



Serviço Público Federal
Ministério da Cidadania
INSTITUTO DO PATRIMÔNIO HISTÓRICO E ARTÍSTICO NACIONAL
PARECER TÉCNICO N.º 26/2019

IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO BEM						
Nome Interessado				Identificação do Bem		
Secretaria de Estado de Desenvolvimento Urbano e Habitação-SEDUH				Conjunto Urbanístico de Brasília		
Nº Processo Administrativo				Endereço do Bem		
01551.000109/2019-91				Setor de Indústrias Gráficas - Plano Piloto - Brasília/DF		
Endereço do Interessado				Procedência		
SCS, Quadra 6, Bloco A, lotes 13/14				Solicitação requerente		
Telefone	Município/UF			Regularização		
61 3214 4114	Brasília/DF			X	Solicitação Governo do Distrito Federal	
Quadra nº	Setor	Cod. Id. do Bem	Motivo Solicitação			
[[INSERIR]]	[[INSERIR]]	[[INSERIR]] [[INSERIR]]		Informação Básica		Reforma Simplificada
Uso Atual do Imóvel				X	Consulta Prévia	Reformas ou Construções novas
	Residencial		Religioso		Educacional	Eq. Publicit./ Sinalização
	Comercial		Institucional		Outros:	Obras de Restauração
				Estado de Preservação		Estado de Conservação
Propõe-se mudança de Uso?				Íntegro		Bom
Qual?				Pouco Alterado		Regular

Diversos usos, conforme Ofício SEI-GDF nº 459/2019-SEDUH/GAB (1078131) e	Muito Alterado	Ruim
Projeto de Lei Complementar Anexo I - FINAL (1095529).	Descaracterizado	Em arruinamento

Descrição Sucinta do Imóvel (inserir quantas linhas for necessário)

Setor de Indústrias Gráficas, parcelamento existente e consolidado. As quadras 4 e 6 compõem-se de lotes comuns; as quadras 1, 2 e 8 são formadas por módulos agrupáveis, gerando terrenos de tamanhos variáveis; todos estes possuem ocupação com afastamentos frontais, laterais e de fundos. A quadra 3, por sua vez, possui lotes com 100% de ocupação, para edifícios geminados do tipo “comércio local”.

Criado para gráficas e editoras ainda na década de 1960, o setor passou por alterações de uso ao longo do tempo, tanto oficiais (por meio de leis e novas normas de uso do solo) quanto espontâneas. Atualmente, é um setor de usos diversificados, que complementam os serviços públicos prestados na vizinhança da Praça do Buriti (Praça Municipal), oferecendo ainda comércio e serviços para o setor residencial vizinho (Sudoeste). Algumas gráficas e editoras ainda se fazem presentes, compartilhando ou não os edifícios que as abrigam com outras atividades.

Área inserida no Conjunto Urbanístico de Brasília, inscrito no Livro do Tombo Histórico sob nº 532, em 14/03/1990. O referido tombamento foi regulamentado pela Portaria nº314-IPHAN, de 08/10/1992, esta detalhada pela Portaria nº 166-IPHAN, de 11/05/2016.

Imagens (se necessário)

Ver mapeamento de uso do solo (em anexo).

Fonte: levantamento em campo, realizado no dia 09/04/2019; mapa elaborado pelo IPHAN-DF, sobre base fornecida pela SEDUH-DF.

FUNDAMENTO LEGAL

- **Decreto Lei nº 25**, de 30 de novembro de 1937

Artigo 17 - As coisas tombadas não poderão, em caso nenhum, ser destruídas, demolidas ou mutiladas, nem, sem prévia autorização especial do Serviço do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional, ser reparadas, pintadas ou restauradas, sob pena de multa de cinquenta por cento do dano causado.

- **Portaria Iphan nº 314**, de 8 de outubro de 1992

Omissa quanto ao Setor de Indústrias Gráficas

- **Portaria Iphan nº 166-IPHAN**, de 11 de maio de 2016

Art. 69. A Zona de Preservação 1 da Macroárea B-ZP1B compreende parte da porção urbana descrita no documento Brasília Revisitada 1985/87 e outras aglomerações urbanas contíguas, concomitantes com ou posteriores à implantação do Plano Piloto, constituindo-se em área de proteção subsidiária ao CUB, situada a oeste da ZP4A e ao sul do Eixo Monumental.

Art. 70. A ZP1B é composta de 3 (três) Áreas de Preservação, conforme mapa no Anexo 8: [...]

III. Área de Preservação 3 - Setor de Indústrias Gráficas-SIG.

Art. 74. Para a Área de Preservação 3 da ZP1B - Setor de Indústrias Gráficas – SIG ficam estabelecidos os seguintes critérios:

I. uso diversificado;

II. gabarito máximo de 5 (cinco) pavimentos.

ANÁLISE

Descrição Sumária da Intervenção Proposta (inserir quantas linhas for necessário)

O Governo do Distrito Federal, por meio da Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Habitação, unidade responsável pelo planejamento e o controle de uso e ocupação do solo, propõe alterações na legislação de uso e ocupação do solo do Setor de Indústrias Gráficas.

Em resumo, as alterações seriam as seguintes:

- **Quadra 1:** “a proposta mantém os usos vigentes nas Normas de Edificação, Uso e Gabarito - NGB 52/88 -- Depósito; Oficinas e Indústrias relacionadas com Jornais, Revistas, Gráficas e Editoras; Transmissora e Receptora de Rádio e TV e Serviços financeiros -- bem como propõe a extensão dos usos comercial e prestação de serviços” (segundo o Ofício SEI-GDF nº 459/2019 - SEDUH/GAB). Na prática, trata-se de uma ampliação do leque de usos institucional, comércio e serviços.
- **Quadras 2 e 4:** além dos usos vigentes pela mesma NGB 52/88, propõem-se “atividades como administração pública, empresas, sindicatos e associações”, e, no térreo das edificações “estimula-se os usos comercial e de prestação de serviços” (segundo o Ofício SEI-GDF nº 459/2019 - SEDUH/GAB). Na prática, trata-se de uma ampliação do leque de usos institucional, comércio e serviços.
- **Quadra 3:** usos institucional, comércio e serviços, com uma variedade maior dessas atividades nos lotes que já são comerciais, exceto nos destinados a Postos de Abastecimento de Combustíveis – PLL, “os únicos que não sofrem extensão de uso ou de atividades” (segundo o Ofício SEI-GDF nº 459/2019 - SEDUH/GAB). Nos critérios de ocupação, há duas alterações: a dispensa do afastamento de fundos no pavimento superior dos blocos B e C (geminados para comércio) da quadra 3; e a possibilidade de construção do 2º pavimento dos lotes A, E, F e G.
- **Quadras 6 e 8 (exceto Lote 800):** “propõe-se estender o uso comercial em complemento ao uso vigente, hoje restrito às atividades relacionadas às gráficas e editoras, bem como às telecomunicações” (segundo o Ofício SEI-GDF nº 459/2019 - SEDUH/GAB). Na prática, trata-se de uma ampliação do leque de usos institucional, comércio e serviços.
- **Quadra 6, Lote 800,** destinado à Imprensa Nacional: além da gráfica da Imprensa Nacional, o leque de usos se amplia para institucional (administração pública, museus, arquivos e bibliotecas) e serviços bancários.

Considerações (inserir quantas linhas for necessário)

Na Portaria Iphan nº 166/2016, o Setor de Indústrias Gráficas (SIG) está situado na Macroárea B, que “compreende a porção Oeste do conjunto tombado e envolve os setores urbanos implantados fora da estrutura concebida por Lucio Costa no Relatório do Plano Piloto de Brasília” (Portaria nº 166/2016, art. 67).

O SIG corresponde à Área de Preservação 3 da ZP1B, Zona de Preservação e Área de Preservação para as quais estão previstos os seguintes critérios:

Art. 69. A Zona de Preservação 1 da Macroárea B–ZP1B compreende parte da porção urbana descrita no documento Brasília Revisitada 1985/87 e outras aglomerações urbanas contíguas, concomitantes com ou posteriores à implantação do Plano Piloto, constituindo-se em área de proteção subsidiária ao CUB, situada a oeste da ZP4A e ao sul do Eixo Monumental.

Art. 74. Para a Área de Preservação 3 da ZP1B - Setor de Indústrias Gráficas – SIG ficam estabelecidos os seguintes critérios:

I. uso diversificado;

II. gabarito máximo de 5 (cinco) pavimentos.

Pré-existente ao Setor Sudoeste, o SIG não foi abordado no documento *Brasília Revisitada*. Porém, nesse estudo, Lucio Costa faz uma recomendação plenamente aplicável ao setor:

Neste mesmo sentido, não insistir na excessiva setorização de usos no centro urbano – aliás, de um modo geral, nas áreas não residenciais da cidade, excetuando o centro cívico. O que o plano

propôs foi apenas a predominância de certos usos, como ocorre naturalmente nas cidades espontâneas. (Lucio Costa, *Brasília Revisitada*, Complementação e preservação, item 5)

Portanto, o setor é considerado “área de proteção subsidiária ao CUB”, com critérios mais gerais, referindo-se apenas a limites de ocupação, de forma a não alterar o perfil edificado do conjunto. Áreas com desenho urbano notável ou edifícios com arquitetura singular, que requeiram critérios mais rigorosos de preservação, o SIG não os possui. Quanto aos usos, a diretriz de “uso diversificado”, presente na portaria mais recente, está baseada justamente na recomendação de Lucio Costa – “não insistir na excessiva setorização de usos... nas áreas não residenciais da cidade”.

Vale lembrar também que a Portaria nº 314/1992, que estabelecia o regramento anterior do tombamento pelo Iphan, o SIG não era sequer citado, a não ser pela regra geral de manter “os critérios de ocupação aplicados pela administração nesta data” (art. 11, revogado pela Portaria nº 166/2016). Desse critério, nota-se a preocupação com a forma de ocupação do solo, e não com os usos, para todas as áreas do conjunto não detalhadas nos dez artigos anteriores da portaria.

Da leitura do Anexo II, comparada com as normas de gabarito vigentes, extraem-se três alterações em critérios de **ocupação**:

- a dispensa do afastamento de fundos no pavimento superior dos blocos B e C (geminados para comércio) da quadra 3;
- a possibilidade de construção do 2º pavimento dos lotes A, E, F e G da mesma quadra; e
- a mudança na altura máxima nas demais quadras (1, 2, 4, 6 e 8), de 12m mais 3m para cobertura, para simplesmente 15m (sem diferenciar a ocupação da cobertura dos demais pavimentos).

Os lotes A, E, F e G são relativamente pequenos, isolados em meio à área pública, originalmente destinados à infraestrutura (ECT, DTUI, DAE e DFL), mas privatizados posteriormente, a maioria já edificados com 2 pavimentos. O afastamento de fundos nos blocos B e C era exigido apenas para o 2º pavimento (já era dispensada no 1º), razão pela qual vários edifícios já estão com o andar superior totalmente edificado. A mudança, então, visa apenas a regularizar tal ocorrência comum. O tratamento do pavimento destinado à cobertura foi alterado, passando a constituir um pavimento-tipo sem recuos, mas deixando intacta a altura total dos edifícios, que permanece em cinco pavimentos, como está disposto na Portaria nº 166/2016. Todos os demais critérios de ocupação (GB 0005/1, NGBs 52/88, 55/88 e 19/91) permanecem vigentes, com seus parâmetros simplesmente transcritos para o formato de tabela do Anexo II. Nenhuma dessas alterações causa danos ao conjunto edificado, considerando os argumentos aqui expostos e os critérios fixados na Portaria nº 166/2016.

A discussão sobre uma atualização dos **usos do solo** no SIG, por sua vez, não é nova. A própria SEDUH enviou, em anexo à presente demanda, um estudo lá realizado em 2010, que já propunha o acréscimo de um leque amplo de novos usos no setor – novos porque não previstos nas normas de gabarito, mas em pleno funcionamento no SIG naquele momento.

Do mesmo ano de 2010, localizamos uma manifestação do Iphan – respondendo ao MPDFT sobre dois edifícios específicos, na quadra 1 (lotes 905/975 – Obscursos, hoje um edifício abandonado) e na quadra 4 (lote 25 – Centro Empresarial Barão de Mauá, então em obras, atualmente em pleno funcionamento) – em que se destaca:

Ressalta-se então a necessidade de se conhecer o estudo que está sendo elaborado pela Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Meio Ambiente – SEDUMA, onde as categorias de usos identificadas e as diretrizes de fiscalização tratadas no Relatório da Agefis deverão ser conhecidas e incorporadas, inclusive dentro de uma proposta de modificação das NGBs locais, desde que compatível com a dinâmica urbana atual e com o tombamento. Contudo tal estudo não deverá se preocupar somente em regularizar os usos hoje existentes, e fundamentalmente redefinir o zoneamento do setor, a partir de atividades que se fizerem pertinentes ao local e que não comprometam o tecido urbano do conjunto tombado... (Parecer nº 023/2010-CTEC-IPHAN-DF, datado de 27/04/2010)

Sugestões ao projeto

Verificamos que o mapa de usos apresentado pela SEDUH (documentos 1095429 e 1095482), de 2008, merecia uma atualização. Em visita *in loco*, encontramos situação diversa daquela mapeada há 11 anos.

Quanto à **ocupação do solo**, resumimos abaixo nossas impressões:

- Quadra 1: há muitos lotes vagos, subutilizados (aproveitados como estacionamentos, sem construções) ou edifícios abandonados, mas também alguma renovação, nos moldes das quadras 2 e 4; a maior dimensão dos módulos (comparativamente aos lotes das quadras 6 e 8) e a proximidade com os edifícios institucionais da Praça do Buriti favorecem a proliferação de “centros empresariais” (edifícios com salas).
- Quadras 2 e 4: muitos lotes desocupados no levantamento de 2008 hoje encontram-se com novos edifícios de salas (chamados “centros empresariais” ou estrangeirismos equivalentes), com até cinco pavimentos; a maior dimensão dos lotes e a proximidade com os edifícios institucionais da Praça do Buriti favorecem essa vocação.
- Quadras 6 e 8 (lotes menores): edifícios mistos, com 2 ou mais pavimentos, apresentando comércio e serviços no térreo (inclusive gráficas e editoras, mas também muitas outras atividades) e apartamentos ou “quitinetes” nos andares superiores, são muito comuns nessa área.
- Quadra 8 (módulos): nessa quadra há imensos galpões, alguns com uso não identificado, mas em bom estado de conservação; observa-se renovação na ocupação, destacando-se uma escola particular de grande área (Maple Bear).

Quanto aos **usos**, além do amplo leque de usos (comércio/serviços/instituições) contemplado no projeto, encontramos os seguintes (ver Anexo 1, Mapa de usos, conforme levantamento efetuado em 09/04/2019):

- residencial multifamiliar: encontrado em edifícios mistos (com comércio/serviços no térreo), nas quadras 3, 6 e 8;
- hotel/flat: encontramos um hotel em um edifício misto (com comércio no térreo), na quadra 3, e um flat na quadra 8, ambos com anúncios na fachada; não se trata de um uso incômodo, sobretudo numa área com a diversidade de usos que ali se observa.
- igrejas/templos religiosos: encontradas nas quadras 3 (centros comerciais B e C), 6 (frente para EPIG) e 8 (lotes menores); na tabela, esse uso está sob o código 41-F – Construção de edifícios, que não aparece na quadra 3, por exemplo;
- gráficas e editoras (cód. 18-C e 58-J): não encontramos o código 18-C na quadra 3, embora haja várias gráficas naqueles blocos; no lote 800 (Imprensa Nacional), não encontramos o 58-J; sugerimos uniformizar, admitindo sempre os dois códigos simultaneamente;
- sindicatos: não encontramos o código 94-S na quadra 3, embora haja alguns sindicatos naqueles blocos; esse código aparece apenas para as quadras 1, 2, 4, 6 e 8.

Além dos ajustes pontuais acima, nossa **sugestão** é que a SEDUH incorpore o uso residencial multifamiliar ao projeto nas quadras 3, 6 e 8, onde há lotes menores – admitindo que ali ocorrem edifícios mistos (comércio e serviços no térreo, apartamentos nos andares superiores). Essa sugestão iria ao encontro da proposta da SEDUH, já que o espírito da presente “atualização” é evitar a expulsão de atividades instaladas ao longo dos anos no setor, responsáveis por sua vitalidade hoje e que podem contribuir até mesmo para aumentá-la no futuro, consolidando o SIG como uma centralidade. Com grande diversidade de usos, o SIG atua complementarmente aos setores vizinhos – um de vocação institucional (PMU/Praça Municipal/Praça do Buriti), outro predominantemente residencial, mas também servido de comércio e serviços (o Setor Sudoeste).

Caso seja acatada nossa sugestão, o SIG será o primeiro setor outrora “não-residencial” a admitir o uso misto (com comércio, serviços e apartamentos compartilhando os mesmos edifícios). A versão do PPCUB enviada para análise do Iphan admite uso residencial no CLN, no SGAN e no SGAS, setores que, como o SIG, experimentaram essa transformação à revelia das normas, mas até hoje não tiveram a moradia em apartamentos oficialmente reconhecida. Esses setores, além do SCRN, são capazes de ofertar um tipo de moradia mais barata, muito procurada no Plano Piloto, mas pouco consagrada pelo urbanismo modernista: o edifício de uso misto. É Holanda (2012) quem lembra:

O urbanismo moderno fez muitos pensarem que há um só tipo de desejo de morar na cidade. No caso de Brasília, pelo projeto, esse desejo único corresponderia às superquadras ou às mansões do

lago. Desde o princípio isso se revelou uma falácia. Há *muitos tipos* de desejos de morar e muitas formas de morar inseriram-se na cidade como *fissuras urbanas* – muito saudáveis. Deixar a cidade assim se transformar é abrigar a *diversidade* – gêmea siamesa da *urbanidade*. (HOLANDA, Frederico de. O mundo das miudezas: Plano de Preservação do Conjunto Urbanístico de Brasília. In: ENCONTRO DA ASSOCIAÇÃO NACIONAL DE PESQUISA E PÓS-GRADUAÇÃO EM ARQUITETURA E URBANISMO, 2., set.2012, Natal)

Assim, acreditamos que o SIG tem potencial para cumprir esse papel de centralidade porque está perfeitamente inserido no tecido urbano consolidado que o circunda, e desempenhará tanto melhor esse papel quanto maior diversidade tiver – sem qualquer prejuízo para a preservação do CUB.

Quanto à **tabela de usos** (Anexo I), **sugerimos** os seguintes ajustes:

- O código 93-R aparece duas vezes na lista referente às quadras 1, 2, 4, 6 e 8, inserido nos títulos “prestação de serviços” e “institucional”; no primeiro, aparece de forma restritiva (apenas algumas atividades desse uso); esclarecer/corrigir, mantendo preferencialmente aquele que não possui restrições, de forma a admitir atividades de condicionamento físico (como academias de condicionamento físico e crossfit), comuns no setor;

- Quadra 3, centros comerciais B e C: sugerimos eliminar a classificação “obrigatório” e “complementar”, como já foi feito com os demais lotes da quadra, exceto LRS e posto de combustíveis; nosso argumento é que, sendo blocos de usos diversificados e pavimentos independentes, pode ser problemático condicionar a existência de um uso ao outro; ex. para que uma escola de idiomas possa funcionar, será exigido que um dos usos ditos “obrigatórios” também esteja presente no mesmo edifício? Uma escola de idiomas não poderia ocupar um edifício inteiro?

- Quadra 6, Lote 800: considerar como “uso obrigatório” apenas 84-O – Administração pública, defesa e seguridade social, transferindo os demais para “complementares”. Da forma como está, ao classificar museus e arquivos como “usos obrigatórios”, a lei cristalizaria os usos existentes nesse lote da União, impedindo que a Imprensa Nacional e seu museu possam sair dali para dar lugar a outros órgãos públicos, o que seria uma interferência indevida na gestão que a União faz de seu patrimônio imobiliário.

- Em alguns casos, subdivisões da mesma classe de usos foram grafadas sem o recuo, podendo gerar erros de interpretação, por exemplo (Q 3 lotes H e I):

45-G Comércio, reparação de veículos automotores e motocicletas:

4520-0/05 Serviços de lavagem, lubrificação e polimento de veículos automotores; 4520-0/06 Serviços de borracharia para veículos automotores;

56-I Alimentação:

5611-2/03 Lanchonetes, casas de chá, de sucos e similares

Quanto aos **critérios de ocupação** (Anexo II), **sugerimos** os seguintes ajustes:

- Quadra 3, lotes A, E, F e G: considerar TO: 100% (ao invés de “TO: decorrente dos afastamentos”), uma vez que não estão definidos afastamentos para esses lotes;

- Quadra 4, lotes 283, 327, 373, 417: considerar CA: 2,0, repetindo a NGB 52/88, como nos demais casos; (o campo está em branco)

CONCLUSÃO

Motivação e Recomendações (inserir quantas linhas for necessário)

Dado o histórico de inadequação das normas do Setor de Indústrias Gráficas aos usos que ali se desenvolveram de forma mais ou menos espontânea, em razão da centralidade exercida pelo setor exclusivamente institucional vizinho (o setor PMU/Praça Municipal, que concentra as sedes dos poderes distritais), somado à baixa representatividade desse setor em relação aos valores que sustentam o reconhecimento de Brasília como patrimônio nacional, somos de opinião que a revisão do regramento de uso do solo é bem vinda. Esta é uma posição que o Iphan já havia manifestado em 2010, quando

reputou admissível “uma proposta de modificação das NGBs locais, desde que compatível com a dinâmica urbana atual e com o tombamento” e afirmou que o GDF poderia “redefinir o zoneamento do setor, a partir de atividades que se fizerem pertinentes ao local”.

Com as mudanças mais recentes na legislação de tombamento, passando a mencionar mais abertamente essa possibilidade ao fixar apenas dois critérios de preservação (um de uso, “usos diversificados”, e um de ocupação, “gabarito máximo de 5 pavimentos”) para o SIG, que passou a compor a Macroárea de Proteção B, “subsidiária”, não vemos óbice à proposta da SEDUH de flexibilizar o uso do solo naquela localidade, visto que tal flexibilização respeita um processo histórico e não coloca em risco a preservação do Conjunto Urbanístico de Brasília.

Concluímos, portanto, pela **aprovação** da presente proposta, podendo a SEDUH incorporar ao projeto as **sugestões** do Iphan, se entender adequadas.

	Desaprovado o Projeto/Proposta de Intervenção
	Aprovado o Desenvolvimento do Anteprojeto
X	Aprovada a Proposta de Intervenção
	Aprovado o Anteprojeto
	Aprovado o Projeto Executivo
	Outra (especificar)



Documento assinado eletronicamente por **Maurício Guimarães Goulart, Analista de Infraestrutura**, em 11/04/2019, às 17:50, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no art. 6º, § 1º, do [Decreto nº 8.539, de 8 de outubro de 2015](#).



Documento assinado eletronicamente por **Thiago Pereira Perpetuo, Coordenador Técnico do IPHAN-DF**, em 11/04/2019, às 17:53, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no art. 6º, § 1º, do [Decreto nº 8.539, de 8 de outubro de 2015](#).



A autenticidade deste documento pode ser conferida no site <http://sei.iphan.gov.br/autenticidade>, informando o código verificador **1121317** e o código CRC **B2638DE0**.