



## GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

SECRETARIA DE ESTADO DE DESENVOLVIMENTO URBANO E HABITAÇÃO DO DISTRITO  
FEDERAL

Gabinete

Assessoria Técnica de Órgãos Colegiados

Relatório SEI-GDF n.º 3/2021 - SEDUH/GAB/ASCOL

Brasília-DF, 05 de abril de 2021

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

#### RELATO

CONSELHEIRA RELATORA: Renata Florentino, conselheira suplente CODEPLAN

PROCESSO SEI n.º: 00390-00000761/2019-15

Interessado: SUPAR/SEDUH

ASSUNTO: Projeto urbanístico de regularização do parcelamento denominado Marina, localizado no Setor Habitacional Contagem, na Região Administrativa de Sobradinho II.

#### 1. INTRODUÇÃO

O presente processo foi encaminhado ao CONPLAN para apreciação quanto a regularização fundiária, conforme no inciso VIII do art. 219 da LC 803/2009 e no inciso V do art. 2º do Decreto n.º 27.978 de 28 de maio de 2007. O caso presente refere-se ao parcelamento Marina, do interior da Fazenda Paranoazinho, parte integrante do Setor Habitacional Contagem, localizado na Região Administrativa de Sobradinho II (XXVI).

O Setor Habitacional Contagem foi criado pela Lei Complementar nº 218 de 07 de junho de 1999, sendo posteriormente abarcado pelo Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Distrito Federal em 2009.

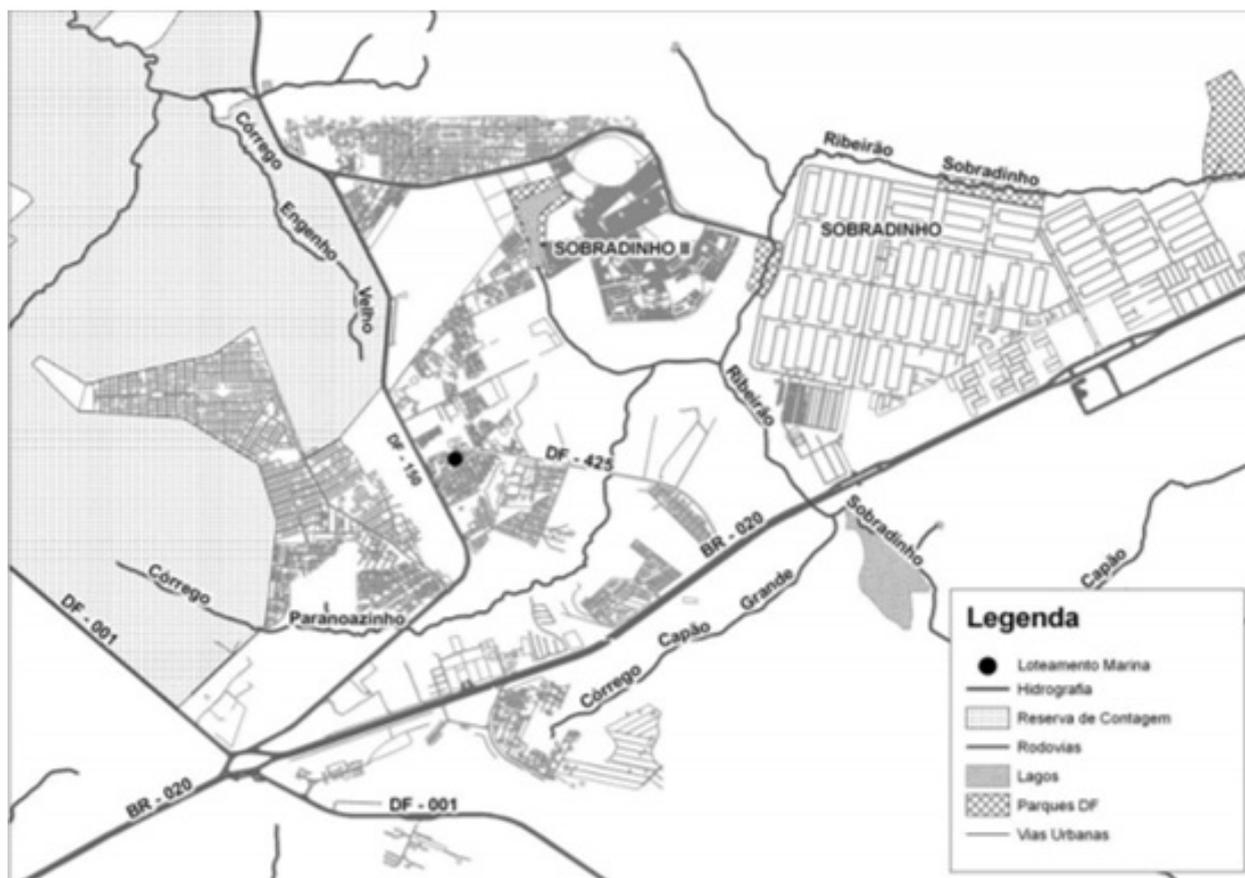
O local, originalmente registrado sob a matrícula 545 no 7º Ofício de Registro de Imóveis do Distrito Federal, atualmente pertence à Urbanizadora Paranoazinho. O parcelamento Marina corresponde presentemente à Matrícula 13.922, tendo sido derivada do espólio da propriedade correspondente à matrícula original. O parcelamento possui superfície total de = 21.721,62m<sup>2</sup> ou = 2,172162ha.

A regularização deste pequeno parcelamento esteve pendente em função de necessidades de atualizações e complementos necessários na documentação apresentada, tendo sido tentada por diversas vezes ao longo dos anos 10, desde a aprovação do Plano Diretor vigente, em abril de 2009, que em seu art. 122, estabeleceu diversos princípios e metas para a regularização fundiária, matéria deste processo.

Ao longo desta tramitação, o Distrito Federal ganhou a Lei Distrital nº 6.269/2019, que trata do Zoneamento Econômico e Ecológico, também a Lei Complementar nº 948, /2019, que trata do Uso e Ocupação do Solo, além da Diretriz Urbanística – DIUR 08/2018.

O parcelamento Marina está inserido integralmente no referido Setor Habitacional Contagem. Faz parte do processo o “Termo de Compromisso Para a Regularização Fundiária do Grupo de Loteamentos Irregulares ‘Grupo Contagem 2 da Fazenda Paranoazinho’”, contemplando uma série de medidas relacionadas à regularização dos parcelamentos irregulares do Setor Habitacional Contagem 2, inseridos nas áreas de propriedade da UPSA.

O projeto em questão trata de Área de Interesse Específico, por ser considerada um assentamento irregular e ocupado predominantemente por população de média ou alta renda. O parcelamento tem acesso pela rodovia DF-425, conforme se vê na figura abaixo:



## 2. Adequação a legislação vigente:

### 2.1 PDOT:

No macrozoneamento estabelecido pelo Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Distrito Federal – PDOT (Lei Complementar no 803, de 25 de abril de 2009), O Setor Habitacional Contagem se insere na Zona Urbana de Expansão e Qualificação – ZUEQ. Esta Zona é composta por áreas propensas à ocupação urbana, predominantemente habitacional, e que possuem relação direta com áreas já implantadas, com média densidade demográfica, que variam dentro do intervalo de 50 a 150 habitantes por hectare.

A ZUEQ é integrada ainda por assentamentos informais que necessitam de intervenções visando a sua qualificação. Integram o Setor Habitacional Contagem duas Áreas de Regularização de Interesse Específico.

### 2.2 Densidade

Tendo em vista o índice de 3,3 hab./unidade residencial (índice indicado na DIUR 08/2018, que tem como referência o Censo de 2010 do IBGE), verifica-se que a população total estimada para o parcelamento Marina inserido na Fazenda Paranoazinho é de 54,80 habitantes, para uma área de 2,1721 hectares, o que resulta numa densidade populacional de 25,2290 hab/ha, que está dentro da faixa permitida pelo PDOT.

### 2.3 Espaços Livres de Uso Público:

O Parcelamento Marina não prevê área para Espaços Livres de Uso Público - ELUP, portanto, não atende o percentual exigido pelo PDOT (10%). A maioria dos parcelamentos em regularização do Setor Habitacional Contagem não contempla em seus projetos área suficiente destinada a Equipamentos Públicos Comunitários ou Urbanos e de Espaços Livres de Uso Público para que seja atendido o percentual de 10% estabelecido pelo PDOT.

Para o atendimento deste percentual exigido pelo PDOT, o déficit de 0,2172 ha da área parcelável do Parcelamento Marina será atendido nas áreas de Projeto Vinculado, conforme

mencionado no item 6.1 do memorial, a ser desenvolvido dentro do referido Setor Habitacional Contagem.

#### 2.4 LUOS

O uso definido em projeto é o Residencial Obrigatório - RO 1, que, de acordo com a Lei Complementar nº 948/2019, possui a seguinte definição: RO 1 - onde é obrigatório o uso residencial, na categoria habitação unifamiliar, sendo facultado, simultaneamente, o uso não residencial com atividade econômica realizada no âmbito doméstico, não sendo autorizado o acesso independente.

#### 2.5 Lotes

O parcelamento Marina é constituído por 16 lotes de uso residencial obrigatório (RO1), 13 destes com dimensões variando entre 259,175m<sup>2</sup> e 785,129m<sup>2</sup>. Possui também três lotes com dimensões 2747,1 m<sup>2</sup> , 2862,320 m<sup>2</sup> e 6643,040 m<sup>2</sup>. Ainda que que o tamanho máximo para lotes residenciais, estabelecido pela legislação urbanística, seja de 1.000,00 m<sup>2</sup>, o Memorial destaca que a fixação dos índices urbanísticos das Áreas de Regularização deve considerar a situação fática da ocupação, assim como suas especificidades urbanísticas , ambientais e sociais. O Memorial recorre ao artigo 131 do PDOT 2009/2012, parágrafo único:

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

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

### 3. MANIFESTAÇÃO DAS CONCESSIONÁRIAS DE SERVIÇOS PÚBLICOS

#### 3.1 NOVACAP:

Em 13 de maio de 2019, foi realizada vistoria e emitido Relatório de Vistoria e Infraestrutura (22358408) que constatou-se a existência de componentes de infraestrutura: Pavimentação viária em Blocos de Concreto Sextavado, faltando pavimentar um trecho de rua. Possui meios-fios ou guia de contenção exceto na rua que falta finalizar a pavimentação. O parcelamento não possui passeios e nem sinalização horizontal e vertical. A drenagem pluvial é feita através de grelhas de captação com lançamento sobre via externa . O relatório não atesta a regularidade das obras vistoriadas, cabendo a elaboração de projetos executivos , execução, correção e adequação das obras já implantadas, conforme cronograma físico e financeiro para as obras de infra estrutura, que será executada pelo proprietário.

#### 3.2 CEB: Fornecimento de Energia Elétrica

O laudo supra citado não levantou a interferência lote a lote entretanto, determinou condicionantes para caracterizar as interferência quando apontadas e determinou também, que havendo a identificação, a Urbanizadora Paranoazinho UP deverá formalizar solicitação de orçamento junto a CEB-D ou contratar empresa legalmente habilitada, sempre observando as diretrizes estabelecidas na Resolução 414/2010 ANEEL.

Estas interferências deverão ser sanadas conforme execução das obras de infraestrutura previstas para o parcelamento, e deverão ser contempladas em cronograma físico financeiro com prazo de execução máximo de 4 anos, a partir da emissão da Licença de Execução de Obras de Infraestrutura – LEOBI portaria SEDUH Nº 141 DE 20 de setembro de 2019.

### 3.3 CAESB: Sistema de Abastecimento de Água

Com relação ao parcelamento Marina, conforme Relatório Técnico EPRC -20/003 - Análise de Viabilidade da CAESB – (34741641) , página 2/5 – figura 2 – Situação das Ligações de Água, todas as unidades são atualmente atendidas.

### 3.4 CAESB: Sistema de Esgotamento Sanitário

Quanto à coleta de esgotos a CAESB em seu Relatório Técnico EPRC 20-003 (34741641) , indica que o Setor Habitacional Contagem é atendido pelo Sistema de Esgotamento da ETE Sobradinho. Apresenta cerca de 876 ligações, porém somente 147 encontram-se ativas.

A CAESB informa também no mesmo relatório que o projeto de implantação do sistema de esgotamento sanitário da região do Setor Habitacional Contagem, (onde está inserido o parcelamento Marina), corresponde à 2ª Etapa da região do Grande Colorado e afirma que apesar de já possuir redes implantadas em quase todos os lotes, não está totalmente conectada ao projeto do SES devido a problemas fundiários que impossibilitaram a implantação de alguns trechos e que a ligação das áreas remanescentes está prevista para o ano de 2020. Todo o esgoto gerado na localidade será encaminhado para a Estação de Tratamento de Esgotos – ETE Sobradinho.

Segundo a CAESB no mesmo relatório o Parcelamento Residencial Marina possui redes condominiais implantadas.

### 3.5 SLU: Serviço de Limpeza Urbana

O SLU afirma através do ofício SEI-GDF Nº 81/2019 que não haverá impacto significativo quanto a capacidade de realização dos serviços de coleta, transporte, tratamento e destinação final dos resíduos domiciliares gerados no parcelamento Marina.

## 4. Aspectos ambientais:

O parcelamento irregular Marina está localizado dentro da Área de Proteção Ambiental – APA do Planalto Central. De acordo com o que estabelece a Instrução Normativa Nº 05/2009, do Instituto Chico Mendes de Conservação da Biodiversidade (ICMBio), o licenciamento ambiental de atividades ou empreendimentos que afetem as unidades de conservação federais, suas zonas de amortecimento ou áreas circundantes, dependem de prévia autorização daquele órgão, sem prejuízo das demais análises e avaliações de competência do órgão ambiental licenciador.

Atendendo a esta exigência, foi expedida pelo ICMBio a Autorização para o Licenciamento Ambiental (ALA) nº 05/2010 para a urbanização e regularização da Fazenda Paranoazinho.

A viabilidade ambiental do empreendimento foi atestada pelo Conselho de Meio Ambiente do Distrito Federal - CONAM/DF, conforme se verifica na ata publicada no dia 21 de maio de 2012 no DODF nº 98, que recomendou à Secretaria Executiva do CONAM encaminhar o processo ao IBRAM para dar continuidade ao licenciamento - com a consequente emissão da Licença Prévia e subsequente emissão das Licenças de Instalação.

Em 06 de setembro de 2012, foi emitida a Licença Prévia nº 016/2012, licenciando a regularização e urbanização da Fazenda Paranoazinho, cuja renovação tácita foi dada conforme ofício SEI-GDF nº 107/2017- IBRAM /PRESI/SULAM, emitida em 19 de Julho de 2017.

### 4.1 ZEE:

Conforme o Art. 2º da Lei nº 6.269, de 29 de janeiro de 2019, que institui o ZEE-DF, o parcelamento irregular Marina está inserido na Zona Ecológica-Econômica de Dinamização Produtiva

com Equidade 6 – ZEEDPE 6 (inciso III, Mapa 3 do ZEE-DF).

Em relação aos riscos ecológicos, estão listados a seguir o grau da cada um para o parcelamento em questão:

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

Tabela de risco ecológico, área do projeto URB 110/10

#### 4.2 Licença de Instalação Corretiva

Foi emitida a Licença de Instalação Corretiva nº 12/2019 (SEI nº 21833515), em 06 de maio de 2019, para a atividade de Parcelamento de Solo Urbano (Regularização) do Setor Habitacional Contagem, localizado no interior da poligonal da Fazenda Paranoazinho, com validade de 6(seis) anos, que atende ao parcelamento em questão.

Da síntese das principais condicionantes da LIC destacam-se as seguintes:

- Apresentar, no prazo de 90 dias e antes do início das obras, proposta de sistemas de contenção de sedimentos a serem implantados na fase de implantação das obras;
- Apresentar no prazo de 120 dias, projeto alternativo do sistema de drenagem pluvial, contemplando mapeamento das condições atuais do sistema de drenagem MDE 110/10- Fl. 31/53 pluvial, dispositivos de infiltração e retenção (qualitativa e quantitativa) ao longo do condomínio, sugestões apresentadas no item 6 do Parecer que embasou esta licença.
- Para todos os dispositivos de infiltração previstos no Sistema de Drenagem Pluvial, avaliar o nível de permeabilidade da área na qual se insere, por meio de testes de infiltração;
- Apresentar, antes do início da obra, Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) para execução das obras;
- Apresentar a Outorga Definitiva de Direito de Uso de Recursos Hídricos para os lançamentos de águas pluviais após a conclusão das obras;
- Implantar pavimento permeável para toda nova pavimentação a ser realizada nas vias internas ou possíveis reformas;

### 5. CONCLUSÃO

Verificou-se na análise do Memorial Descritivo – MDE-RP 110/10 que o Projeto de Urbanismo do parcelamento Marina, localizado na Área de Regularização de Interesse Específico – ARINE Contagem I, do Setor Habitacional Contagem, da Região Administrativa de Sobradinho II – RA XXVI, atendeu aos parâmetros estabelecidos no PDOT/2009, nas Diretrizes Urbanísticas DIUR 08/2018, e possui os requisitos necessários para o prosseguimento de seu processo de regularização, visando dar continuidade ao desenvolvimento do Projeto Executivo, considerando as questões urbanísticas, ambientais e fundiárias.

### 6. VOTO

Recomenda-se a aprovação do Projeto de Urbanismo de Regularização de Parcelamento – URB-RP 110/10, localizado no Setor Habitacional Contagem, na Região Administrativa Sobradinho II/DF - RA XXVI, por atender às normas vigentes e aos estudos realizados, finalizando-se, assim, este processo de regularização fundiária.

Voto pela aprovação do projeto.

## RENATA FLORENTINO

Conselheira Representante - CODEPLAN

---



Documento assinado eletronicamente por **RENATA FLORENTINO DE FARIA SANTOS - Matr.0003684-6, Diretor(a) de Estudos Urbanos e Ambientais**, em 08/04/2021, às 11:03, conforme art. 6º do Decreto nº 36.756, de 16 de setembro de 2015, publicado no Diário Oficial do Distrito Federal nº 180, quinta-feira, 17 de setembro de 2015.

---



A autenticidade do documento pode ser conferida no site:  
[http://sei.df.gov.br/sei/controlador\\_externo.php?acao=documento\\_conferir&id\\_orgao\\_acesso\\_externo=0](http://sei.df.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0&verificador=59208501)  
verificador= **59208501** código CRC= **14AEC758**.

---

"Brasília - Patrimônio Cultural da Humanidade"

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

3214-4101

---

---

00390-00000761/2019-15

Doc. SEI/GDF 59208501