



**PROCESSO SEI N° 0390-00008381/2021-62**

**INTERESSADO:** Urbanizadora Paranoazinho.

**ASSUNTO:** Projeto Urbanístico do parcelamento denominado Fraternidade II, localizado na Área de Regularização de Interesse Específico - ARINE - Contagem III, Setor Habitacional Contagem, na Região Administrativa de Sobradinho II - RA XXVI.

**RELATOR:** Valmir Lemos de Oliveira - Secretaria de Governo-Membro Suplente

Senhores Conselheiros do CONPLAN,

O presente processo vem a este Conselho de Planejamento Territorial Urbano do Distrito Federal – CONPLAN para apreciação do Projeto Urbanístico do parcelamento denominado Fraternidade - Etapa II, localizado no Setor Habitacional Contagem, na Região Administrativa de Sobradinho II – RA XXVI.

**I- HISTÓRICO**

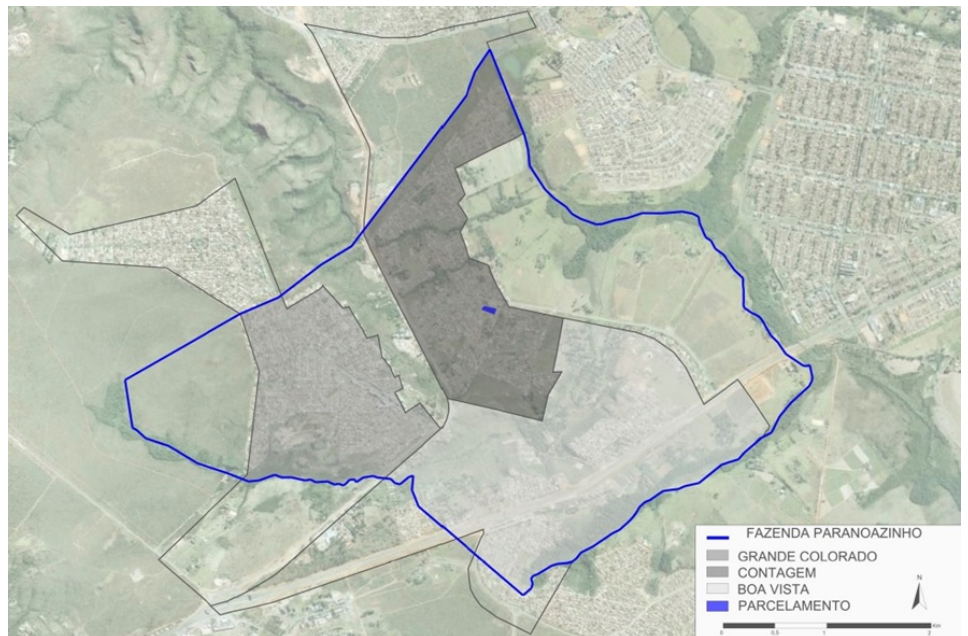
O Parcelamento do Solo denominado Fraternidade II está localizado no Setor Habitacional Contagem, na Região Administrativa de Sobradinho II - RA XXVI. O presente projeto de parcelamento faz parte do conjunto de parcelamentos, integrantes da antiga Fazenda Paranoazinho localizada na Região Administrativa de Sobradinho II - RA XXVI. O parcelamento em tela limita-se ao norte com a via DF-425, a leste e a sul com o parcelamento Fraternidade e a oeste com a ocupação denominada Jardim América, conforme indicado nas Figuras 1 e 2.

Figura 1 - Localização do Parcelamento denominado Fraternidade - Etapa II



Fonte: Memorial Descritivo MDE 040/21 - Urbanizadora Paranoazinho, 2021

Figura 2 - Situação do Parcelamento em relação à Fazenda Paranoazinho e Setores Habitacionais envolvidos



Fonte: Memorial Descritivo MDE 040/21 - Urbanizadora Paranoazinho, 2021

Referida área é de propriedade da Urbanizadora Paranoazinho por força de decisão judicial proferida pelo juízo competente da 1ª Vara de Família e Sucessões do Foro Central de São Paulo, nos autos do processo de inventário nº 37.900.087-9, que lhe conferiu o direito de adquirir parte dos direitos dos herdeiros de José Cândido de Souza e, ainda, em razão da aquisição das cotas dos demais sucessores das áreas que lhes foram adjudicadas na partilha.

O Parcelamento Fraternidade II encontra-se inserido na Matrícula nº 22.221 de propriedade da Urbanizadora Paranoazinho de acordo com certidão de ônus emitida pelo 7º Ofício de Registro de Imóveis do Distrito Federal e a Terracap por meio do despacho nº 2154/2019 – NUANF (31477394), emitido nos autos do Processo SEI nº 00390-00008375/2019-71, informou que o imóvel em questão não pertence ao seu patrimônio imobiliário.

## II- JUSTIFICATIVA

Analisando o projeto urbanístico formulado pela Urbanizadora Paranoazinho, a Secretaria de Estado de Desenvolvimento Urbano e Habitação do Distrito Federal, por intermédio da Unidade de Regularização Fundiária da Coordenação de Regularização de Áreas de Interesse Específico emitiu o Parecer Técnico n.º 74/2021 - SEDUH/SELIC/SUPAR/UREG/CORAIE baseada nos documentos infra descritos:

- a. Memorial Descritivo - MDE 040/21 (72804998);
- b. Quadro Demonstrativo de Unidades Imobiliárias - QDUJ (72805099);
- c. Norma de Edificação, Uso e Gabarito – NGB 040/21 (72805157);
- d. Projeto Urbanístico - URB 040/21 (72805230 e 72805378).

Em razão das peculiaridades existentes e a situação fática das ocupações irregulares da Fazenda Paranoazinho, constatou-se registros de danos urbanos e ambientais, tais como: déficit de equipamentos públicos, presença de habitações construídas em Áreas de Preservação Permanente e áreas com restrições ambientais de ocupação, as quais deverão ser alvos de remoção e realocação.

Contudo, como parte dessas ocupações não permitem que os danos urbanísticos e ambientais sejam solucionados no âmbito das poligonais, por não alcançarem o percentual necessário de áreas livres em seu interior, serão necessárias intervenções em áreas externas às suas poligonais.

Para tanto, em 12 de dezembro de 2014, foi firmado o “Termo de Compromisso para a regularização fundiária do grupo de loteamentos irregulares "Grupo Contagem 1 da Fazenda Paranoazinho", nos autos do Processo nº 0390-000379/2015, com fulcro no art. 62, §2º da Lei nº 11.977/2009, no qual o presente projeto está inserido.

No tocante as condicionantes ambientais, a área do parcelamento em está inserida na Área de Proteção Ambiental do Planalto Central, que corresponde à categoria de unidade de conservação 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, cujo plano de manejo e zoneamento ambiental foi aprovado pela Portaria nº 28 de 17 de abril de 2015, onde dentre as zonas definidas no plano de manejo, a área do parcelamento incide na Zona Urbana – ZU.

Em relação ao licenciamento ambiental, em fevereiro de 2006 foi emitido o Termo de Referência para elaboração do EIA/RIMA, em nome do Espólio de José Cândido de Souza, cujo trabalho ficou a cargo da empresa Geo Lógica Consultoria Ambiental.

O EIA/RIMA foi atestado por meio do Parecer Técnico nº 05/2010, do extinto Grupo de Análise e Aprovação de Parcelamento do Solo e Projetos Habitacionais – GRUPAR, atualmente Subsecretaria de Parcelamentos e Regularização Fundiária SUPAR/SEDUH e representantes do IBRAM, os quais foram favoráveis a concessão da Licença Prévia (LP) para a poligonal da Fazenda Paranoazinho (processo de licenciamento ambiental nº (00391-00015561/2017-77).

No mesmo sentido, o Instituto Chico Mendes de Conservação da Biodiversidade-ICMBio expediu a Autorização nº 05/2010-APAPC (68092733), em 30/12/2010, autorizando o licenciamento do projeto de desenvolvimento e adequação urbana da área em questão e o Conselho de Meio Ambiente do Distrito Federal - CONAM/DF, atestou a viabilidade ambiental do empreendimento, conforme ata publicada no Diário Oficial do Distrito Federal no dia 21 de maio de 2012.

Em 6 de setembro de 2012, foi emitida a Licença Prévia nº 016/2012 (70221754), licenciando a regularização e urbanização da Fazenda Paranoazinho e, em 5 de outubro de 2012, o Instituto do Meio Ambiente e dos Recursos Hídricos do Distrito Federal – Brasília Ambiental – IBRAM/DF emitiu a Licença de Instalação Corretiva SEI-GDF n.º 9/2021 - IBRAM/PRESI (72615292), para a atividade de Parcelamento de Solo Urbano (Regularização) do Setor Habitacional Contagem, localizado no interior da poligonal da Fazenda Paranoazinho, elencando as providências que deverão ser observadas para plena consecução do projeto.

Sob os aspectos ambientais restritos à ocupação o projeto está inserido em área de

média sensibilidade ao parcelamento de solo.

A análise das condicionantes urbanísticas indicou que o parcelamento Fraternidade II está inserido integralmente no Setor Habitacional Contagem, na ARINE-Contagem I, em sintonia com o Plano Diretor de Ordenamento Territorial-PDOT, conforme previstos nos artigos 117 e 118 do PDOT/2009.

No curso da instrução do projeto urbanístico ora sob análise foram remetidas, através do processo SEI nº 00390-0000047/2021-41, Cartas Consulta às Concessionárias de Serviços Públicos relativas ao parcelamento obtendo-se as seguintes informações:

- a. **Companhia Urbanizadora da Nova Capital do Brasil – NOVACAP:** Por meio do Ofício Nº 17/2021 - SEDUH/SUPAR/ULINF/COINT (53607299) e o Despacho - NOVACAP/PRES/DU (59982485), a NOVACAP encaminhou o Relatório de vistoria de infraestrutura do parcelamento informando que foi realizada vistoria de infraestrutura no sistema viário e de drenagem do Parcelamento Fraternidade II onde, o sistema viário apresenta todas as ruas com pavimentação asfáltica em concreto betuminoso usinado a quente, contando com meio fio em ambos os lados, poucas calçadas e não há sinalização vertical e horizontal. No tocante a drenagem pluvial, não existe rede de captação de águas pluviais e essas são lançadas na DF 425;
- b. **Companhia Energética de Brasília-CEB:** Em resposta a consulta, a CEB expediu o Laudo Técnico nº 58839533, informando que há interferência com rede elétrica indicando a necessidade de serem cumpridas diversas normas técnicas para atendimento das exigências. No mesmo sentido, esclareceu que o parcelamento possui infraestrutura básica de distribuição de energia elétrica em operação e que o remanejamento que for necessário caberá ao interessado, conforme preceitua a Resolução Normativa 414/2010 – ANEEL;
- c. **Companhia de Águas e Esgotos de Brasília-CAESB:** A CAESB por sua vez, por intermédio dos Despacho – CAESB/DP/PAN/PANN/PANNA nº 56232088, CAESB/DP/PAN 56231780 e CAESB/DP/PAN/PANN/PANNE nº 56231780 informou que o sistema distribuidor de água está instalado e em uso pela comunidade local e, ainda, que o sistema de esgotamento sanitário está instalado e em uso pela comunidade local;
- d. **Serviço de Limpeza Urbana-SLU:** O SLU informou por meio dos despachos SLU/PRES/DILUR nº 53645976 e SLU/PRES/DITEC nº 53672455 que realiza coletas domiciliares e comerciais nas proximidades do parcelamento Fraternidade II e que não haverá impacto significativo quanto a capacidade de realização dos serviços de coleta, transporte, tratamento e destinação final dos resíduos domiciliares gerados, sendo respeitado o limite de 120 litros por dia;

Desta forma, no Projeto Urbanístico apresentado a área da gleba é constituída de 0,5695 ha (cinquenta e seis ares e noventa e cinco centiares), com uma população estimada de 237,6 habitantes, perfazendo uma densidade de 417,2081 hab/ha.

Referida densidade extrapola o limite de 150 habitantes por hectare estabelecido no PDOT, o Grupo Contagem 3, onde o Fraternidade - Etapa II está inserido. Contudo, no conjunto de 5.953,2 habitantes na área total de 90,9554 hectares, a densidade média de 65,4519 habitantes por hectare, atende aos parâmetros estabelecidos no PDOT.

A proporcionalidade de equipamentos públicos exigida pelo PDOT de 10% não foi alcançada pelo parcelamento Fraternidade II, a exemplo de outros parcelamentos localizados no Setor Habitacional Contagem, motivo pelo qual referidos equipamentos deverão ser executados nas áreas de Projetos Adicionais Vinculados de acordo com o estabelecido no Termo de Compromisso para Regularização Fundiária, firmado entre a Urbanizadora Paranoazinho S/A e o Distrito Federal para o Grupo Contagem 3.

### III- CONSIDERAÇÕES FINAIS

Doutos Conselheiros, à luz da legislação vigente e dos estudos técnicos constantes neste processo, o Projeto Urbanístico do parcelamento denominado Fraternidade II, localizado Área de Regularização de Interesse Específico - ARINE - Contagem I, no Setor Habitacional Contagem, na Região Administrativa Sobradinho II - RA XXVI, está apto para ser aprovado por haver atendido aos parâmetros estabelecidos no PDOT, nas Diretrizes Urbanísticas - DIUR 08/2018 e possuir 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 razão pela qual a Secretaria de Estado de Governo vota FAVORAVELMENTE à sua integral aprovação.

**Valmir Lemos de Oliveira**

Secretaria de Estado de Governo

Membro Suplente



Documento assinado eletronicamente por **VALMIR LEMOS DE OLIVEIRA - Matr.1698663-6, Secretário(a) Executivo(a) das Cidades**, em 23/11/2021, às 00:32, 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=0verificador=74641639](http://sei.df.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0verificador=74641639) código CRC= **75B58148**.

"Brasília - Patrimônio Cultural da Humanidade"

Praça do Buriti, Anexo do Palácio do Buriti - Bairro Zona Cívica - Administrativa - CEP 70075-900 - DF

3313-5903