

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

3
4 **PROCESSO: nº 429.000.311/2017**

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

6 **ASSUNTO: Regularização Parcelamento do Solo - FRATERNIDADE**
7
8
9

10 Senhores Conselheiros do CONPLAN
11
12

13 O presente processo vem a este Conselho de Planejamento Territorial e Urbano
14 do Distrito Federal - CONPLAN, em cumprimento ao previsto no art.117 do Plano de
15 Ordenamento Territorial do Distrito Federal-PDOT/2009, atualizado pela Lei
16 Complementar nº 854/2012, para a apreciação do Projeto de Regularização do
17 Parcelamento de Solo Urbano denominado: **FRATERNIDADE**, localizado no Setor
18 Habitacional CONTAGEM 3, consubstanciado no Parecer Técnico SEI-GDF n.º 30/2018 -
19 SEGETH/CAP/COURB/DIREP de 22de maio de 2018.
20
21

22 **Introdução**
23

24
25 *Artigo nº117 do PDOT/2009, atualizado pela Lei Complementar nº854/2012 prevê que:*
26

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

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

37
38 **Relatório**
39

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

48 O Projeto Urbanístico em pauta se refere ao Parcelamento FRATERNIDADE,

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

56 Além disso, este processo administrativo nº 429.000.311/2017 foi individualizado e
57 instruído com peças copiadas a partir do processo nº 390.000.707/2009, o qual foi objeto
58 do Termo de Compromisso para a Regularização Fundiária do Grupo de Loteamentos
59 Irregulares “Contagem 3” da Fazenda Paranoazinho, doravante “TCRF” celebrado entre
60 a UPSA e o Distrito Federal, como “Loteamento Irregular Contemplado”. No referido
61 termo, são estabelecidas medidas complementares à regularização de loteamento em
62 tela, tomando-a compatível com o reordenamento urbano de todo o Setor Habitacional.

63 O processo administrativo nº 390.000.707/2009 trata da regularização de diversos
64 parcelamentos da Fazenda Paranoazinho, porém o processo do parcelamento
65 Fraternidade nº 429.000.311/2017 já foi individualizado e instruído com peças copiadas.

66 O empreendimento em questão é composto de 186 lotes, informalmente
67 implantados em terras de domínio particular. A população local é de 618 habitantes em
68 uma área de 9,3405 hectares.

70 Situação fundiária

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

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

84 Das novas matrículas foram desmembradas diversas outras, devido a
85 regularização de vários parcelamentos.

86 O Parcelamento Fraternidade encontra-se inserido na Matrícula 18191,
87 conforme MDE-PR-035/10.

88 Do Projeto urbanístico e Licenciamento Ambiental



92

93 Os procedimentos de regularização foram atendidos pelo interessado, o qual
94 apresentou todos documentos exigidos.

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

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

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

112
113 O Processo Ambiental nº. 391.000.617/2009 foi submetido ao Conselho do Meio
114 Ambiente do Distrito Federal – CONAM, aprovado conforme ATA da 30ª Reunião
115 extraordinária, publicada no DODF nº 98, de 21 de maio de 2012 obtendo assim a
116 Licença Prévia Nº 16/2012.

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

125 O parcelamento irregular Fraternidade está localizado na Área de Proteção
126 Ambiental – APA do Planalto Central, conforme figura 10, e de acordo com o que
127 estabelece a Instrução Normativa Nº 05, de 02 de setembro de 2009, do Instituto Chico
128 Mendes de Conservação da Biodiversidade (ICMBio), o licenciamento ambiental de
129 atividades ou empreendimentos que afetem as unidades de conservação federais, suas
130 zonas de amortecimento ou áreas circundantes, dependem de prévia autorização daquele
131 órgão, sem prejuízo das demais análises e avaliações de competência do órgão ambiental
132 licenciador.

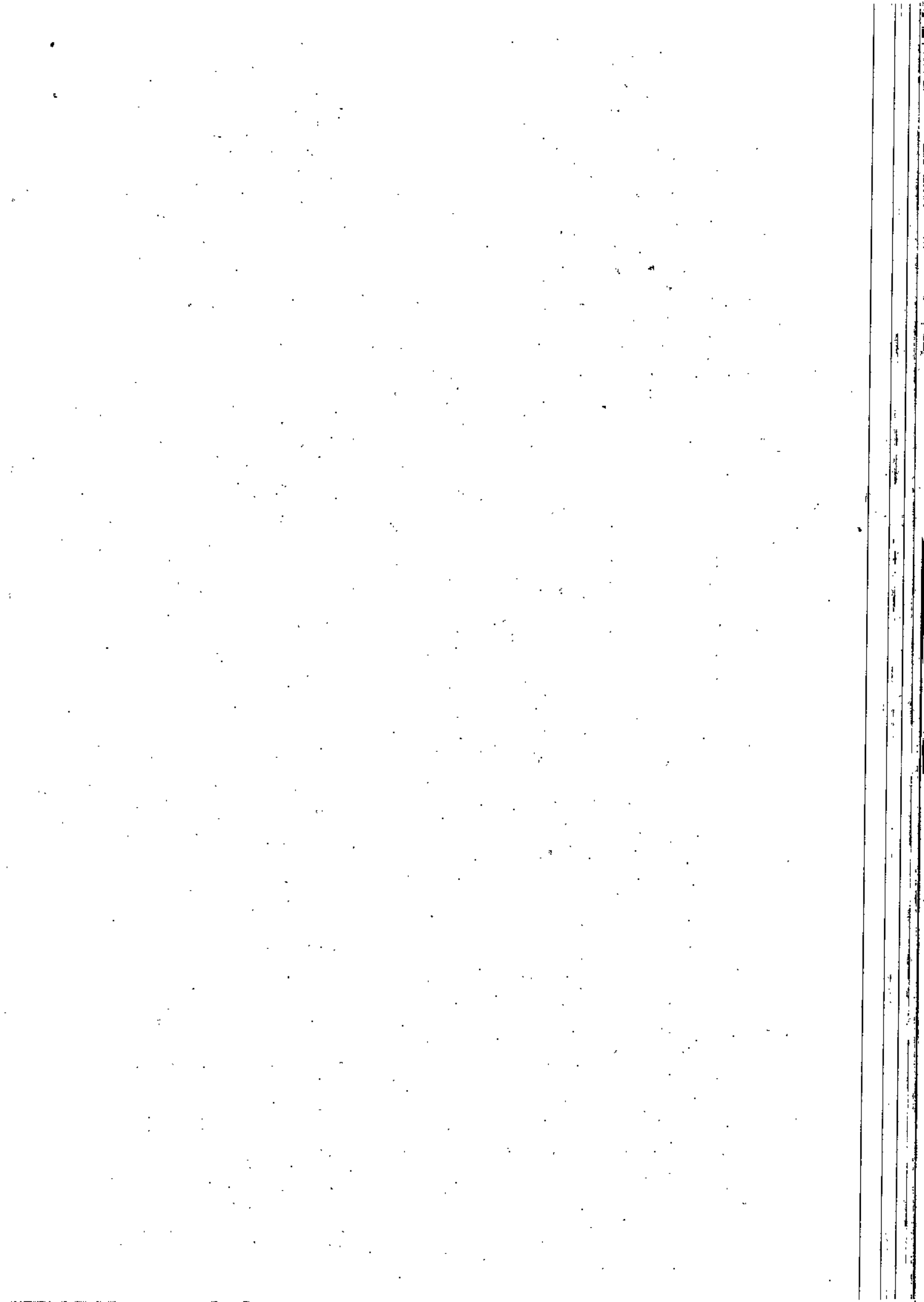
133 As compensações ambientais e as contrapartidas assumidas pela
134 empreendedora para regularizar todo o Setor Habitacional 3, são da ordem de
135 R\$4.135.601,69.

136

137 Do Zoneamento

dt.



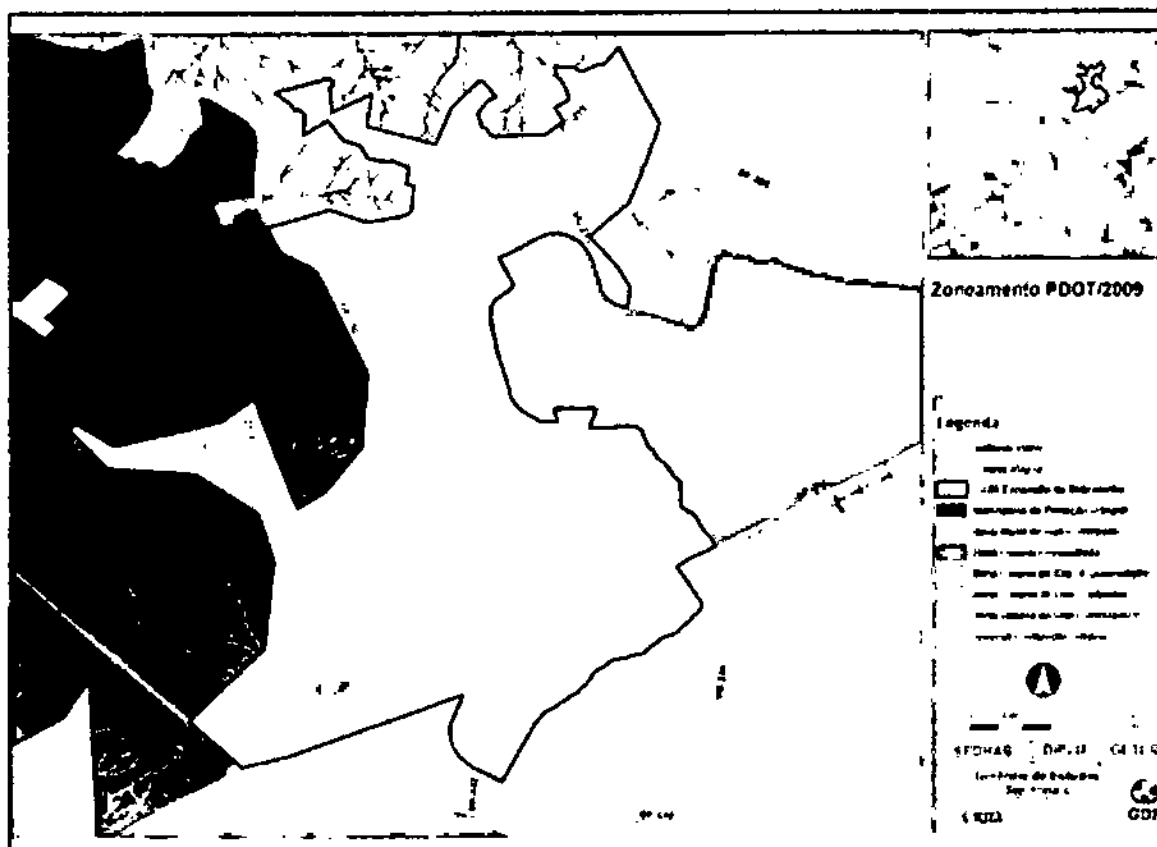



138 O parcelamento foi implantado conforme o PDOT em Zona Urbana de
139 Expansão e Qualificação. Na fixação dos índices urbanísticos das áreas de regularização,
140 foram consideradas as situações fáticas das ocupações, assim como suas
141 especificidades urbanísticas, ambientais e sociais, sendo considerados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

143 Conforme PDOT/2009, atualizado pela Lei Complementar nº 854/2012, a
144 densidade populacional dos parcelamentos do Contagem é classificado como média,
145 entre 50 a 150 habitantes por hectare, ZUEQ.

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

152



153 Figura 3 – Zoneamento PDOT/2009

154

155

Das Áreas de Equipamentos Públicos

156

157 Os dezesseis parcelamentos urbanísticos localizados no Setor Contagem 3,
158 entre eles o FRATERNIDADE, perfazem atualmente um total de 90,4056ha de área
159 parcelável, estabelecendo assim a necessidade de se oferecer 9,0406ha para áreas de
160 espaços livres de uso público e equipamentos públicos, equivalentes aos 10% de áreas
161 públicas. Foi então verificado que abatidos o valor de 3,7239ha correspondente aos

Handwritten signature and initials.

162 equipamentos existentes, resultaria em um déficit existente de 5,3167ha para o Setor
163 Contagem 3 objeto desta análise.

164 Conforme o item 3.2.1 da DIUR 02/2014, o cálculo do percentual mínimo
165 destinado ao uso público deve ser previsto dentro da área passível de parcelamento das
166 glebas: área total da gleba, excluídas das Áreas de Preservação Permanente – APP e as
167 faixas de domínio de rodovias, redes de infraestrutura, dentre outros, para a implantação
168 de Equipamentos Públicos Comunitários/Urbanos e ELUP, conforme estabelecido e
169 regulado também pela LC nº 803/2009 (PDOT- DF), com as alterações introduzidas pela
170 LC 854/2012.

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

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

189

190 Do Termo de Compromisso

191

192 O Termo de Compromisso, foi respaldado nos termos do § 2º do art. 62 da Lei
193 11.977/09, e tem por objeto a definição das medidas de mitigação dos danos urbanísticos
194 e das adequações de macrodrenagem, necessárias à regularização fundiária dos
195 Loteamentos Irregulares Contemplados.

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

205 Para o suprimento do Déficit de Áreas Públicas do parcelamento, a UPSA, ^{at.}
206 apresentou URB-RP e MDE-RP objetivando o loteamento de algumas Áreas Lindeiras
207 Vinculadas denominadas “Projetos Adicionais Vinculados”.

208 **Dos Parâmetros de Uso e Ocupação do Solo**

209

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

215 Por tratar-se o Parcelamento FRATERNIDADE de uma ocupação já consolidada
216 ou seja situação fática serão adotados parâmetros de ocupação diferenciados para as
217 edificações atestadas as condições de habitabilidade.

218 Para as novas edificações e alterações em edificações consolidadas deverão ser
219 resguardados todos os parâmetros previstos no Código de Edificações do Distrito Federal
220 conforme dispõe no Anexo VI do PDOT/2009 e o item 3.1.6 da DIUR 02/2014.

221

222 **Principais Parâmetros Urbanísticos:**

223 **Usos:**

224 O parcelamento é composto por 186 lotes residenciais unifamiliares com áreas
225 variando entre 212,910 m² e 999,957 m², quatro chácaras variando entre 1242,231m² e
226 1730,913m² e um lote institucional/coletivo com área de 150m².

227 A DIUR 02/2014, item 3.1:6, determina que nos projetos de regularização fundiária,
228 a destinação da ARINE deve ser mantida, preferencialmente, para uso residencial
229 unifamiliar, sendo admitidos usos compatíveis com a escala residencial, como
230 equipamentos públicos, comércio de bens e serviços, e industrial de baixa
231 incomodidade, em especial ao longo da via de Atividades.

232 As contrapartidas de infraestrutura a ser implantada no parcelamento
233 FRATERNIDADE, que a empreendedora é responsável, foram estimadas em
234 R\$1.544.910,02. Já as externas para todo o Setor Contagem 3 será de R\$15.880.789,78.

235

236

Quadro Síntese das Unidades Imobiliárias e de Área Públicas

FRATERNIDADE

DESTINAÇÃO	LOTES (Destinação)	AREA (%)	ÁREA (ha)
1 - UNIDADES IMOBILIÁRIAS			
a - Residencial unifamiliar - RE	186	68,09%	6,2762
b - Chácara - CH	4	0,24%	0,5659
c - Institucional - I	1	0,26%	0,0150
Subtotal 1	191	74,39%	6,8571ha
2 - SISTEMAS DE CIRCULAÇÃO (pedestre e veículos)		24,39%	2,2478ha
3 - ESPAÇOS LIVRES DE USO PÚBLICO			
b - EUP		1,22%	0,1126ha
Subtotal 2		1,22%	0,1126ha
TOTAL		100%	9,2175ha
EPC + EPU + EUP (3)		1,22%	0,1126ha

Fonte: Elaboração de Arine II - Tabela 2A - 13 de Fevereiro 2009

237
238

el.

6

239 **Coefficiente de Aproveitamento:**

240 O projeto urbanístico de regularização propos trabalhar, por questões urbanísticas,
241 com 02/dois tipos de coeficiente de aproveitamento, já consagrados pelo Estatuto da
242 Cidade e PDOT(2009):

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

245 - um coeficiente de aproveitamento máximo / CfAM, que representa a área máxima
246 passível de ser construída.sujeito a pagamento de Outorga.

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

USOS	COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO BÁSICO		COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO MÁXIMO
	ÁREA	COEFICIENTE	
RESIDENCIAL UNIFAMILIAR e MISTO 1 e 2	R≤ 450 m ²	1	2
	R>450 m ²	0,8	
INSTITUCIONAL/ COLETIVO	1		1

253

254

255 **Taxa Mínima de Permeabilidade:**

256

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

261 Esse índice foi assumido por ser a mesma taxa mínima requerida na DIUR
262 02/2014 na tabela VI de Parâmetros de Ocupação do Solo das Unidades Imobiliárias para
263 as zonas de uso, conforme tabela abaixo:

USOS	TAXA DE PERMEABILIDADE
RESIDENCIAL UNIFAMILIAR e MISTO 1 e 2	10%(Dez por cento)
INSTITUCIONAL/ COLETIVO	

264

265 **Número de Pavimentos:**

266 O número máximo de pavimentos proposto foi o resultado da aplicação do
267 coeficiente de aproveitamento, respeitando-se a altura máxima permitida e limitado ao
268 número máximo de pavimentos permitido, conforme tabela abaixo:

USOS	NÚMERO MÁXIMO DE PAVIMENTOS
RESIDENCIAL UNIFAMILIAR e MISTO 1 e 2	2
INSTITUCIONAL/ COLETIVO	2

269

270 **Altura das Edificações:**

271 A altura das edificações deverão ser calculada a partir da cota de soleira sendo
 272 adotado pelo ponto médio da testada frontal, fornecida pelo Órgão Gestor de
 273 Planejamento Urbano, incluída a caixa d'água e a casa de máquinas, conforme
 274 tabela abaixo.

USOS	ALTURA MÁXIMA DE PAVIMENTOS (m)
RESIDENCIAL UNIFAMILIAR e MISTO 1 e 2	10
INSTITUCIONAL/ COLETIVO	9,0

275

276 Para os lotes com definição de uso produção agrícola chácara – CH foi adotada
 277 altura máxima de 8,5 m.

278 **Infraestrutura**

279 A infraestrutura implantada no parcelamento, com base nas informações dos
 280 estudos ambientais apresentados, bem como as principais considerações constantes dos
 281 pareceres emitidos por representantes da NOVACAP, CEB e CAESB constam do MDE-
 282 RP do parcelamento.

283 **Consulta as Concessionárias de Serviços Públicos**

284

285 Conforme Pareceres da NOVACAP (VI nº 017/Novacap de 24/09/2015), CEB (CT
 286 nº 087/2017 de 02/03/2017), CAESB (CT nº 6052/2018 de 05/02/2018) e SLU (OF nº
 287 825/2015 de 21/09/2015), foram realizadas consultas às concessionárias de serviços
 288 públicos quanto à existência, interferência ou previsão de redes ou serviços, bem como
 289 quanto à possibilidade de atendimento ao parcelamento, na qual deram anuência a
 290 viabilidade da regularização. Quanto as obras complementares de pavimentação e
 291 drenagem pluvial interna ao parcelamento, serão contempladas no cronograma físico
 292 financeiro, a ser apresentado pelo interessado e aprovado pela NOVACAP (Proc.
 293 429.000.311/2017 – folhas 672 a 705).

294 Obras de infraestrutura interna do parcelamento a ser complementada pelo
 295 interessado serão garantidas conforme prevê a legislação e oTCRF.

296

297 **CONSIDERACOES FINAIS**

298

299 Face aos argumentos e documentação técnica apresentada pela SEGETH –
 300 Secretaria de Gestão do Território e Habitação, além da descrição contida no MDE-RP

301 036/10, e considerando que:

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

321

322 **Voto:**

323

324 Pelas Razões expedidas neste parecer, voto no sentido de que seja aprovado o
325 projeto de Regularização de Parcelamento do Solo denominado: **FRATERNIDADE,**
326 **PROCESSO: Nº429.000.311/2017** por atenderem às normas vigentes e aos estudos
327 realizados.

328

329

330

331

332

333

334

335

336

337

338

339

340

341

342

Brasília, 26 de julho de 2018.


Ana Flávia Bittercourt de Lima
Conselheira Relatora


Sinésio Lopes Souto
Conselheiro Relator

