

CONSELHO DE PLANEJAMENTO TERRITORIAL E URBANO DO DISTRITO FEDERAL- CONPLAN

PROCESSO SEI Nº: 00390-00002302/2018-95

INTERESSADO: Urbanizadora Paranoazinho

ASSUNTO: Projeto Urbanístico referente à Regularização do parcelamento denominado Vivendas da Alvorada.

RELATORA: Sandra Maria França Marinho

1 Senhores Conselheiros do CONPLAN

2 O presente processo vem a este Conselho de Planejamento Territorial Urbano do Distrito Federal -
3 CONPLAN, em cumprimento ao previsto no Art. 117 do Plano de Ordenamento Territorial do
4 Distrito Federal - PDOT/2009, atualizado pela Lei Complementar nº 854/2012, para apreciação
5 Projeto Urbanístico referente à Regularização do parcelamento denominado Vivendas da Alvorada,
6 localizado na Área de Regularização de Interesse Específico - ARINE - Contagem I, Setor Habitacional
7 Contagem, na Região Administrativa de Sobradinho II - RA XXVI, classificada como Área de
8 Regularização de Interesse Específico – ARINE Contagem I pelo Plano Diretor de Ordenamento
9 Territorial do Distrito Federal - PDOT/2009, consubstanciado nos seguintes documentos:

- MDE-RP 031/10 (Id.[57654865](#))
- MDE-RP 054/10 - Anexo I - QDUI (Id.[57654958](#))
- URB-RP 031/10 (Ids.[57655019](#), [57655061](#), [57655109](#) e [57655160](#))

10 Justificativa para apreciação por este CONPLAN:

- Plano Diretor de Ordenamento Territorial - PDOT - Lei Complementar n.º 803, de 25 de abril de 2009, atualizada pela Lei Complementar n.º 854, de 15 de outubro de 2012 - artigos 218 e 219.
- Regimento interno do Conselho de Planejamento Territorial e Urbano do Distrito Federal — CONPLAN | Portaria nº 75, de 14 de outubro de 2014.

11 **RELATÓRIO:**

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

17 O Projeto Urbanístico em pauta se refere ao parcelamento denominado Vivendas da Alvorada,
18 situado no Setor Habitacional Contagem, na Região Administrativa de Sobradinho II – RA XXVI,
19 categorizado como área de Regularização de Interesse Específico - ARINE. O projeto tem por

objetivo viabilizar a regularização das ocupações já existentes, para isso são fixados padrões de ocupação do solo compatíveis, em termo de localização e densidade, com risco físico ambiental de todo o Setor, de modo a proporcionar a seus habitantes uma elevação do padrão de qualidade de vida.

1.1. LOCALIZAÇÃO:

O Parcelamento do Solo denominado **Vivendas da Alvorada** está localizado no Setor Habitacional Contagem, na Região Administrativa de Sobradinho II - RA XXVI. Limita-se a norte com via pública, e ocupação denominada Bem-Estar, a Leste com matrícula 22.224, a oeste com ocupação denominada Vivendas Beija Flor e a sul com a matrícula nº 22.224 e Área de Preservação Permanente (APP), conforme indicação da figura 01 abaixo:



O empreendimento em questão é composto por 196 lotes classificados como Residencial Obrigatório – RO 1, informalmente implantados em terras de domínio particular. Com uma população local estimada em 646,8 habitantes distribuídos em uma área de 14,8269 há, apresentando uma densidade de 43,6234 hab/ha, portanto, dentro do limite de 50 a 150 hab/ha, densidade média, estabelecido no PDOT/2009 para a Zona Urbana de Expansão e Qualificação.

1.2 CONDICIONANTES AMBIENTAIS

1.2.1. INCIDÊNCIA DO PARCELAMENTO EM UNIDADE DE CONSERVAÇÃO

A área do parcelamento em questão está inserida na Área de Proteção Ambiental do Planalto Central (APA), que corresponde à categoria de unidade de conservação de uso sustentável, de acordo com o Sistema Nacional de Unidades de Conservação – SNUC, Lei nº 9.985, de 18 de julho de 2000. A Área de Proteção Ambiental (APA) do Planalto Central constitui unidade de conservação federal (administração de competência do Instituto Chico Mendes), instituída por meio do Decreto Federal de 2002, com a finalidade de proteger os mananciais, regular o uso dos recursos hídricos e o parcelamento do solo, garantindo o uso racional dos recursos naturais e protegendo o patrimônio ambiental e cultural da região.

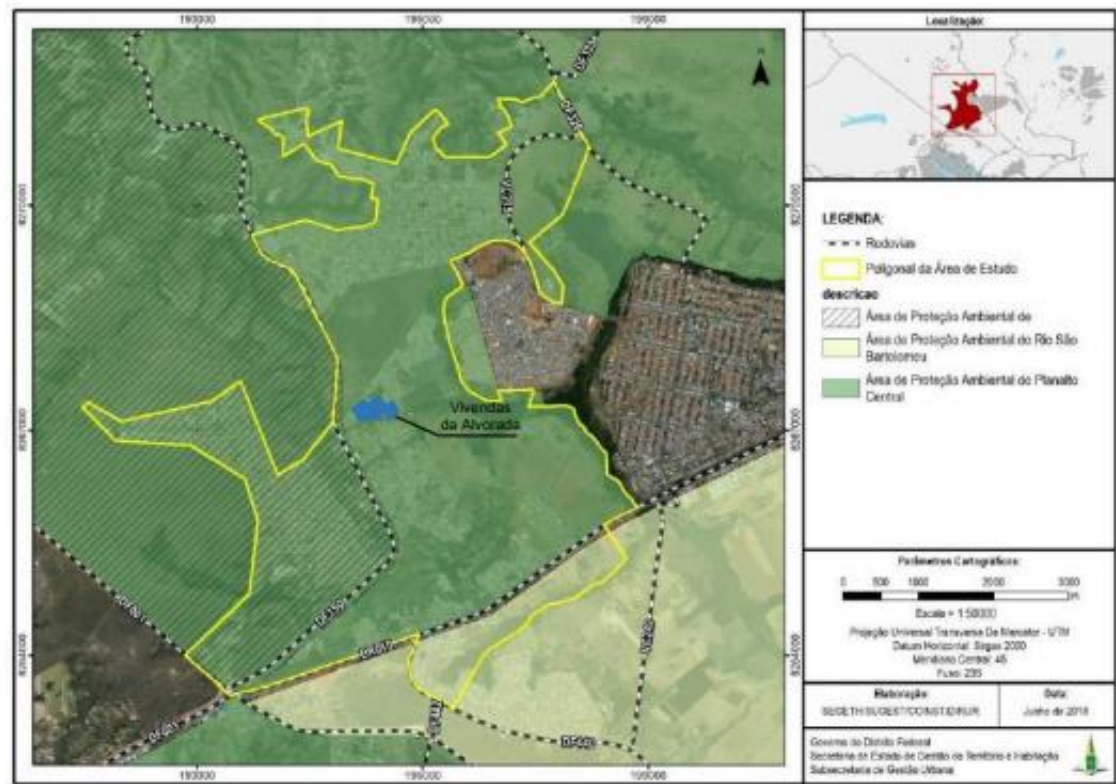


Figura 2 - Apa do Planalto Central. Fonte: DIUR 08/2018.

Parte da Região de Sobradinho se insere na APA do Planalto Central, cujo plano de manejo e respectivo zoneamento ambiental foi aprovado pela Portaria nº 28 de 17 de abril de 2015. Das zonas definidas no plano de manejo, a poligonal da área do parcelamento Vivendas da Alvorada incide na Zona Urbana - ZU que é 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;

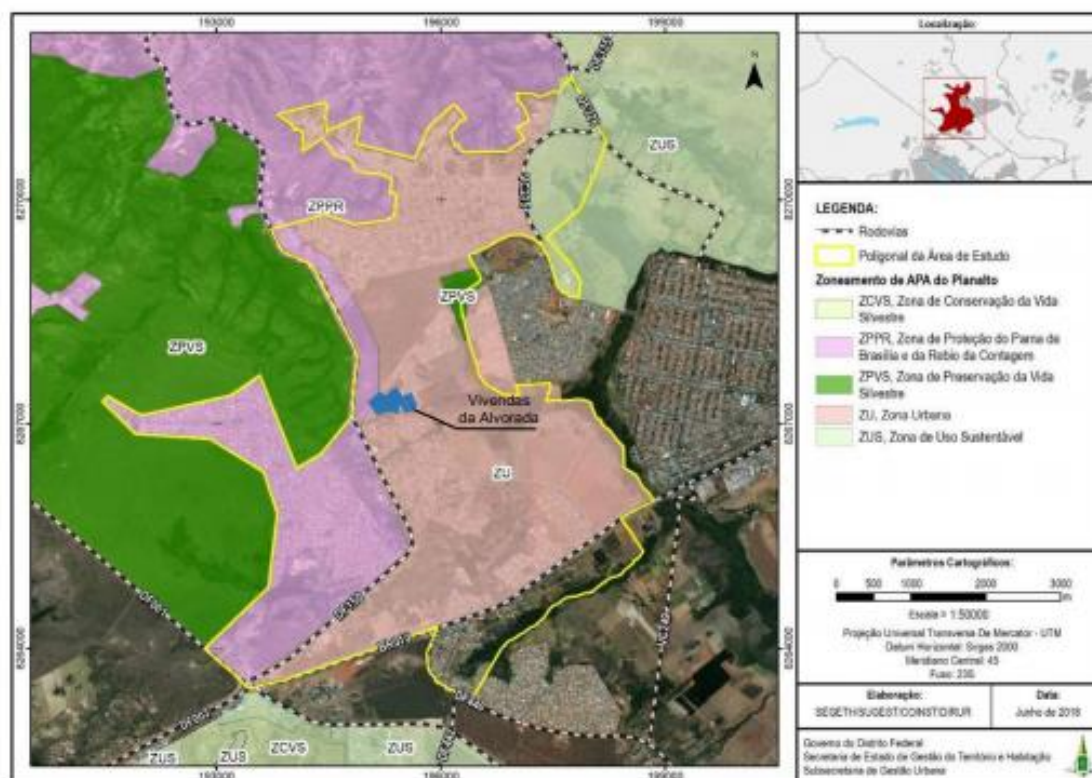


Figura 3 - Zoneamento da APA do Planalto. DIUR 08/2018.

52 1.2.2. ZONEAMENTO ECOLÓGICO ECONÔMICO DO DISTRITO FEDERAL

53 Para análise dos aspectos ambientais da região, foram levantadas informações do diagnóstico do
 54 Zoneamento Ecológico-Econômico – ZEE/DF referentes ao meio físico e biótico, particularmente
 55 acerca do risco dos solos à erosão, dos riscos dos aquíferos à redução de recarga e produção
 56 hídrica e da cobertura vegetal remanescente.

57 Conforme o Art. 2º da Lei nº 6.269, de 29 de janeiro de 2019, que institui o ZEE/DF, o Setor
 58 Habitacional Contagem com o respectivo parcelamento Residencial Serra Dourada II, está inserido
 59 na Zona Ecológica-Econômica de Dinamização Produtiva com Equidade 6 – ZEEDPE 6 (inciso III,
 60 Mapa 3 do ZEE-DF). De acordo com o Art. 13º, Inciso 6, estabelece:

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;

61 Já no Art. 29 da mesma LEI, são diretrizes específicas da SZDPE 6:

62 *I - a implantação das ADP [Área de Desenvolvimento Produtivo] IV e VI, indicadas no Mapa*
 63 *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.

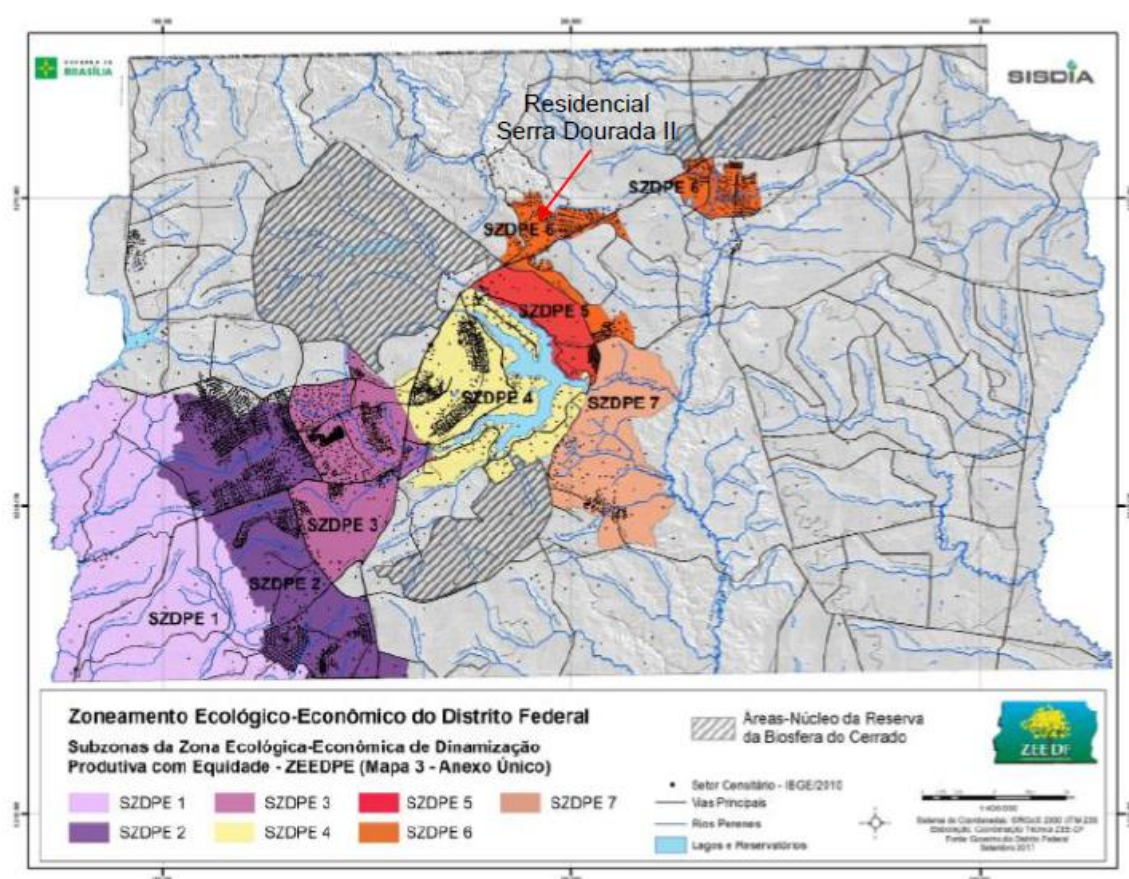


Figura 4 - ZEE-DF, Mapa 3, Subzonas da Zona Ecológico-Econômica de Dinamização Produtiva com Equidade.

81 Com relação aos Riscos Ecológicos indicados no Caderno Técnico da Matriz Ecológica do ZEE-DF, o
 82 parcelamento apresenta a seguinte classificação conforme tabela e ilustrações a seguir:

	RISCO ECOLÓGICO			
Parcelamento	Contaminação do Subsolo	Perda de Solo por Erosão	Perda 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

Tabela 1 – Risco Ecológico. Fonte: ZEE-DF/2019.

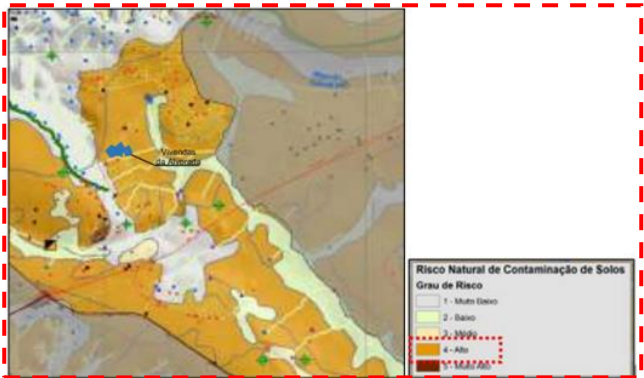
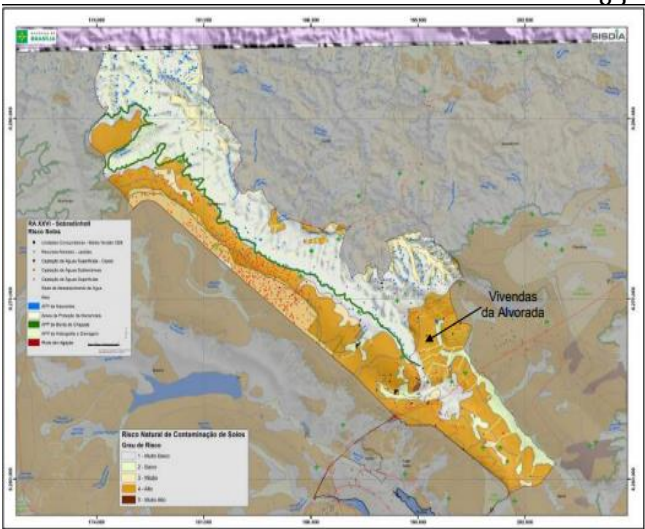


Figura 6 - Destaque da localização do Parcelamento Vivendas da Alvorada no Mapa de Risco Ecológico de Contaminação de

Figura 5 - Risco Ecológico de Contaminação de Subsolo Fonte ZEE-DF /2019/2019

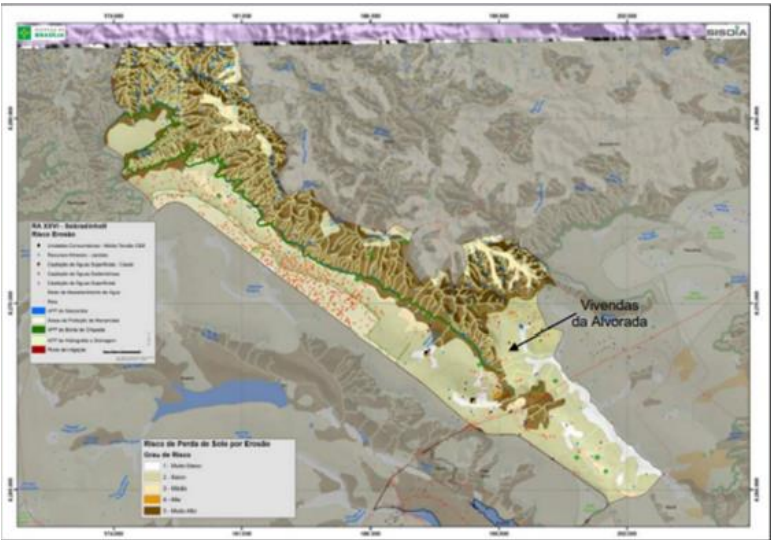
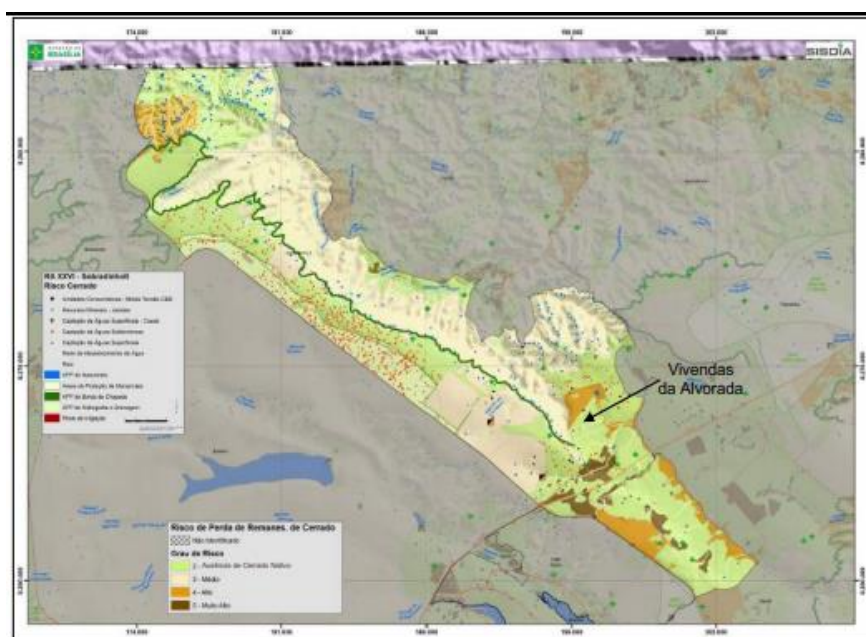
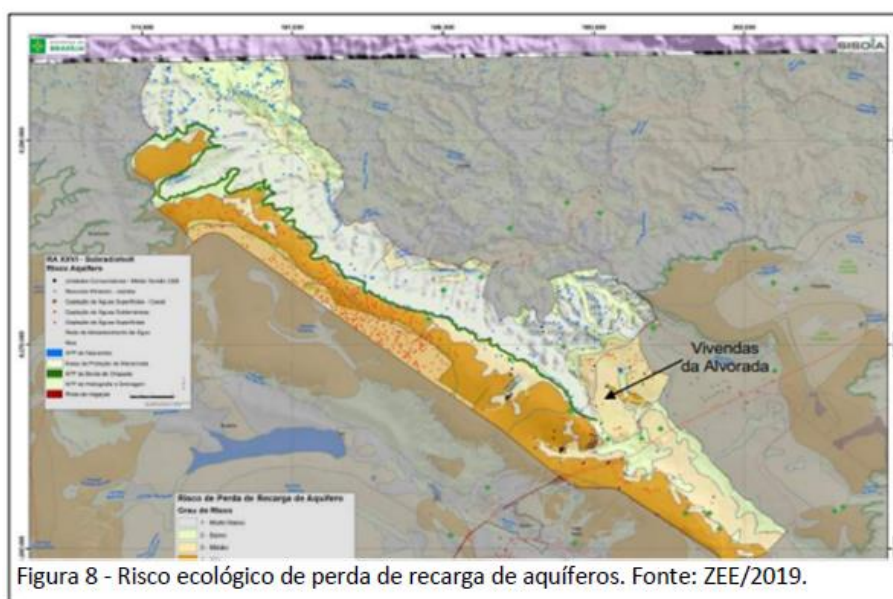


Figura 7 - Risco ecológico de perda de solo por erosão. Fonte: ZEE-DF/2019.



92 **1.2.3. SÍNTESE DO PROCESSO DE LICENCIAMENTO AMBIENTAL**

93 O Setor Habitacional Contagem está contemplado no EIA/RIMA elaborado pela empresa
94 Geológica. O Estudo Ambiental refere-se à regularização dos Setores Habitacionais Grande
95 Colorado, Boa Vista, Contagem e Mansões Sobradinho e teve sua qualidade técnica atestada pelos
96 membros do GRUPAR e representantes do IBRAM, por meio do Parecer Técnico nº 05/2010, no
97 âmbito do Processo de licenciamento ambiental nº. 391.000.617/2009.

98 Em 30/12/2010, foi expedida Autorização nº 05/2010, para Licenciamento Ambiental na Área de
99 Proteção Ambiental do Planalto Central – APAPC (Id.[57490811](#)), pelo Instituto Chico Mendes de

Conservação da Biodiversidade – ICMBio, autorizando o licenciamento na área 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 nº 016/2012 (Id.57491247) e subsequente emissão das Licenças de Instalação para os Setores Habitacionais.

O parcelamento Vivendas da Alvorada, faz parte do grupo Contagem 2, do Setor Habitacional Contagem, no processo de licenciamento nº 00391-00017706/2017-74, que foi analisado pelo Instituto do Meio Ambiente e dos Recursos Hídricos do Distrito Federal – Brasília Ambiental – IBRAM/DF, para o qual foi emitida a **Licença de Instalação - LI SEI-GDF n.º 12/2019 - IBRAM/PRESI** (Id.53778318), em 06 de maio de 2019, para a atividade de Parcelamento de Solo (Regularização) do Grupo Contagem 2, localizado no interior da poligonal da Fazenda Paranoazinho, Setor Habitacional Contagem, com validade de seis anos.

Na referida LI-C nº 12/2019 foram registradas condicionantes tais como a não autorização de qualquer supressão de vegetação, seja para execução de obras de infraestrutura ou para permitir a ocupação no interior dos lotes, as supressões de vegetação para execução das intervenções referentes ao sistema de drenagem ficam condicionadas à emissão de Autorização de Supressão de Vegetação pelo IBRAM, da mesma forma para as supressões em lotes, que devem ser requeridas pelo proprietário de cada unidade imobiliária, proibidas quaisquer novas intervenções ou instalações nas Áreas de Proteção de Grotas, entre outras.

1.2.4. ASPECTOS AMBIENTAIS RESTRITIVOS À OCUPAÇÃO

Segundo o que foi estabelecido da DIUR 08/2018 o projeto insere-se na área de **média** risco ao parcelamento de solo.

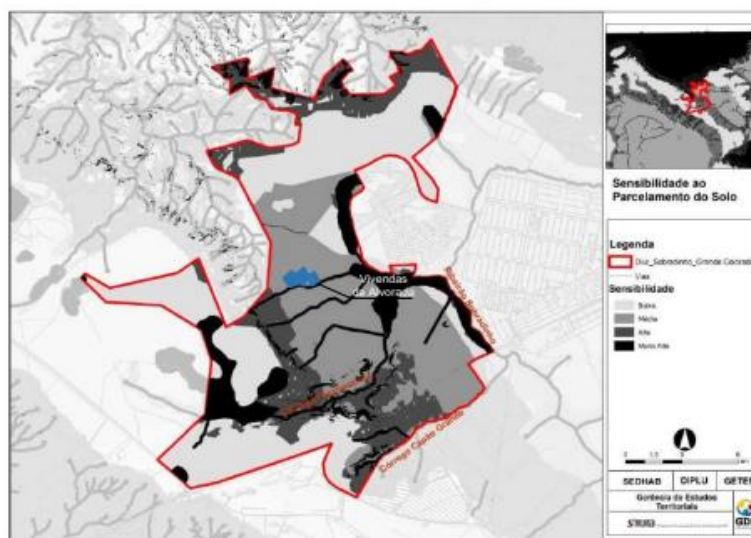


Figura 10 - Mapa de risco ambiental ao parcelamento do solo

125 De acordo com o Mapeamento das Áreas de Preservação Permanente – APP, constante no
126 EIA/RIMA da Fazenda Paranoazinho, constatou-se não haver edificações com interferência em
127 Áreas de Proteção Permanente - APPs, áreas com declividade superior a 30% (trinta por cento) e
128 outras áreas com restrições físicas ambientais à ocupação urbana neste parcelamento.

129 **1.3. CONDICIONANTES URBANÍSTICAS**

130 **1.3.1. PLANO DIRETOR DE ORDENAMENTO TERRITORIAL – PDOT**

131 O Setor Habitacional Contagem abrange duas Áreas de Regularização de Interesse Específico:
132 ARINE Contagem I e ARINE Contagem II.

133 A Estratégia de Regularização Fundiária é tratada nos artigos 117 e 118 do PDOT/2009:

***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.

134 O Parcelamento Vivendas da Alvorada está inserido integralmente no Setor Habitacional
135 Contagem, na ARINE - Contagem I que foi criado pela Lei Complementar nº 218 de 07 de junho de
136 1999, sendo posteriormente recepcionado pela Lei Complementar nº 803/2009, que aprovou o
137 Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Distrito Federal – PDOT.

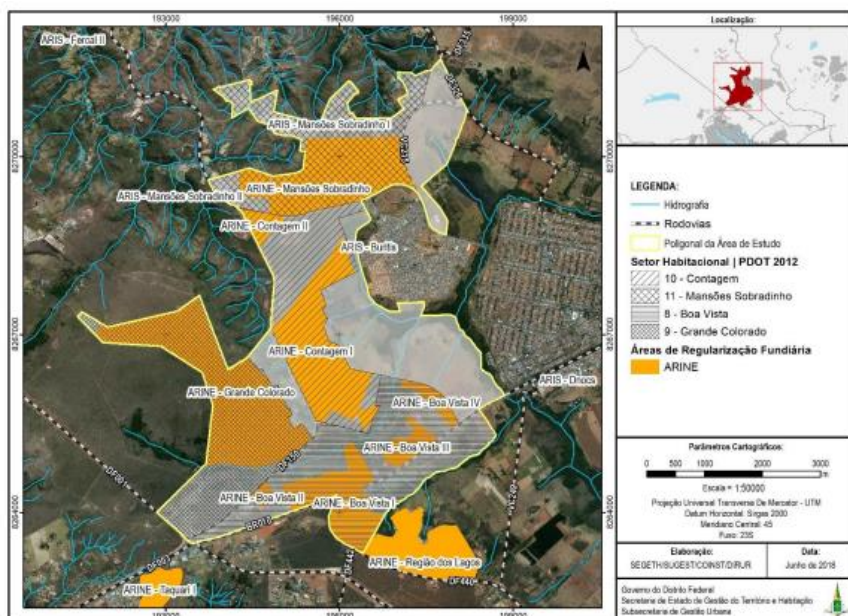


Figura 11 - DIUR 08/2018, com identificação do parcelamento pelo Memorial Descritivo MDE-RP 031/10 - Urbanizadora Paranoazinho, 2020.

138 De acordo com o ANEXO I, Mapa 1A do Plano Diretor de Ordenamento Territorial – PDOT/ 2009 - Lei
 139 Complementar no 803, de 25 de abril de 2009, atualizada pela Lei Complementar nº 854 de 15 de outubro
 140 de 2012, a poligonal do Parcelamento denominado Vivendas da Alvorada está inserida em Zona Urbana
 141 de Expansão e Qualificação – ZUEQ, conforme figura 12.

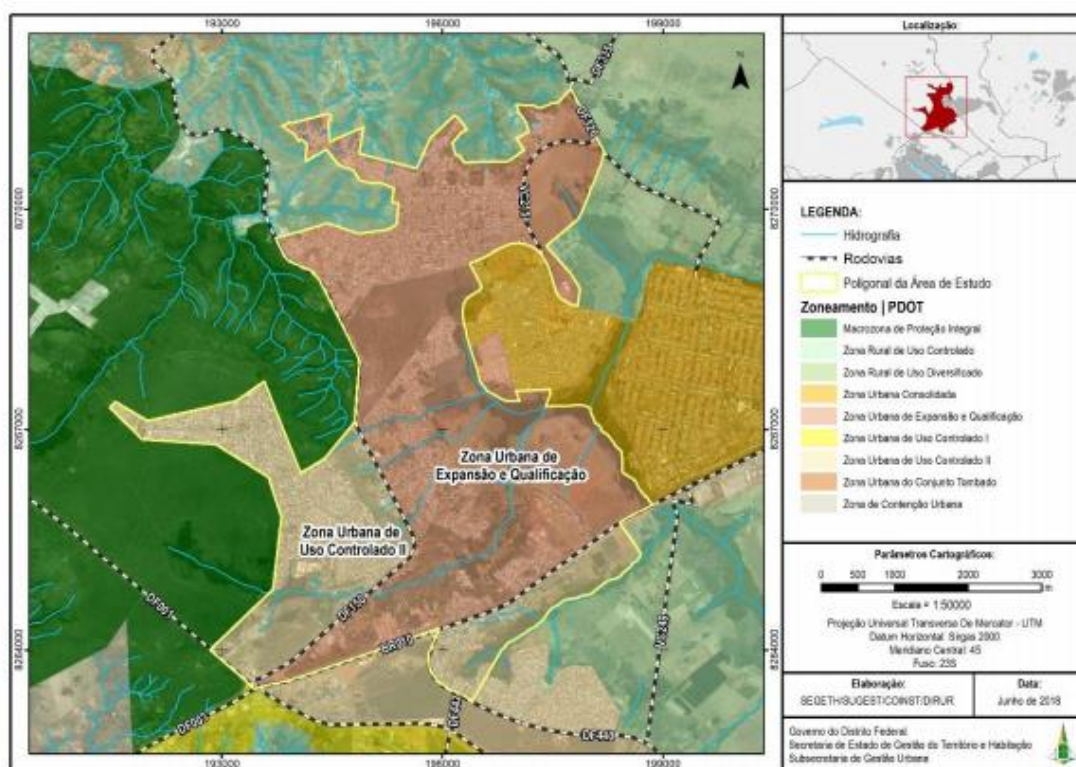


Figura 12 - Zoneamento. Fonte: DIUR/2018.

142 A Zona Urbana de Expansão e Qualificação (ZUEQ) é tratada nos artigos nº 74 e 75 do PDOT/2009:

Art. 74. A Zona Urbana de Expansão e Qualificação é composta por áreas propensas à ocupação urbana, predominantemente habitacional, e que possuem relação direta com áreas já implantadas, com densidades demográficas indicadas no Anexo III, Mapa 5, desta Lei Complementar, sendo também integrada por assentamentos informais que necessitam de intervenções visando a sua qualificação.

(...)

Art. 75. Esta Zona deve ser planejada e ordenada para o desenvolvimento equilibrado das funções sociais da cidade e da propriedade urbana, de acordo com as seguintes diretrizes:

I – estruturar e articular a malha urbana de forma a integrar e conectar as localidades existentes;

II – aplicar o conjunto de instrumentos de política urbana adequado para qualificação, ocupação e regularização do solo;

III – qualificar as áreas ocupadas para reversão dos danos ambientais e recuperação das áreas degradadas;

IV – constituir áreas para atender às demandas habitacionais;

V – (Inciso revogado pela Lei Complementar nº 854, de 2012.)

VI – (Inciso revogado pela Lei Complementar nº 854, de 2012.)

VII – planejar previamente a infraestrutura de saneamento ambiental para a ocupação, considerando-se a capacidade de suporte socioambiental da bacia hidrográfica de contribuição do lago Paranoá.

143 Conforme Anexo III, Mapa 5, do PDOT, que dispõe sobre as densidades demográficas, a área de
144 regularização em estudo está inserida em **zona de média densidade populacional** com valores entre 50
145 (cinquenta) a 150 (cento e cinquenta) hab/ha, de acordo com figura abaixo:

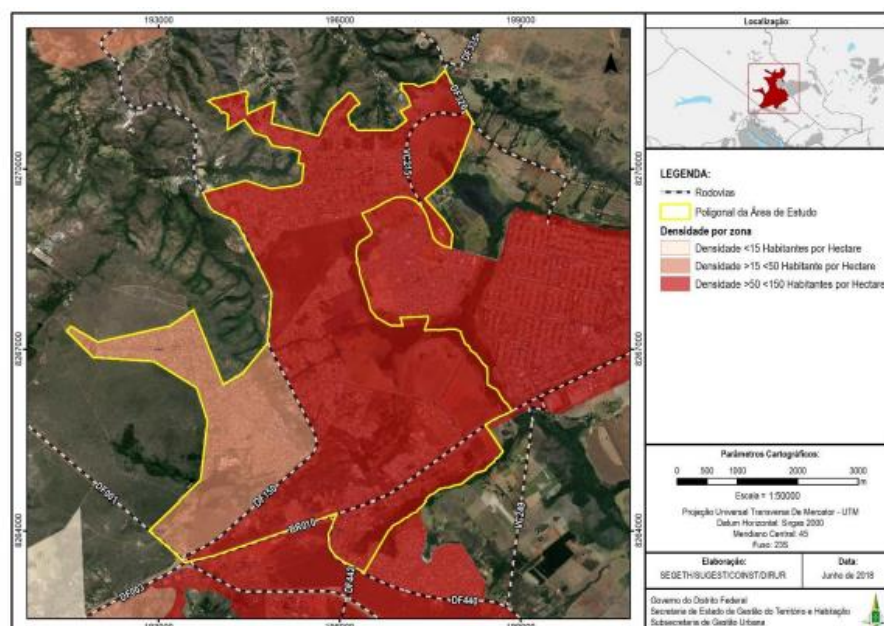


Figura 13 - Densidade Populacional. Fonte: DIUR: 08/2018.

Para a população do parcelamento, utilizando-se o índice de 3,3 habitantes por unidade residencial (IBGE, Censo 2010) o que resulta em 647 habitantes, para um número estimado de 196 unidades habitacionais.

Tendo em vista a área total da poligonal de projeto, que corresponde a 14,8269 hectares, o valor de densidade encontrado para o parcelamento em questão é de 43,6234 hab/ha, dentro do limite estabelecido no PDOT para a Zona Urbana de Expansão e Qualificação, conforme demonstra tabela 2.

Tabela 2 - Memorial Descritivo MDE-RP 031/10 - Urbanizadora Paranoazinho, 2020.

PARCELAMEN TO	LOTES RO 1	Total de Habitantes em RO1	Populaçã o total	Área da Poligonal (ha)	Densidade Calculada (hab/ha)
		(3,3 hab/unidade)			
Vivenda da Alvorada	196	647	646,8000	14,8269	43,6234

O PDOT/2009 estabelece para o Setor Habitacional Contagem, nas Estratégias de Ordenamento Territorial, Anexo II da lei, o percentual mínimo de 10% (dez por cento) da área parcelável para Espaços Livres de Uso Público - ELUP, Equipamentos Públicos Urbanos - EPU e Equipamentos Públicos Comunitários - EPC.

Para o cálculo de proporcionalidade de Inst EP e ELUP, foi considerada a área parcelável do projeto, que corresponde a 14,8269 ha. O Parcelamento Vivendas da Alvorada prevê 1,5627 ha de área para Espaços Livres de Uso Público - ELUP, portanto, acima dos 10% exigido pelo PDOT e as DIUR para destinação de áreas de EPC/EPU/ELUP.

A maioria dos parcelamentos em regularização do Setor Habitacional Contagem, Grupo Contagem 2 não contempla em seus projetos área suficiente destinada a Equipamentos Públicos Comunitários ou Urbanos e Espaços Livres de Uso Público, para que seja atendido o percentual de 10% estabelecido pelo PDOT. Dessa forma, a área excedente de 0,0800 ha, existente no Parcelamento Vivendas da Alvorada, será utilizada para abater do déficit total do Grupo Contagem 2, conforme mostrada na Tabela abaixo:

PARCELAMENTO	Área Poligonal	Interferências	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

Tabela 3 - Cálculo para Equipamentos Públicos do Grupo Contagem 2, inserido na Fazenda Paranoazinho. Fonte: MDE-RP 031/10.

- 167 Quanto aos Parâmetros Urbanísticos das Áreas de Regularização, no anexo VI do referido
168 instrumento legal, determina-se para as áreas inseridas em Setores Habitacionais o seguinte:

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

1.3.2. DIRETRIZES URBANÍSTICAS – DIUR:

Em complementação ao disposto no Plano Diretor de Ordenamento Territorial, também se aplicam à área as Diretrizes Urbanísticas para a Região de Sobradinho e Grande Colorado – [DIUR 08/2018](#), elaboradas pela antiga SEGETH, atual Secretaria de Estado de Desenvolvimento Urbano e Habitação - SEDUH.

Dentre outros condicionantes urbanísticos, a DIUR 08/2018 estabeleceu o zoneamento dos usos do solo, usos e atividades admitidas e diretrizes específicas para as ARINEs, bem como o sistema viário para a Região.

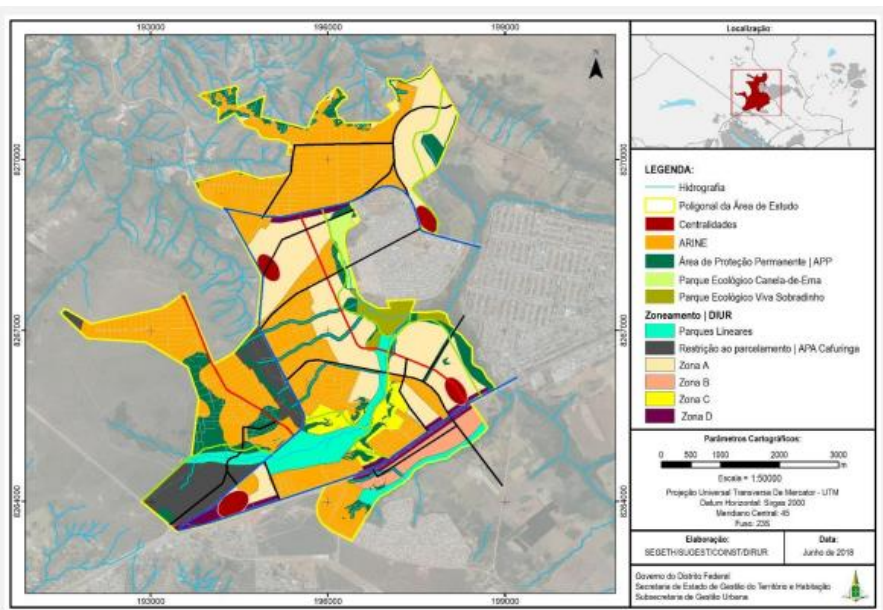


Figura 14 - Zoneamento dos Usos. Fonte: DIUR 08/2018.

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

Figura 15 - Usos e atividades admitidas e diretrizes específicas para a ARINE. Fonte: DIUR, 2018.

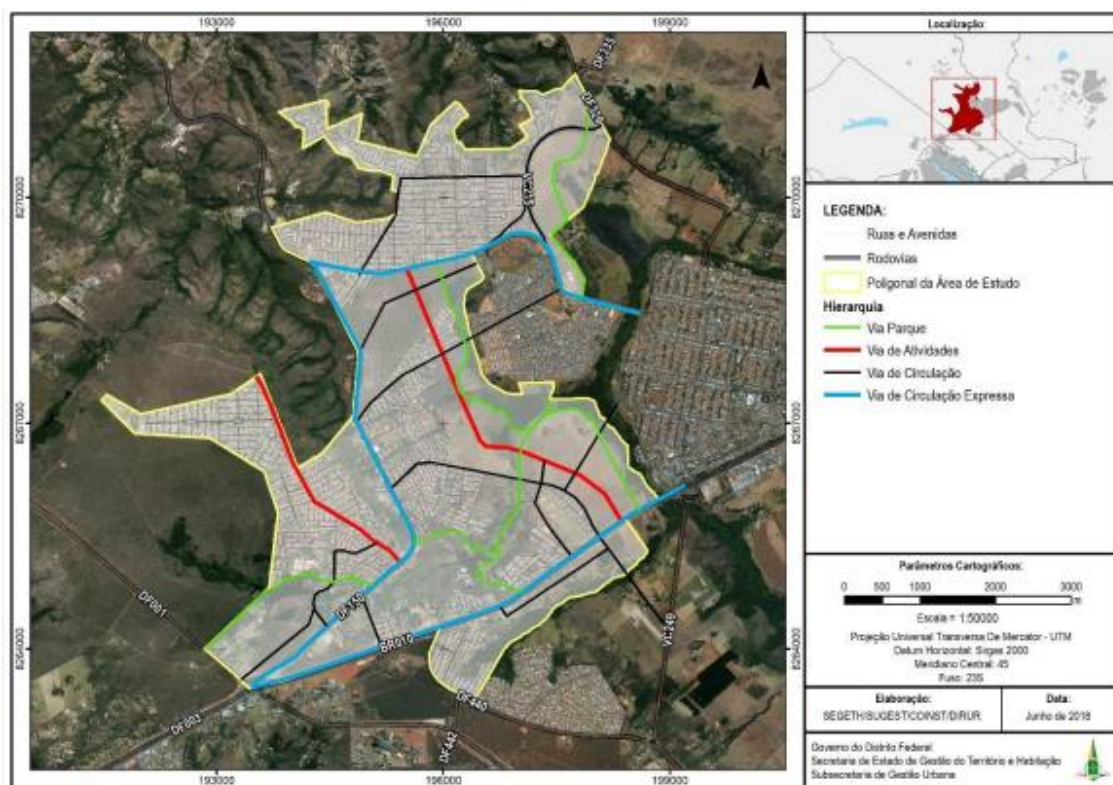


Figura 16 - Sistema Viário Estruturante. Fonte: DIUR 08/2018.

1.4. CONSULTAS

As Concessionárias e Órgãos de Serviços Públicos foram consultados a respeito de interferências e viabilidade de atendimento ao parcelamento Vivendas da Alvorada.

Ressalta-se que, para atendimento das demandas apresentadas pelas concessionárias, o empreendedor arcará com os custos relativos aos projetos complementares necessários e à implantação das obras.

1.4.1. NOVACAP

O Despacho SEI-GDF NOVACAP/PRES/DU (Id.[23156894](#)), de maio de 2020, encaminha o Relatório de Vistoria das obras de infraestrutura do sistema viário e de drenagem do parcelamento Vivendas da Alvorada (Id.[23081230](#)), realizada no dia 28 de maio de 2019.

Com relação ao sistema viário, o parcelamento apresenta ruas pavimentadas em asfalto em bom estado de conservação, meios fios de concreto pré-moldado, passeios públicos em concreto em todas as ruas, sinalização horizontal parcial e sinalização vertical não existente. A drenagem pluvial é feita através de bocas de lobo e 4 pontos de lançamento.

O relatório detectou a necessidade de elaboração de projetos executivos, execução, correção e adequação das obras já implantadas, cabendo ao proprietário a execução, conforme cronograma físico e financeiro para as obras de infraestrutura.

1.4.2. CEB

Em 03 de junho de 2019, em resposta à consulta, a Companhia Energética de Brasília - CEB encaminhou, através da Carta SEI-GDF n.º 808/2019 - CEB-D/DD/DC/GCAC (Id.23636924), o Laudo Técnico nº 755 (Id.22184542).

O laudo supracitado não levantou interferência lote a lote, entretanto, determinou condicionantes para caracterizar as interferências quando apontadas e determinou também, que havendo a identificação, a Urbanizadora Paranoazinho deverá formalizar solicitação de orçamento junto à 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, regulamentada na [portaria SEDUH nº 141](#) de 20 de setembro de 2019.

1.4.3. CAESB

1.4.3.1. Sistema de Abastecimento de Água

Em 29 de janeiro de 2020, a Companhia de saneamento ambiental do Distrito Federal – CAESB encaminhou, através da Carta n.º 19/2020 - CAESB/DE (Id.34850819) e do Despacho SEI-GDF CAESB/DE/EPR/EPRC (Id. (34741928), o Relatório Técnico EPRC 20/003 (Id.34741641) e os croquis do cadastro de redes de abastecimento de água e de esgotamento implantadas (Ids.34741781 e 34741873).

Conforme constante no Relatório Técnico EPRC 20/003 todas as unidades do Vivendas da Alvorada são atualmente atendidas.

1.4.3.2 Sistema de Esgotamento Sanitário

Quanto à coleta de esgotos, a CAESB, no Relatório Técnico EPRC 20/003 (Id. 34741641), indica que o Setor Habitacional Contagem é atendido pelo Sistema de Esgotamento da ETE Sobradinho. Conforme constante no Relatório Técnico supracitado e nos croquis de cadastro disponibilizados, o parcelamento Vivendas da Alvorada possui redes condominiais implantadas.

1.4.4. SLU

De acordo com o Despacho SLU/PRESI/DILUR (21567335), de 29 de abril de 2019, o Serviço de Limpeza Urbana do Distrito Federal – SLU afirma que não haverá impacto significativo quanto à capacidade de realização dos serviços de coleta, transporte, tratamento e destinação final dos resíduos domiciliares gerados, tendo em vista que realiza coleta nas proximidades da área em questão e que encontra-se equipado e preparado para executar o serviço na localidade, desde que o volume dos resíduos categorizados como domiciliares não exceda o limite de 120 (cento e vinte) litros por dia.

1.5 DO PROJETO URBANÍSTICO

Os procedimentos de regularização foram atendidos pelo empreendedor, o qual apresentou os documentos exigidos pela área técnica. O projeto foi elaborado considerando o traçado viário, usos e ocupações existentes, adequando-os à legislação vigente, visando minimizar as interferências na ocupação consolidada, resultando em uma poligonal de 14,8269 hectares.

Dentro da área parcelável estão distribuídos 196 lotes para o uso Residencial Obrigatório - RO 1. Dentre eles, existem 194 lotes que variam entre 242,019m² e 999,013m², e existe ainda um lote de 1,107,521m² e um de 1.111,500m². Também são propostos 2 lotes para o uso Inst – Institucional (Privado), com áreas de 448,289m² e 307,164m². O restante da gleba é composto Espaços Livres de Uso Público - ELUP e Sistema de Circulação.

O uso definido em projeto é o Residencial Obrigatório - RO 1 e Institucional-Inst que, de acordo com a Lei de Uso e Ocupação do Solo - LUOS, aprovada pela Lei Complementar nº 948, de 16 de janeiro de 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.
- Inst - onde é permitido exclusivamente o uso institucional, público ou privado.

Ainda que o tamanho máximo para lotes residenciais, estabelecido pela legislação urbanística, seja de 1.000,00 m², vale destacar 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. Assim reza o artigo 131 do PDOT 2009/2012, complementado no parágrafo único, a saber:

Conforme mencionado anteriormente, existem dois lotes de uso Residencial Obrigatório - RO 1 (conjunto D, lote 04 e conjunto J, lote 08) que possuem 1,107,521m² e um de 1.111,500m² respectivamente, excedendo assim o limite de 1.000 m² estabelecido no PDOT para área de lote com uso residencial. No entanto, o Art. 131º do PDOT, em seu parágrafo único, dispõe:

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.

Com vistas a orientar a aplicação da disposição supracitada, a Secretaria de Estado de Gestão do Território e Habitação - SEGETH, atual Secretaria de Estado de Desenvolvimento Urbano e Habitação - SEDUH, se manifestou por meio do processo SEI nº [00390-00003399/2018-53](#), ressaltando a necessidade da apresentação de estudos que comprovem que a situação da

ocupação, conforme se pretende regularizar, corresponde à situação fática da ocupação no ano de 2009, ano em que foi publicada a Lei de aprovação do PDOT.

Sendo assim, a partir de relatório apresentado para o lote 04 do Conjunto D e o lote 08 do Conjunto J (Id.52156870), onde é comprovado que sua configuração no projeto urbanístico corresponde à situação fática do ano de 2009, conclui-se que foram atendidas as disposições do Art. 131º, parágrafo único do PDOT.



• Ano da Imagem: 2009
Área: 1.107,521 m²



• Ano da Imagem: 2020
Área: 1.107,521 m²



Figura 17 - Localização do Lote 04 - Conjunto D no Parcelamento Vivendas da Alvorada. Fonte: Relatório de Ocupação.



• Ano da Imagem: 2009
Área: 1.111,500 m²



• Ano da Imagem: 2020
Área: 1.111,500 m²



Figura 18 - Localização do Lote 08 - Conjunto J no Parcelamento Vivendas da Alvorada. Fonte: Relatório de Ocupação.

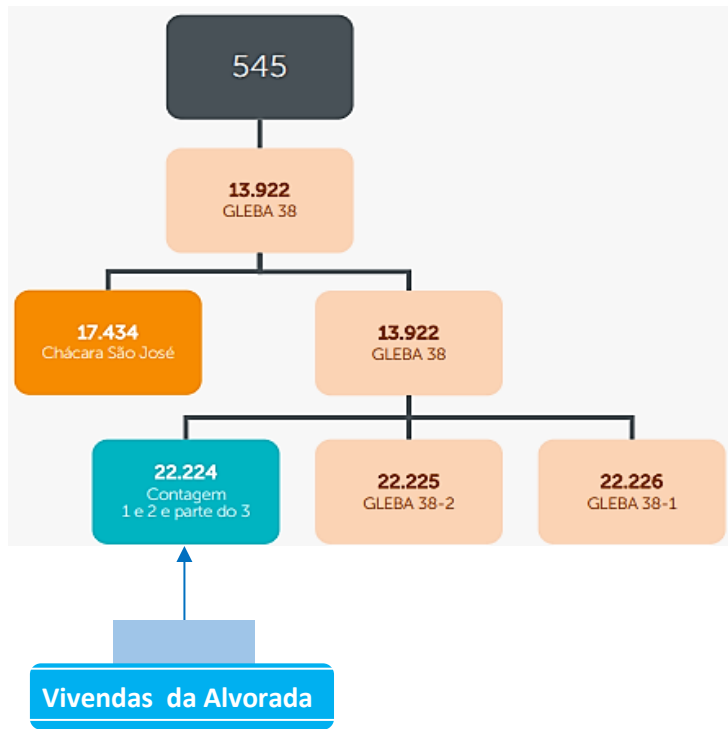
1.5.1. SITUAÇÃO FUNDIÁRIA

Em relação a regularidade fundiária da área da Fazenda Paranoazinho, a Companhia Imobiliária de Brasília (Terracap) declara que o *“Imóvel não pertence ao patrimônio da Terracap”*, conforme registrado no Despacho nº 2154/2019 – NUANF (Id.31477394).

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

Em razão do registro da sobrepartilha, o imóvel Fazenda Paranoazinho inicialmente registrado sob o nº 545 fora desmembrado em 14 (quatorze) Glebas, dando origem, portanto, a 14 novas matrículas registradas no Cartório do 7º Ofício de Registro de Imóveis, dentre elas a matrícula 13.922. A matrícula 13.922, por sua vez, foi desmembrada em 3 novas matrículas, sendo uma delas a 22.224, registrada no Cartório do 7º Ofício de Registro de Imóveis do Distrito Federal.

O Parcelamento Vivendas da Alvorada encontra-se inserido na Matrícula nº 22.224 de propriedade da Urbanizadora Paranoazinho de acordo com certidão de ônus emitida pelo 7º Ofício de Registro de Imóveis do Distrito Federal (Id.[53775520](#)), conforme demonstrado no fluxograma abaixo:



1.5.2. TERMO DE COMPROMISSO

Em 12 de dezembro de 2014, amparados pelo art. 62, §2º da Lei nº 11.977/2009, a UPISA e o Governo do Distrito Federal firmaram o Termo de Compromisso (Id. [57496027](#)) para a regularização fundiária do grupo de loteamentos irregulares Grupo Contagem 2 da Fazenda Paranoazinho.

O Termo de Compromisso cria um elo jurídico e vincula cada um dos processos de regularização contemplados no documento, às providências que deverão ser executadas nas áreas externas às suas poligonais – mas ainda dentro da poligonal da fazenda Paranoazinho, de propriedade da UPISA – como: supressão do déficit de áreas públicas; execução de obras de infraestrutura, drenagem e integração viária; e relocação da população residente em áreas não passíveis de regularização.

Para o suprimento do Déficit de Áreas Públicas e a viabilização das desocupações necessárias, a UPISA apresentará Projetos Urbanísticos objetivando o loteamento de Áreas Lindeiras Vinculadas, assim definidas e identificadas no referido Termo, denominados como “Projetos Adicionais Vinculados”, no prazo de 04 (quatro) anos contados a partir do registro em cartório de cada Loteamento Irregular Contemplado no documento.

300 De acordo com a Cláusula Oitava, item 8.5:

Após a publicação dos Decretos de Regularização dos Loteamentos Irregulares Contemplados e, antes de levar cada projeto aprovado à registro, a UPSA apurará o 'Déficit de Áreas Públicas' existentes, informando formalmente ao DF.

301 Ainda, no item 8.5.1, informa:

A apuração e o cálculo supracitados levarão em conta os Loteamentos Irregulares Contemplados e todos os Projetos Adicionais Vinculados já aprovados e registrados até o momento, de forma a fornecer a informação precisa e condizente com a realidade daquele momento.

302 Outro aspecto abordado no Termo de Compromisso é a obrigação de elaboração dos Projetos de
303 Abrangência Setorial, de projetos específicos de Macrodrenagem Pluvial e de Integração Viária.

304 O prazo para execução das obras dos projetos citados no parágrafo anterior será de 04 (quatro)
305 anos, a contar da conclusão das etapas de aprovação do Cronograma Físico Financeiro do
306 correspondente Projeto; de emissão da Licença Ambiental para implantação do correspondente
307 projeto; da publicação dos decretos de regularização dos Loteamentos Irregulares inseridos no
308 Setor Habitacional Contagem, Grupo 2; e do registro de 50% dos lotes previstos para a área objeto
309 do Termo de Compromisso no Cartório de Imóveis Competentes.

310 O extrato da publicação do Termo está no DODF nº 269 de 24 de dezembro de 2014, página 149,
311 e a cópia do Termo de Compromisso, anexa aos autos do presente processo SEI nº 00390-
312 00002302/2018-95, mais especificamente documento (Id. [57496027](#)).

313 Segue, abaixo, o mapa com a indicação das **Áreas Lindeiras Vinculadas** que poderão ser utilizadas
314 para suprimento de áreas públicas.

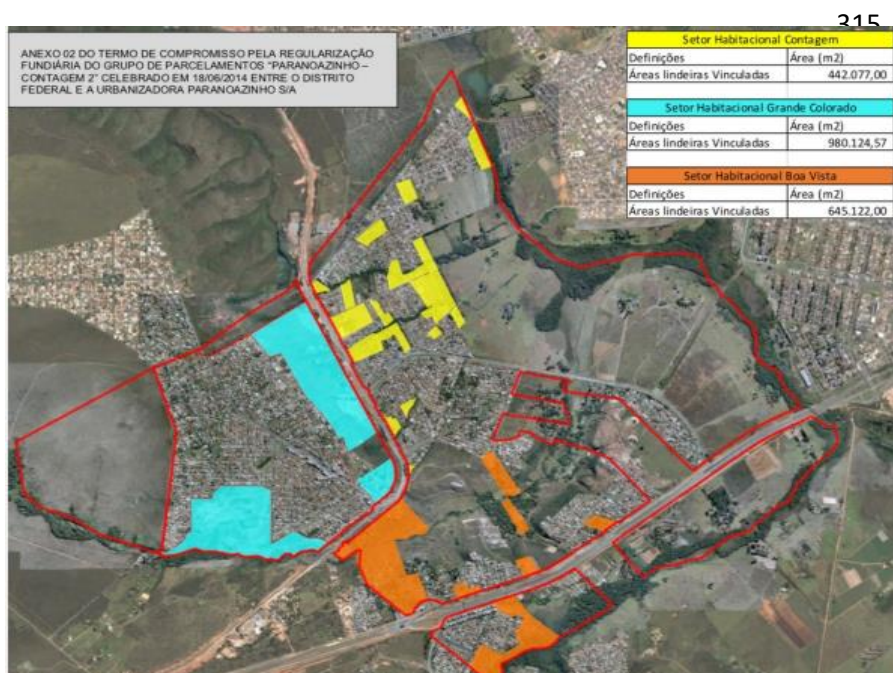


Figura 20 - Anexo 2 do Termo de Compromisso para a regularização fundiária do grupo de loteamentos irregulares "Contagem 2 da Fazenda Paranoazinho". Fonte: UPSA, 2021.

328 1.5.3. 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 (%)
Área Passível de Parcelamento			
1. Unidades Imobiliárias			
a. RO1 - Residencial Unifamiliar	196	10,0939	68,08%
b. INST - Institucional (Privado)	2	0,0755	0,51%
Subtotal	198	10,1694	68,59%
2. Espaço Livre de Uso Público - ELUP			
a. Praças / Áreas Verdes		0,0278	0,19%
b. Espaços Livres de Uso Público - ELUP		1,5627	10,54%
3. Sistema de Circulação			
Total		14,8269	100,00%
Área Pública (**): 2a + 2b + 3		4,6575	31,41%
EPC+EPU+ELUP(***) : 2b		1,5627	10,54%

Tabela 5 - Quadro Síntese de Unidades Imobiliárias e Áreas Públicas. Fonte: UPSA, 2021.

329 1.5.4. PARÂMETROS DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

330 A DIUR 08/2018, item 3.1.6, determina que nos projetos de regularização fundiária, a destinação
331 da ARINE deve ser mantida, preferencialmente, para uso residencial unifamiliar, sendo admitidos
332 usos compatíveis com a escala residencial, como equipamentos públicos, comércio de bens e
333 serviços, e industrial de baixa incomodidade, em especial ao longo da via de Atividades.

334 Os usos do solo e parâmetros de ocupação das unidades imobiliária do parcelamento em tela
335 foram classificados de acordo com a Lei de Uso de Ocupação do Solo – LUOS, Lei Complementar
336 nº 948/2019 conforme tabela de parâmetros abaixo:

Quadro nº1 - Parâmetros de Ocupação do Solo / Sobradinho II / Parcelamento Chácara São José														
CÓDIGO	UOS	FADA ÁREA(m²)	CFA B	CFA M	TX OCUP (%)	TX PERM (%)	ALT MAX	AFR	AFU	AF LAT	AF OBS	MARQUISE	GALERIA	COTA SOLEIRA
RO 1		125cac450	1,00	2,00	80	10,00	10,00	-	-	-	-	-	-	ponto médio da testada frontal
RO 1		450cac2037	0,80	2,00	80	10,00	10,00	-	-	-	-	-	-	ponto médio da testada frontal
CSBR 1 NO		125cac3500	1,00	2,00	80	10,00	15,50	-	-	-	-	-	-	ponto médio da testada frontal
LEGENDA:														
a		ÁREA					ALT MAX							
-		NÃO EXIGIDO					AFR							
CFA B		COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO BÁSICO					AFU							
CFA M		COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO MÁXIMO					AF LAT							
TX OCUP		TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA					AF OBS							
TX PERM		TAXA DE PERMEABILIDADE MÍNIMA					COTA SOLEIRA							
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.														

Tabela 6 - Quadro de Parâmetros de Uso e Ocupação do Solo. Fonte: UPSA, 2021.



Figura 21 - Mapa de Usos - LUOS. Fonte: MDE-RP 031/10.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

Face aos argumentos e documentação técnica apresentada pela SEDUH, além da descrição contida no MDE-RP 031/10 (Id. [57654865](#)) é que:

1. O projeto em comento, segundo o PDOT/2009, se insere em Zona Urbana de Expansão e Qualificação – ZUEQ composta por áreas propensas à ocupação urbana;
2. A proposta vem ao encontro dos preceitos do PDOT/2009, no que tange a Estratégia de Regularização por meio de promoção do ordenamento territorial das áreas ocupadas dentro dos setores habitacionais e nas Diretrizes Urbanísticas - DIUR 08/2018;
3. A situação fundiária descrita comprova a regularidade das matrículas que compõem a gleba, definindo-as como de domínio particular, e dando legitimidade à sua regularização;
4. As concessionárias de serviços públicos se manifestaram quanto a previsão de redes ou serviços, bem como quanto à possibilidade de atendimento, atestando a viabilidade da regularização da ocupação;
5. Que a propositura atende às condicionantes ambientais, no que diz respeito ao EIA/RIMA e Licenciamento Ambiental, a incidência do parcelamento em Unidades de Conservação/áreas de Proteção Permanente e aos Aspectos Ambientais Restritos a Ocupação;
6. Que as diretrizes urbanísticas definidas para o Setor Habitacional e o parcelamento em análise atendendo aos parâmetros de uso do solo.

355 **VOTO**

356 Pelas razões expendidas neste parecer, voto no sentido de que seja aprovado o Projeto de
357 Urbanismo do parcelamento denominado Vivendas da Alvorada, localizado na Área de
358 Regularização de Interesse Específico – ARINE Contagem I, do Setor Habitacional Contagem, da
359 Região Administrativa de Sobradinho II – RA XXVI objeto do Processo SEI nº 00390-00002302/2018-
360 95, destacando que os lotes que se encontram fora da poligonal apresentada no Projeto de
361 Urbanismo | URB-RP 031/10 (Ids. [57655019](#), [57655061](#), [57655109](#) e [57655160](#)) não estão
362 contemplados por esta aprovação.

SANDRA MARIA FRANÇA MARINHO
Sandra Maria França Marinho

Conselheira Suplente – CODHAB | DF

Brasília-DF, 08 de Abril de 2021.