

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

3
4
5 **PROCESSO: nº 429.000.308/2016**

6 **INTERESSADO: Urbanizadora Paranoazinho S.A**

7 **ASSUNTO: Regularização Parcelamento do Solo- RESIDENCIAL IPÊS**
8
9

10
11 Senhores Conselheiros do CONPLAN,
12
13

14 O presente processo vem a este Conselho de Planejamento Territorial e Urbano
15 do Distrito Federal - CONPLAN, em cumprimento ao previsto no art.117 do Plano de
16 Ordenamento Territorial do Distrito Federal-PDOT/2009, atualizado pela Lei
17 Complementar nº 854/2012, para a apreciação do Projeto de Regularização do
18 Parcelamento de Solo Urbano denominado: **RESIDENCIAL IPÊS**, localizado no Setor
19 Habitacional CONTAGEM 3, consubstanciado no Parecer Técnico SEI-GDF n.º 37/2018
20 - SEGETH/CAP/COURB/DIREP de 22 de maio de 2018.
21
22

23 **Introdução**
24
25


26 *Artigo nº117 do PDOT/2009, atualizado pela Lei Complementar nº854/2012 prevê que:*
27

28 *A estratégia de regularização fundiária, nos termos da Lei federal nº 11.977, de 7 de*
29 *julho de 2009, visa à adequação de assentamentos informais consolidados, por meio de*
30 *ações prioritárias nas Áreas de Regularização indicadas no Anexo II, Mapa 2 e Tabelas*
31 *2A, 2B e 2C, desta Lei Complementar, de modo a garantir o direito à moradia, o pleno*
32 *desenvolvimento das funções sociais da propriedade urbana e o direito ao meio*
33 *ambiente ecologicamente equilibrado.*

34 *Parágrafo único. A regularização fundiária compreende as medidas jurídicas,*
35 *urbanísticas, ambientais e sociais promovidas por razões de interesse social ou de*
36 *interesse específico.*
37
38

39 **Relatório**
40

41 Este projeto de regularização urbana insere-se na estratégia de
42 regularização fundiária para áreas urbanas, nos moldes do Plano Diretor de
43 Ordenamento Territorial do Distrito Federal - PDOT/2009 – Lei Complementar n.º 803
44 de 25 de abril de 2009, atualizada pela LC nº854, de 15 de outubro de 2012 e
45 conforme diretrizes emitidas pela antiga Secretária de Estado de Desenvolvimento
46 Urbano Habitação – SEDHAB e atual Secretária de Estado de Gestão do Território e
47 Habitação – SEGETH – Diretrizes Urbanísticas, Região de Sobradinho e Grande
48 Colorado 02/2014, doravante o “DIUR 02/2014”.



49 O Projeto Urbanístico em pauta se refere ao Parcelamento Residencial Ipês,
50 inserido no Setor Habitacional Contagem 3, e categorizado como área de
51 Regularização de Interesse Específico – ARINE. O projeto tem por objetivo viabilizar
52 a regularização das ocupações já existentes, ordenando-as e contribuindo
53 positivamente para reparar os danos ambientais do Setor, bem como proteger os
54 recursos naturais ali existentes. Para isso, são fixados padrões de ocupação do solo
55 compatíveis, em termos de localização e densidade, com a sensibilidade físico-
56 ambiental de todo o Setor, de modo a proporcionar a seus habitantes uma elevação
57 do padrão de qualidade de vida.

58 Além disso, este processo administrativo nº429.000.308/2016 foi objeto do
59 Termo de Compromisso para a Regularização Fundiária do Grupo de Loteamentos
60 Irregulares "Contagem 3" da Fazenda Paranoazinho, celebrado entre a UPSA e o
61 Distrito Federal, como "Loteamento Irregular Contemplado". No referido termo, são
62 estabelecidas medidas complementares à regularização de loteamento em tela,
63 tomando-a compatível com o reordenamento urbano de todo o Setor Habitacional.

64
65 O empreendimento em questão é composto de 37 lotes, informalmente
66 implantados em terras de domínio particular. A população local é de 113 habitantes em
67 uma área de 2.0314 hectares.

68
69
70 **Situação fundiária**
71

72 Conforme Manifestação da Terracap a respeito do domínio das terras,
73 emitida em 11 de setembro de 1992, está atestado que a gleba da "Fazenda
74 Paranoazinho" se constituiu como propriedade de José Candido de Souza, não
75 tendo sido desapropriada.

76 A Urbanizadora Paranoazinho tomou-se proprietária da Fazenda
77 Paranoazinho, ao adquirir parte dos direitos dos herdeiros de José Cândido de
78 Souza nos autos do processo de inventário (proc. 37.900.087-9) que tramitou
79 perante a MM. 1ª Vara de Família e Sucessões do Foro Central de São Paulo e por
80 compra aos demais sucessores das respectivas áreas que lhes foram adjudicadas
81 na partilha. Em razão do registro da sobrepartilha, o imóvel Fazenda Paranoazinho
82 inicialmente registrado sob o nº 545 fora desmembrado em 14 (quatorze) Glebas,
83 dando origem, portanto, a 14 novas matrículas, 13.917, 13.918, 13.919, 13.920,
84 13.921, 13.922, 13.923, 13.924, 13.925, 13.926, 13.927, 13.929, 13.930 todas
85 registradas no Cartório do 7º Ofício de Registro de Imóveis conforme consta do R-13
86 da antiga matrícula nº 545.

87 Das novas matrículas foram desmembradas diversas outras, devido à
88 regularização de diversos parcelamentos.

89 O Parcelamento Residencial Ipês encontra-se inserido na Matrícula 18191,
90 conforme MDE-PR-033/10.

91

92

21.

2

93 **Do Projeto urbanístico e Licenciamento Ambiental**

94

95 Os procedimentos de regularização foram atendidos pelo empreendedor, o qual
96 apresentou documentos exigidos.

97

98 As diretrizes ambientais e urbanísticas foram emitidas, de acordo com o
99 zoneamento em relação ao PDOT/2009 e às Unidades de Conservação. As Diretrizes
100 Urbanísticas foram elaboradas pela SEGETH e complementaram formalmente o PDOT,
101 sempre que necessário. O parcelamento em análise está regido pelas Diretrizes
102 Urbanísticas vigentes da Região de Sobradinho e Grande Colorado, da Região
103 Administrativa de Sobradinho I e II.

103

104 O interessado apresentou soluções para a infraestrutura urbana necessária e a
105 viabilidade do empreendimento, o percentual de será atendido no Setor Habitacional ou
106 propostas de Compensações Urbanísticas em conformidade com a legislação em vigor.
107 Foram atendidos também os Parâmetros de Uso e Ocupação do Solo.

107

108 O Setor Habitacional Contagem 3 foi contemplado no EIA/RIMA elaborado pela
109 empresa Geo Lógica e a Audiência Pública que teve a finalidade de expor ao público
110 o seu conteúdo ocorreu em 12/09/2009. O Estudo Ambiental refere-se à regularização
111 dos Setores Habitacionais Grande Colorado, Boa Vista, Contagem e Mansões Sobradinho
112 e teve sua qualidade técnica atestada pelos membros do GRUPAR e representantes do
113 IBRAM, por meio do Parecer Técnico nº 05/2010, no âmbito do Processo de
114 licenciamento ambiental nº. 391.000.617/2009.

114

115 O Processo Ambiental nº. 391.000.617/2009 foi submetido ao Conselho do Meio
116 Ambiente do Distrito Federal – CONAM, aprovado conforme ATA da 30ª Reunião
117 extraordinária, publicada no DODF nº 98, de 21 de maio de 2012 obtendo assim a
118 Licença Prévia Nº 16/2012.

119

120 O parcelamento informal Residencial Ipês faz parte do grupo Contagem 3 no
121 processo de licenciamento de instalação contemplando exigências, condicionantes e
122 restrições aprovado pelo Instituto do Meio Ambiente e dos Recursos Hídricos do Distrito
123 Federal – Brasília Ambiental – IBRAM/DF (Processo nº 391.000.635/2013 / 00391-
124 00017686/2017-31), para o qual foi emitida Licença de Instalação Corretiva SEI – GDF nº
125 06/2018, 11 de Maio de 2018, para a atividade de Parcelamento de Solo Urbano
126 (Regularização) do Grupo Contagem 3, localizado no interior da poligonal da Fazenda
127 Paranoazinho, com validade de 5 (cinco) anos.

127

128 As compensações ambientais e as contrapartidas assumidas pela empreendedora
129 para regularizar todo o Setor Habitacional 3, são da ordem de R\$4.135.601,69.

129

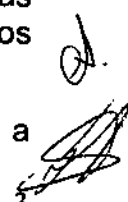
130 **Do Zoneamento**

131

132 O parcelamento foi implantado conforme o PDOT em Zona Urbana de
133 Expansão e Qualificação. Na fixação dos índices urbanísticos das áreas de regularização,
134 foram consideradas as situações fáticas das ocupações, assim como suas
135 especificidades urbanísticas, ambientais e sociais, sendo considerados os parâmetros
136 definidos para a ARINE Contagem (PDDT/2009).

136

Conforme PDOT/2009, atualizado pela Lei Complementar nº 854/2012, a

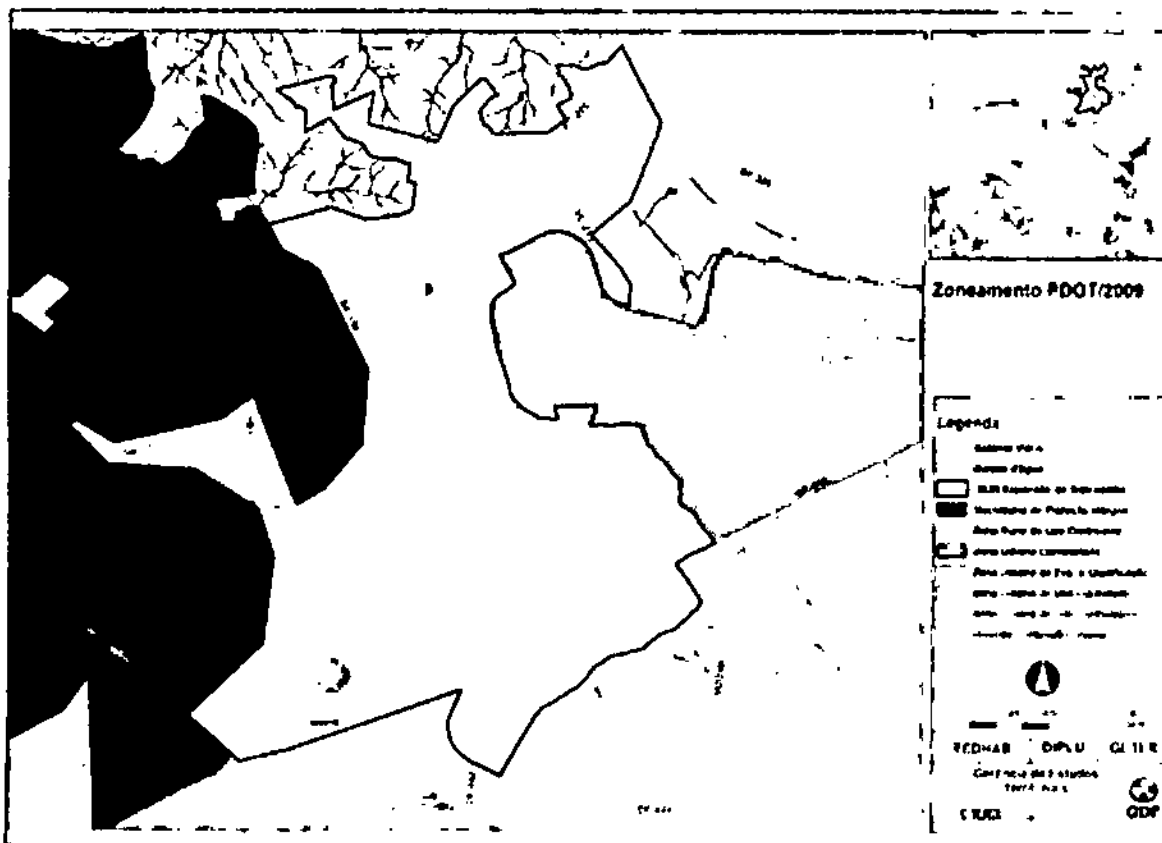


137 densidade populacional dos parcelamentos do Contagem é classificado como média,
138 entre 50 a 150 habitantes por hectare, ZUEQ.

139 Tendo em vista o índice de 3,3 hab/unidade residencial (índice indicado na DIUR
140 02/2014, que tem como referência o Censo de 2010 do IBGE), verifica-se que a
141 população total estimada para o Setor Habitacional Contagem, inserido na Fazenda
142 Paranoazinho é de 14.003 habitantes, para uma área de 173,3233 hectares, o que resulta
143 numa densidade populacional de 80,7901 hab/ha, que está dentro da faixa permitida pelo
144 PDOT/09.

145

146



147 **Figura 3 – Zoneamento PDOT/2009**

148

149 **Das Áreas de Equipamentos Públicos**

150

151 Os dezesseis parcelamentos urbanísticos localizados no Setor Contagem 3,
152 entre eies o Residencial Ipês, perfazem atualmente um total de 90,4056ha de área
153 parcelável, estabelecendo assim a necessidade de se oferecer 9,0406ha para áreas de
154 espaços livres de uso público e equipamentos públicos, equivalentes aos 10% de áreas
155 públicas. Foi então verificado que abatido o valor de 3,7239ha correspondente aos
156 equipamentos existentes, resultaria em um déficit existente de 5,3167ha para o Setor
157 Contagem 3 objeto desta análise.

158 Conforme o item 3.2.1 da DIUR 02/2014, o cálculo do percentual mínimo
159 destinado ao uso público deve ser previsto dentro da área passível de parcelamento das
160 glebas: área total da gleba, excluídas das Áreas de Preservação Permanente – APP e as

161 faixas de domínio de rodovias, redes de infraestrutura, dentre outros, para a implantação
162 de Equipamentos Públicos Comunitários/Urbanos e ELUP, conforme estabelecido e
163 regulado também pela LC nº 803/2009 (PDOT- DF), com as alterações introduzidas pela
164 LC 854/2012.

165 O Plano de Ordenamento Territorial – PDOT/2009 (anexo 2A) estabelece o
166 percentual mínimo de 10% para EPC, EPU e ELUP. O percentual mínimo de áreas de
167 equipamentos públicos não foi alcançado, contudo, considerando o artigo 131, parágrafo
168 único do PDOT/2009, que prevê “em situações especiais, considerando-se a realidade
169 consolidada até a data de publicação da Lei, os índices urbanísticos para as áreas de
170 regularização definidos na Lei poderão ser ajustados, mediante estudos ambientais e
171 urbanísticos específicos” possibilitando-se assim, a compensação que não poderia ser
172 alcançada apenas dentro da Poligonal dos dezesseis Parcelamentos.

173

174 Sendo assim, o correspondente déficit foi do Residencial Ipês foi suprido em área
175 externa ao loteamento, disponibilizadas pela Urbanizadora Paranoazinho S/A, e se deu na
176 forma do TCRF do Grupo de Loteamentos Irregulares “Contagem 3”. Na data de 12 de
177 dezembro de 2014 a UPSA e o Governo do Distrito Federal, à época representada pela
178 Secretaria de Estado de Regularização de Condomínios do Distrito Federal – SERCOND,
179 amparados pelo art. 62, §2º da Lei 11.977/09, firmaram “Termo de Compromisso Para a
180 Regularização Fundiária do Grupo de Loteamentos Irregulares ‘Grupo Contagem 3 da
181 Fazenda Paranoazinho””, contemplando uma série de medidas relacionadas à
182 regularização dos parcelamentos irregulares do Setor Habitacional Contagem 3, inseridos
183 nas áreas de propriedade da UPSA.

184

185 Do Termo de Compromisso

186

187 O Termo de Compromisso foi respaldado nos termos do § 2º do art. 62 da Lei
188 11.977/09, e tem por objeto a definição das medidas de mitigação dos danos urbanísticos
189 e das adequações de macrodrenagem, necessárias à regularização fundiária dos
190 Loteamentos Irregulares Contemplados.

191 Além disso, o Objetivo do Termo de Compromisso é criar um elo jurídico entre os
192 diferentes parcelamentos que estão sendo regularizados em um mesmo Setor
193 Habitacional, além de vincular cada um dos processos de regularização às providências
194 que deverão ser executadas em áreas externas às poligonais, quais sejam: supressão do
195 déficit de áreas destinadas à implementação de áreas públicas, execução de obras de
196 infraestrutura, notadamente obras de captação e drenagem das águas de pluviais, além
197 da criação de bacias de contenção e detenção, realocação de população residentes em
198 Áreas de Preservação Permanente, quando existentes, e sistema viário estruturante
199 mediante Projeto de Integração Viária.

200 Para o suprimento do Déficit de Áreas Públicas do parcelamento, a UPSA,
201 apresentou URB-RP e MDE-RP objetivando o loteamento de algumas Áreas Lindeiras
202 Vinculadas denominadas “Projetos Adicionais Vinculados”.

203

204 Dos Parâmetros de Uso e Ocupação do Solo

el.

5

205

206 De acordo com as disposições do PDOT/2009 art 131 e DIUR Diretrizes
207 Urbanísticas região de Sobradinho 02/2014 ITEM 3.2.2, observa-se que relativo a fixação
208 dos índices urbanísticos das Áreas de Regularização, deve-se considerar a situação fática
209 da ocupação assim como suas especificidades urbanísticas ambientais e sociais.

210 Por tratar-se o Parcelamento Residencial Ipês de uma ocupação já consolidada,
211 ou seja, situação fática será adotada parâmetros de ocupação diferenciados para as
212 edificações atestadas às condições de habitabilidade.

213 Para as novas edificações e alterações em edificações consolidadas deverão ser
214 resguardados todos os parâmetros previstos no Código de Edificações do Distrito Federal
215 conforme dispõe no Anexo VI do PDOT/2009 e o item 3.1.6 da DIUR 02/2014, conforme
216 tabela 05.

217

218 Principais Parâmetros Urbanísticos:

219 Usos:

220

221 O parcelamento é composto por 37 lotes residenciais unifamiliares com áreas variand
222 o entre 220,178m² e 992,226m².

223 A DIUR 02/2014, item 3.1.6, determina que nos projetos de regularização
224 fundiária, a destinação da ARINE deve ser mantida, preferencialmente, para
225 uso residencial unifamiliar, sendo admitidos usos compatíveis com a escala
226 residencial, como
227 equipamentos públicos, comércio de bens e serviços, e industrial de baixa
228 incomodidade, em especial ao longo da via de atividades.

229 Quadro Síntese das Unidades Imobiliárias e de Área Públicas

230

RESIDENCIAL IPÊS

DESTINAÇÃO	LOTES (Destinação)	ÁREA (%)	ÁREA (ha)
1. UNIDADES IMOBILIÁRIAS			
a - Residencial Unifamiliar - RU	37	67,35%	1,8563
Subtotal 1	37	67,35%	1,8563ha
2 - SISTEMAS DE CIRCULAÇÃO (pedestre e veículos)			
		21,62%	0,5479ha
3 - ESPAÇOS LIVRES DE USO PÚBLICO			
a - ELUP		5,14%	0,1304
Subtotal 2		5,14%	0,1304ha
TOTAL		100%	2,5346ha
EPC + EPU + ELUP (**) (3)		5,14%	0,1304ha

(**) - Em atendimento ao Anexo II - Tabela 2A - 10% - PDOT/2009.

231

232 Coeficiente de Aproveitamento:

233 O projeto urbanístico de regularização propôs trabalhar, por questões
234 urbanísticas, com 02/dois tipos de coeficiente de aproveitamento, já consagrados
235 pelo Estatuto da Cidade e PDOT (2009):

236 - um coeficiente de aproveitamento básico / CfAB, que representa a área
237 máxima, em princípio, de construção permitida, e

238 - um coeficiente de aproveitamento máximo / CfAM, que representa a área

239 máxima passível de ser construída sujeito a pagamento de Outorga.

240 A DIUR 02/2014, item 3.2.2 e o Anexo VI do PDOT/2009 estabelecem os
241 parâmetros de ocupação do solo que se aplicam do Setor Habitacional Contagem.
242 Esses parâmetros englobam tamanho máximo e mínimo dos lotes residenciais,
243 coeficientes de aproveitamento básico para o uso residencial e institucional,
244 coeficiente de aproveitamento máximo para o uso residencial, comercial e misto,
245 conforme tabela abaixo:

USOS	COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO BÁSICO		COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO MÁXIMO
	R ≤ 450m ²	R > 450m ²	
RESIDENCIAL UNIFAMILIAR E USO MISTO 1 e 2	1	0,8	2

246

247 Taxa Mínima de Permeabilidade:

248 Para o Setor Habitacional Contagem, fica obrigatória a reserva de área
249 permeável dentro dos limites do lote, onde será proibida a impermeabilização do solo
250 por edificação ou pavimentação, correspondente a, no mínimo, 10 % da área do
251 terreno.

252 Esse índice foi assumido por ser a mesma taxa mínima requerida na DIUR
253 02/2014 na tabela VI de Parâmetros de Ocupação do Solo das Unidades Imobiliárias para
254 as zonas de uso, conforme tabela abaixo:

USOS	TAXA DE PERMEABILIDADE
RESIDENCIAL UNIFAMILIAR E USO MISTO 1 E 2	10% (Dez por cento)

255

256 Número de Pavimentos:

257 O número máximo de pavimentos proposto foi o resultado da aplicação do
258 coeficiente de aproveitamento, respeitando-se a altura máxima permitida e limitada ao
259 número máximo de pavimentos permitido, conforme tabela abaixo:

USOS	NÚMERO MÁXIMO DE PAVIMENTOS
RESIDENCIAL UNIFAMILIAR E USO MISTO 1 E 2	2

260

261 Altura da Edificação:

262 A altura da edificação deverá ser calculada a partir da cota de soleira sendo adotado pelo
263 ponto médio da testada frontal, fornecida pelo Órgão Gestor de Planejamento Urbano,
264 incluída a caixa d'água e a casa de máquinas, conforme tabela abaixo.
265

USOS	ALTURA MÁXIMA DE PAVIMENTOS (m)
RESIDENCIAL UNIFAMILIAR E USO MISTO 1 E 2	10,0

266

267

268

269 **Infraestrutura**

270

271 A infraestrutura implantada no parcelamento e a implantar, com base nas
272 informações dos estudos ambientais apresentados, pactuadas no Termo de
273 Compromisso, bem como as principais considerações constantes dos pareceres emitidos
274 por representantes da NOVACAP, CEB e CAESB constam do MDE-RP do parcelamento.

275 As contrapartidas de infraestrutura a ser implantada no parcelamento do Residencial
276 Ipês, que a empreendedora é responsável, foram estimadas em R\$642.318,34. Já as
277 externas para todo o Setor Contagem 3 será de R\$15.880.789,78

278

279 **Consulta as Concessionárias de Serviços Públicos**

280 Conforme Pareceres da NOVACAP (VI nº 020/Novacap de 22/09/2015), CEB (CT
281 nº 087/2017 de 02/03/2017), CAESB (CT nº 6052/2018 de 05/02/2018) e SLU (OF nº
282 825/2015 de 21/09/2015), foram realizadas consultas às concessionárias de serviços
283 públicos quanto à existência, interferência ou previsão de redes ou serviços, bem como
284 quanto à possibilidade de atendimento ao parcelamento, na qual deram anuência a
285 viabilidade da regularização. Quanto as obras complementares de pavimentação e
286 drenagem pluvial interna ao parcelamento, serão contempladas no cronograma físico
287 financeiro, a ser apresentado pelo interessado e aprovado pela NOVACAP (Proc.
288 429.000.308/2016 – folhas 369 a 402).

289 Obras de infraestrutura interna do parcelamento a ser complementada pelo
290 interessado serão garantidas conforme prevê a legislação.

291

292 **CONSIDERACOES FINAIS**

293

294 Face aos argumentos e documentação técnica apresentada pela SEGETH –
295 Secretaria de Gestão do Território e Habitação, além da descrição contida no MDE-RP
296 036/10, e considerando que:

- 297 1. O projeto em comento, segundo o PDOT, se insere em Zona Urbana de Expansão
298 e Qualificação - ZUEQ, composta por áreas propensas à ocupação urbana;
- 299 2. A proposta vem ao encontro dos preceitos do PDOT, no que tange à Estratégia
300 de Regularização Fundiária, por meio da promoção do ordenamento territorial das
301 áreas ocupadas dentro de setores habitacionais;
- 302 3. A situação fundiária descrita comprova a regularidade das matrículas que
303 compõem a gleba, definindo-as como de domínio particular, e dando legitimidade à
304 sua regularização;
- 305 4. As concessionárias de serviços públicos se manifestaram quanto à existência,
306 interferência ou previsão de redes ou serviços, bem como quanto à possibilidade
307 de atendimento, atestando à viabilidade da regularização da ocupação;
- 308 5. Que a propositura atende aos Condicionantes Ambientais, no que diz respeito ao
309 EIA/ RIMA e Licenciamento ambiental, à incidência do parcelamento em Unidades
310 de Conservação / Áreas de Proteção Permanente, e aos Aspectos Ambientais
311 Restritivos aa Ocupação, e
- 312 6. Que as diretrizes urbanísticas definidas para o Setor Habitacional Contagem 3
313 foram incorporadas ao parcelamento em análise, atendendo aos parâmetros de

314
315

316
317
318
319
320
321
322
323
324
325
326
327
328
329
330
331
332
333
334
335
336
337

uso e ocupação do solo, incluindo os conceitos de centralidades, sistema viário, transporte público, ciclovias, etc, elencados no processo,

Voto:

Pelas Razões expedidas neste parecer, voto no sentido de que seja aprovado o projeto de Regularização de Parcelamento do Solo denominado: **RESIDENCIAL IPÊS**, PROCESSO: Nº 429.000.308/2016 por atenderem às normas vigentes e aos estudos realizados.

Brasília, 26 de julho de 2018.


Ana Flávia Bittencourt de Lima
Conselheira Relatora


Sinésto Lopes Souto
Conselheiro Relator


9

