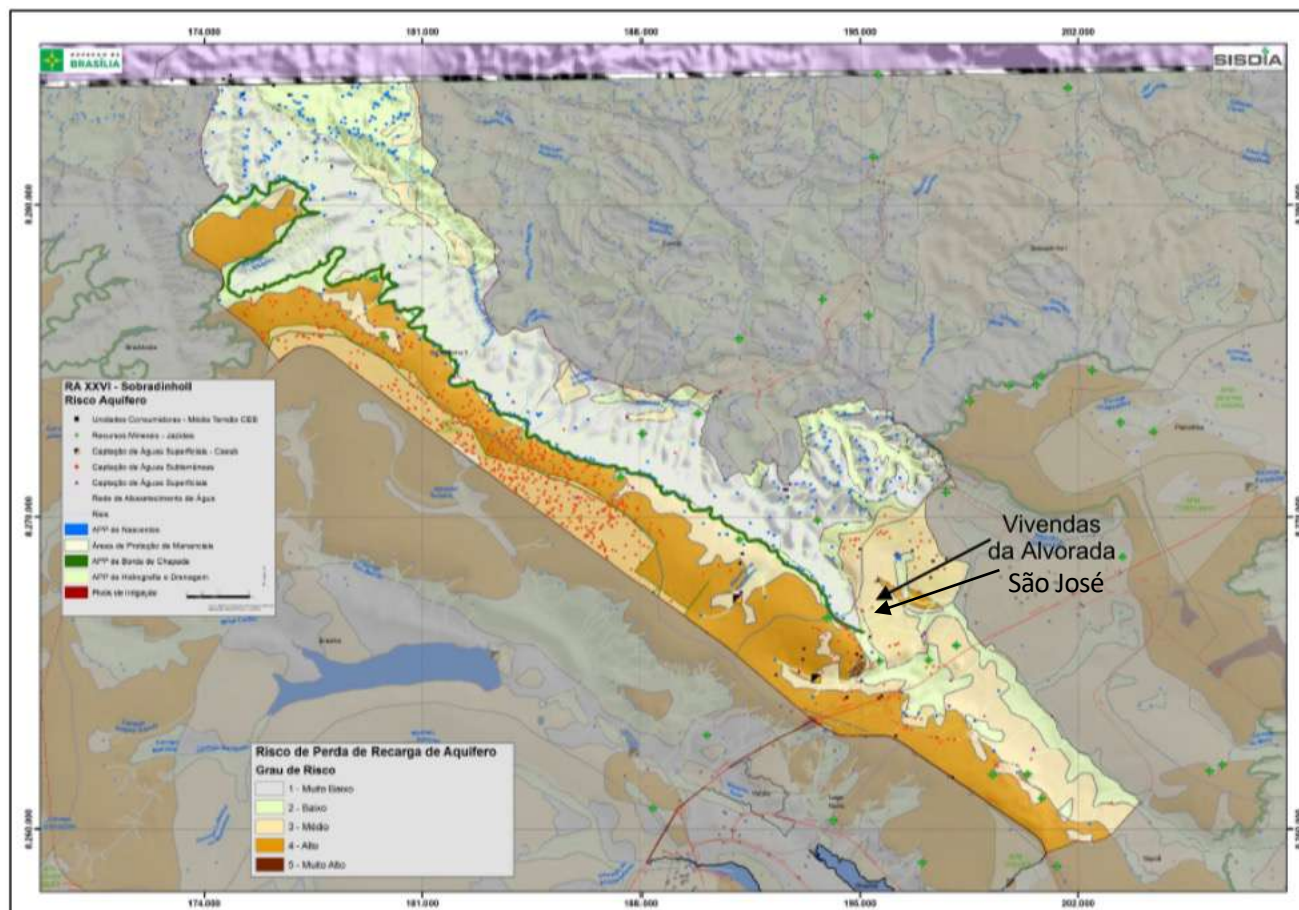
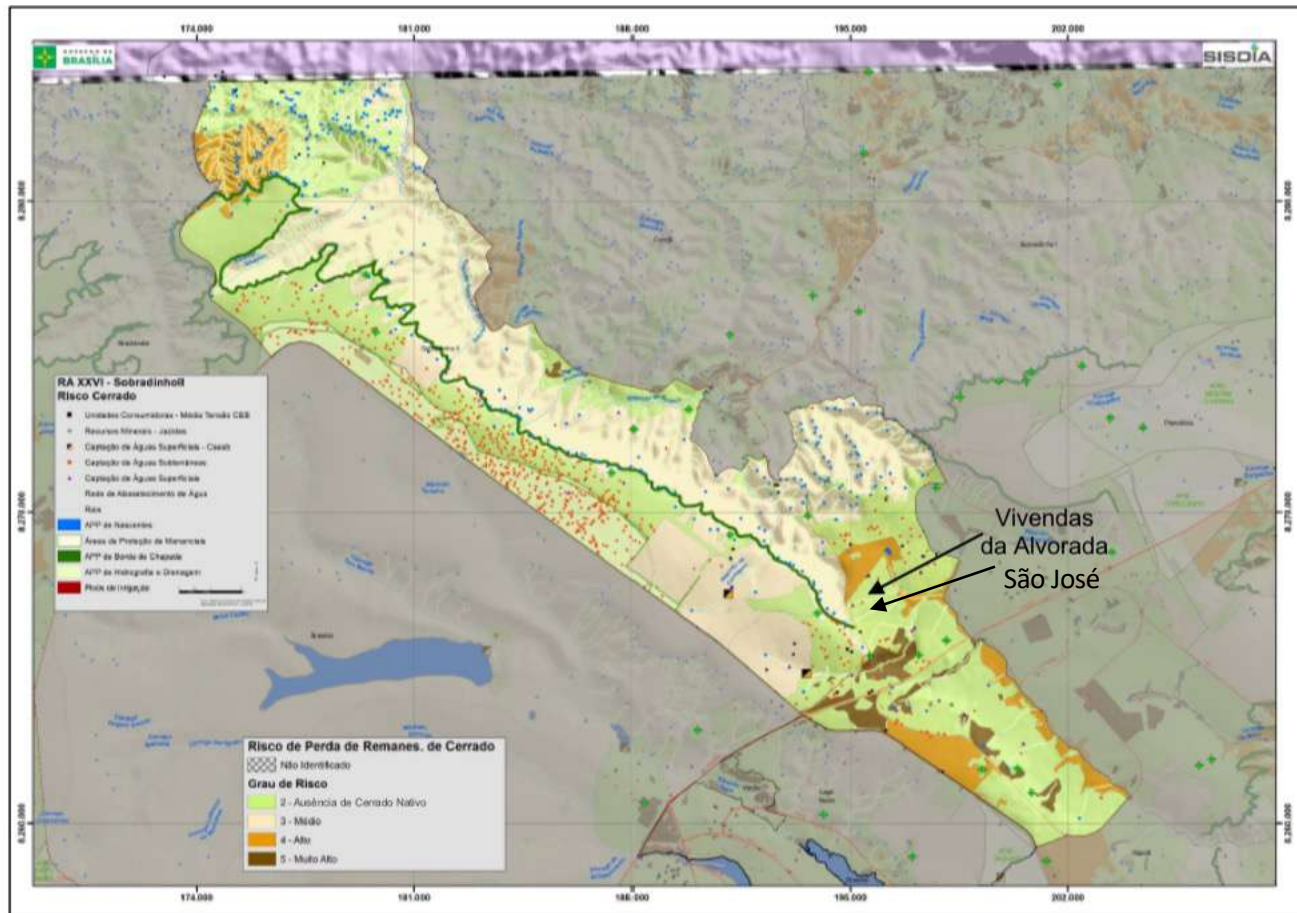


Figura 18: Risco Ecológico de perda de recarga de aquíferos

Fonte ZEE-DF / 2019

## ZEE - DF



**Figura 19: Risco Ecológico de perda de remanescentes de cerrado.**  
**Fonte ZEE-DF /2019**



# Licenciamento Ambiental

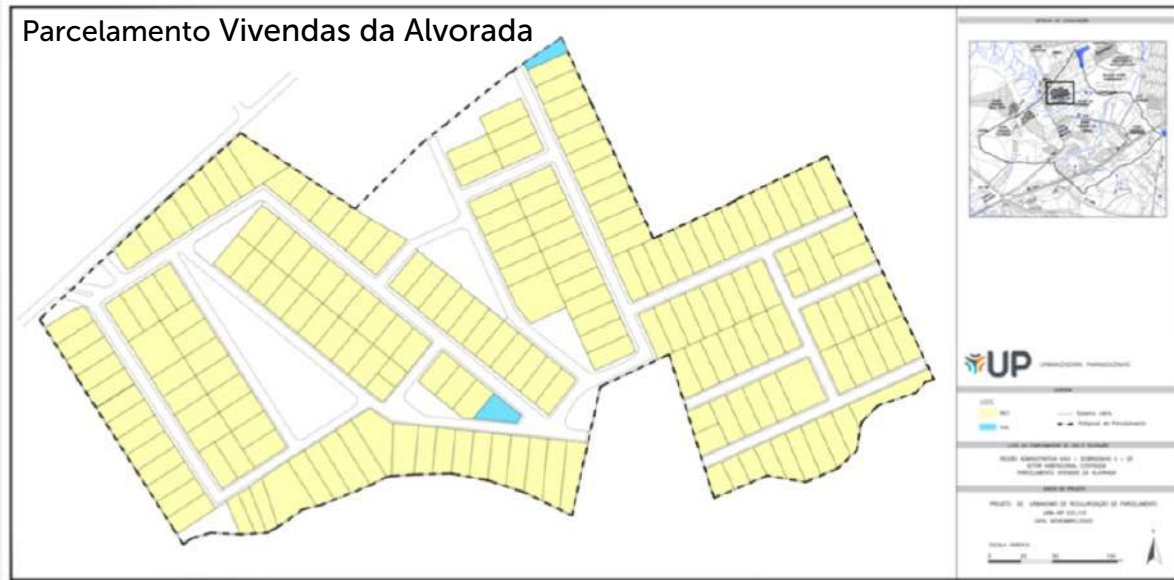
Os Parcelamentos irregulares Vivendas da Alvorada e São José fazem parte do grupo “Setor Contagem” no processo de licenciamento de aprovado pelo Instituto do Meio Ambiente e dos Recursos Hídricos do Distrito Federal – Brasília Ambiental – IBRAM/DF (processo nº 00391.000.17706/2017-74, para o qual foi emitida a Licença de Instalação corretiva nº 12/2019 (SEI nº 21833515), na data 06/05/2019 para a atividade de Parcelamento de Solo Urbano (Regularização) do Grupo Contagem 2, localizado no interior da poligonal da Fazenda Paranoazinho, com validade de 6 (seis) anos.



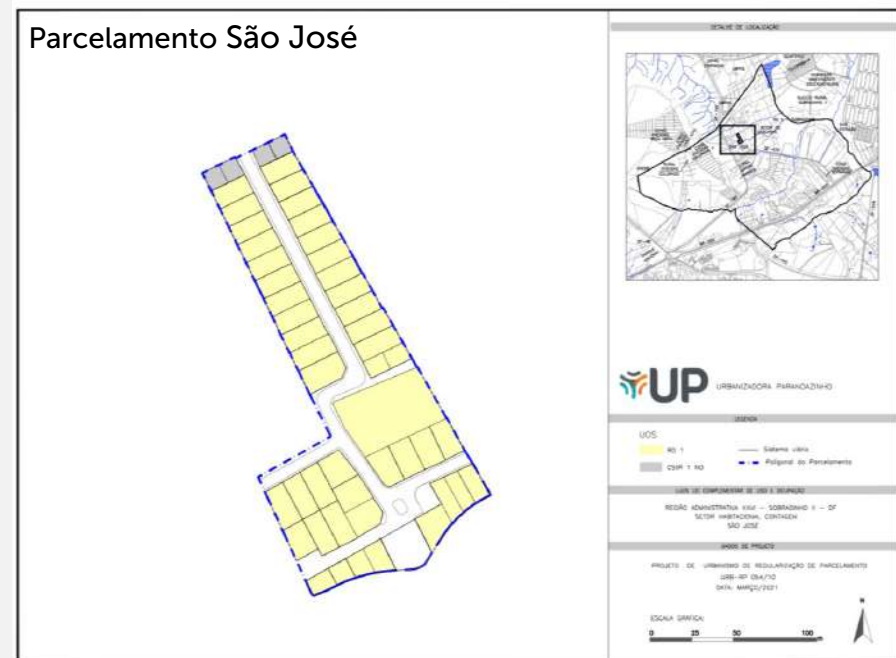
# Lei de Uso e Ocupação do Solo - LUOS

Os usos do solo e parâmetros de ocupação das unidades imobiliária do Parcelamentos Vivendas da Alvorada e São José foram classificados de acordo com a Lei de Uso de Ocupação do Solo – LUOS, Lei Complementar nº 948/2019 conforme mapas e tabelas de parâmetros apresentados.

Parcelamento Vivendas da Alvorada



Parcelamento São José



## Quadro de Parâmetros - LUOS

### Parcelamento Vivendas da Alvorada

Quadro n°1 - Parâmetros de Ocupação do Solo / Sobradinho II / Parcelamento Vivendas da Alvorada

| CÓDIGO              | UOS | FAIXA ÁREA(m²) | CFA B | CFA M | TX OCUP (%) | TX PERM (%) | ALT MAX | AFR | AFU | AF LAT | AF OBS | MARQUISE | GALERIA | COTA SOLEIRA                   | SUBSOLO          |
|---------------------|-----|----------------|-------|-------|-------------|-------------|---------|-----|-----|--------|--------|----------|---------|--------------------------------|------------------|
| RO 1 <sup>(1)</sup> |     | 125≤as450      | 1,00  | 2,00  | 80          | 10,00       | 10,00   | -   | -   | -      | -      | -        | -       | ponto médio da testada frontal | permitido-tipo 2 |
| RO 1 <sup>(1)</sup> |     | 450≤as3500     | 0,80  | 2,00  | 80          | 10,00       | 10,00   | -   | -   | -      | -      | -        | -       | ponto médio da testada frontal | permitido-tipo 2 |
| Inst <sup>(1)</sup> |     | 450≤as4000     | 1,00  | -     | 80          | 10,00       | 10,00   | -   | -   | -      | -      | -        | -       | ponto médio da testada frontal | permitido-tipo 2 |

#### LEGENDA:

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

#### NOTAS / Setor ARINE Contagem I Parcelamento Vivendas da Alvorada:

(1) ALT MAX: Altura máxima inclui a cobertura.

#### NOTAS GERAIS:

- Nos casos onde a for construída marquise sua construção em área pública deve respeitar ao disposto art. 24 da Lei Complementar 948/2019.
- Ver definição de subsolo permitido-tipo 2 no art. 22 da Lei Complementar 948/2019.

### Parcelamento São José

Quadro n°1 - Parâmetros de Ocupação do Solo / Sobradinho II / Parcelamento Chácara São José

| CÓDIGO    | UOS | FAIXA ÁREA(m²) | CFA B | CFA M | TX OCUP (%) | TX PERM (%) | ALT MAX | AFR | AFU | AF LAT | AF OBS | MARQUISE | GALERIA | COTA SOLEIRA                   | SUBSOLO          |
|-----------|-----|----------------|-------|-------|-------------|-------------|---------|-----|-----|--------|--------|----------|---------|--------------------------------|------------------|
| RO 1      |     | 125≤as450      | 1,00  | 2,00  | 80          | 10,00       | 10,00   | -   | -   | -      | -      | -        | -       | ponto médio da testada frontal | permitido-tipo 2 |
| RO 1      |     | 450≤as2037     | 0,80  | 2,00  | 80          | 10,00       | 10,00   | -   | -   | -      | -      | -        | -       | ponto médio da testada frontal | permitido-tipo 2 |
| CSIR 1 NO |     | 125≤as3500     | 1,00  | 2,00  | 80          | 10,00       | 15,50   | -   | -   | -      | -      | -        | -       | ponto médio da testada frontal | permitido-tipo 2 |

#### LEGENDA:

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

#### NOTAS / Setor ARINE Contagem I Parcelamento Chácara São José :

#### NOTAS GERAIS:

- Nos casos onde a for construída marquise sua construção em área pública deve respeitar ao disposto art. 24 da Lei Complementar 948/2019.
- Ver definição de subsolo permitido-tipo 2 no art. 22 da Lei Complementar 948/2019.



## Equipe Técnica

### Coordenação

Ricardo Birmann  
Luis Antônio Reis  
Luiz Guilherme Falluh

Diretor  
Diretor  
Gerente Geral

### Área Técnica

Thaynã Figueiredo Reis  
Luísa Sabino Rodrigues  
Marilívia de Souza  
Phayna Cristina  
Lahys Miranda  
Mirella Glajchman  
Christóvão Esmeraldo

Arquiteta Urbanista  
Arquiteta Urbanista  
Arquiteta Urbanista  
Arquiteta Urbanista  
Arquiteta Urbanista  
Bióloga  
Engenheiro Civil

### Jurídico

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

Advogado  
Advogada  
Advogada  
Advogado  
Auxiliar jurídico

### Comunicação

Márcio Caetano Setúbal Alves  
Lucas Dantas  
Fernando Santana  
Giovanna de Cássia

Jornalista  
Jornalista  
Designer  
Jornalista