

GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

Secretaria de Estado de Desenvolvimento Urbano e Habitação do Distrito Federal – SEDUH
Câmara Temática do Conjunto Urbanístico de Brasília – CT CUB
10ª Reunião Ordinária, realizada no dia 27 de maio de 2022.



ATA DA 10ª REUNIÃO ORDINÁRIA DA CÂMARA TEMÁTICA DO CONJUNTO URBANÍSTICO DE BRASÍLIA DO CONSELHO DE PLANEJAMENTO TERRITORIAL E URBANO DO DISTRITO FEDERAL

Às nove horas do dia vinte e sete do mês de maio do ano de dois mil e vinte dois, no Setor Comercial Norte, Quadra 01, Bloco A – Edifício Number One – Asa Norte, Brasília-DF - 18º andar, foi iniciada a Décima Reunião Ordinária da Câmara Temática do Conjunto Urbanístico de Brasília - CTCUB do Conselho de Planejamento Territorial e Urbano do Distrito Federal - CONPLAN, pela Senhora **Janaina Domingos Vieira**, Secretária Executiva de Gestão e Planejamento do Território, contando com a presença dos membros relacionados ao final desta ata, para deliberar sobre os assuntos constantes da pauta a seguir transcrita: 1. Ordem do dia: 1.1. Abertura dos trabalhos; 1.2. Informes do Presidente; 1.3. Aprovação da Ata da 8ª RO, ocorrida em 13.05.2022. 2. Continuidade da análise do Título II, avaliação dos territórios: TP2; 3. Assuntos Gerais; 4. Encerramento. Seguiu ao Item 1. Ordem do dia: 1.1. Abertura dos trabalhos: Deu início a reunião, cumprimentando a todos. Quanto ao Subitem 1.2. Informes: A Senhora **Janaina Domingos Vieira** informou que o Secretário de Estado de Habitação do Distrito Federal, Senhor **Mateus Leandro de Oliveira**, solicitou afastamento de suas atividades por um mês e retornará apenas no dia 17 de junho. Ato contínuo, passou-se ao Subitem 1.3. Aprovação da Ata da 8ª RO, ocorrida em 13.05.2022: Não havendo retificações ao seu conteúdo, a respectiva ata foi considerada aprovada com abstenção do Senhor **Benny Schvasberg**, representante da Associação Civil Rodas da Paz. Em seguida, passou-se à discussão do Item 2. Continuidade da análise do Título II, avaliação dos territórios: TP2: A Senhora **Janaina Domingos Vieira** deu início aos trabalhos, comentando sobre a complexidade do TP2 (Território de Preservação) por contemplar as áreas comerciais, entrequadras e áreas residenciais. Informou que a reunião dessa Câmara será suspensa por duas semanas para que seja realizada aprofundamento de estudo com relação à ocupação de áreas públicas verdes. A Senhora **Scylla Setsuko Guimaraes Watanabe Mazzoni**, Diretora de Preservação – DIPRE/SEDUH, acrescentou que os técnicos já iniciaram levantamento de textos sobre as Planilhas de Parâmetros Urbanísticos e de Preservação (PURP) que tratam da ocupação de áreas públicas para alinhamento e posterior discussão. Abrindo para manifestações, o Senhor **Leonardo Serra Rossigneux Vieira**, representante do Ordem dos



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

Secretaria de Estado de Desenvolvimento Urbano e Habitação do Distrito Federal – SEDUH

Câmara Temática do Conjunto Urbanístico de Brasília – CT CUB

10ª Reunião Ordinária, realizada no dia 27 de maio de 2022.

Advogados do Brasil/Conselho Seccional do Distrito Federal – OAB, sugeriu que as planilhas fossem analisadas antes do texto para melhor entendimento dos artigos. O Senhor **Benny Schvasberg**, representante da Associação Civil Rodas da Paz, concordou com a sugestão e observou que o TP2 compõe as superquadras residenciais e todas as áreas vizinhas. Comentou sobre a necessidade de manutenção do princípio da separação da circulação de pedestres e veículos e acesso único de entrada das superquadras e do franco e livre acesso ao chão. Explanou que, em sua opinião, a definição de superquadra foi adulterada historicamente, uma vez que não há mais acesso único, misturando a circulação de pedestres e veículos. O Senhor **Leonardo Serra Rossigneux Vieira** discorreu que também destacou o inciso II do art. 52 que trata do tema referido pelo Senhor Benny Schvasberg, porém, compreendeu que as planilhas poderiam esclarecer como exatamente essa questão se dará. O Senhor **Benny Schvasberg** relatou que, em seu entendimento, as planilhas seriam parametrizações urbanísticas fundamentalmente de uso e ocupação do solo, especialmente, volumétricas. A Senhora **Janaina Domingos Vieira** explicou que alguns princípios das planilhas não serão contemplados no texto do PPCUB. Iniciando a análise da TP2 – UP1, a Senhora **Luciana Jobim Navarro**, Coordenadora de Planejamento e Monitoramento do Conjunto Urbanístico de Brasília - SEDUH/DF, explicou que essa planilha contempla o Eixo Rodoviário-Residencial Norte e Sul – ERN e ERS, sendo que os usos estão relacionados às Estações do Metrô, Galeria dos Estados, Galeria do Trabalhador e postos de gasolina. O Senhor **Ovidio Maia Filho**, representante da Federação do Comércio de Bens, Serviços, Turismo do Distrito Federal – Fecomércio/DF, informou que a Fecomércio/DF apresentará trabalho sobre as questões do PLL e PAG, destacando que todos os segmentos estão sendo ouvidos. A Senhora **Janaina Domingos Vieira** lembrou que os responsáveis pela área de postos de combustíveis apresentaram requerimento para aumentar a quantidade de atividades no momento em que estava sendo realizada a revisão da LUOS. Com relação ao PPCUB, observou que aí o fator limitante seria a menor área dos postos, portanto, devem tomar cuidado com o tamanho das atividades que serão. O Senhor **Pedro Grilo**, representante do Conselho de Arquitetura e Urbanismo do Distrito Federal – CAU/DF, ponderou que seria desejável e salutar que as atividades complementares comerciais estejam no Eixão, porém, questionou como seria visto



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

Secretaria de Estado de Desenvolvimento Urbano e Habitação do Distrito Federal – SEDUH
Câmara Temática do Conjunto Urbanístico de Brasília – CT CUB
10ª Reunião Ordinária, realizada no dia 27 de maio de 2022.

o Eixão do Lazer. Explicado que essa questão não seria inclusa por se tratar de evento com licença eventual, discorreu que a planilha não estaria contemplando tudo que acontece nessa área. A Senhora **Ilka Teodoro**, Administradora Regional do Plano Piloto, registrou que o zoneamento de Brasília não funciona da forma prevista, o que gera confusão, especialmente no que tange aos impactos das atividades comerciais na área residencial. A Senhora **Janaina Domingos Vieira** ponderou que essas questões fazem parte da vida urbana e o Senhor **Ovidio Maia Filho** informou que a proposta de legislação dos decibéis continua parada na Câmara Legislativa do Distrito Federal - CLDF, ponderando que sua aprovação elucidaria e muito a confusão relatada pela administradora. O Senhor **Benny Schvasberg** discorreu que o Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV ganhou nova dimensão na regulamentação urbanística de São Paulo/SP, ampliando as categorias passíveis de estudos de EIV e acrescentando estudo de impactos acumulativos que trata da extensão de mais de um uso para o mesmo lote. Explanou que os PAGs e PLLs ao longo do Eixo Rodoviário estão tipicamente estendendo os seus usos, entendendo que seria pernicioso pensar em generalização da extensão de uso para todos esses estabelecimentos do ponto de vista da regulamentação urbanística via PPCUB. Destacou que o EIV, com as todas as políticas de preservação do PPCUB, seria o instrumento mais adequado para resolver esse conflito urbano com articulação. O Senhor **João Gilberto de Carvalho Accioly**, representante do Sindicato da Indústria da Construção Civil do Distrito Federal – SINDUSCON/DF, arrazoou que teve a oportunidade de verificar a aplicação do EIV em outros locais, salientando se tratar de instrumento que abre possibilidades para pleitear uso não previsto na lei. Externou que possui dificuldade em entender a proposta, uma vez que está sendo permitido que os lava a jatos sejam construídos em área pública. Compreendeu que seria mais adequado que essa estrutura ocupasse área dentro do lote dos postos de combustíveis, permitindo uma ocupação maior. Postulou que conseguiu observar quais são os limites dos lotes dos postos nas superquadras, porém, não consegue visualizar esse limite no Eixo Rodoviário. A Senhora **Luciana Jobim Navarro** demonstrou o limite dos lotes e explicou que a taxa de ocupação detalhada seria específica do CUB. Afirmou que as lojas de conveniências e as bombas de gasolinas podem ser construídas dentro da área do lote e que a obrigatoriedade de cinco vagas dentro do lote seria apenas se houvesse loja de



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

Secretaria de Estado de Desenvolvimento Urbano e Habitação do Distrito Federal – SEDUH

Câmara Temática do Conjunto Urbanístico de Brasília – CT CUB

10ª Reunião Ordinária, realizada no dia 27 de maio de 2022.

conveniência. Com relação à área pública, arrazouou que o desenho demonstra as áreas que podem ou não serem ocupadas para padronização da ocupação. O Senhor **João Gilberto de Carvalho Accioly** discorreu que grande parte dos lava a jatos são anexos a construção do posto de combustível, os quais poderiam ser incluídos no afastamento obrigatório e dentro do lote. A Senhora **Luciana Jobim Navarro** explicou que não está sendo excluída a possibilidade de construção dos lava a jatos dentro do lote e sugeriu que fosse deixado claro que poderá ser construído em parte do trecho do afastamento. Questionado se a ocupação da área pública seria onerosa, a Senhora **Janaina Domingos Vieira** explanou que as reuniões da Câmara serão suspensas por duas semanas para analisar os critérios de ocupação de área pública. O Senhor **Pedro Grillo** postulou que não observou a existência de restrição de construção de muros. Sendo esclarecido que seria facultada a construção, sugeriu que fosse proibida a construção em todos os postos de gasolina. Observou a falta de acesso contínuo de pedestre entre as superquadras nos cruzamentos com as tesourinhas, questionando se estaria contemplado na UP1. Confirmado que estaria contemplado na UP1, destacou a necessidade de abordar essa questão diante à impossibilidade desse acesso, explanando que poderiam ser criadas faixas de pedestres nas alças de saída do Eixão e a calçada alargada suficientemente para que o pedestre possa passar em segurança, tangenciado a alça da tesourinha. A Senhora **Luciana Jobim Navarro** alegou que pode ser incluída a previsão de realização de estudo nos Planos, Programas e Projetos para solucionar o problema. O Senhor **Pedro Grillo** questionou se seria discutido sobre a semaforização do Eixão e a Senhora **Luciana Jobim Navarro** explicou que a possibilidade desse ponto ser incluído no PPCUB foi tratada com o Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional - IPHAN, porém, houve o entendimento de que não seria prudente por alterar muito as características. O Senhor **Pedro Grillo** relatou sobre as passagens subterrâneas inseguras e inadequadas, ponderando que o Eixão seria uma mazela que não permite a passagem de um lado ao outro, desintegrando o fluxo de pedestre na cidade e entende que a melhor solução seria a construção de passagens em nível, propondo a realização de estudo de semaforização. A Senhora **Luciana Jobim Navarro** discorreu que o problema estaria relacionado à travessia do Eixão e do Eixinho pelo pedestre, sugerindo, então, propor estudo para definição da melhor forma de travessia. Rememorou a existência de



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

Secretaria de Estado de Desenvolvimento Urbano e Habitação do Distrito Federal – SEDUH
Câmara Temática do Conjunto Urbanístico de Brasília – CT CUB
10ª Reunião Ordinária, realizada no dia 27 de maio de 2022.

concurso para a requalificação das passagens subterrâneas e a intenção de se implantar a proposta vencedora. O Senhor **Pedro Grilo** intuiu que esse concurso não resolveria o problema, todavia, foi feito esclarecimento que há previsão de implantação de comércio e de praças, o que provocaria a circulação de pessoas. Externadas todas as opiniões e manifestações, a Senhora **Cecília de Faria Sampaio**, representante da Companhia de Planejamento do Distrito Federal – CODEPLAN, informou que, juntamente com a Administração Regional do Plano Piloto, com a Secretaria de Transporte e Mobilidade do Distrito Federal – SEMOB/DF e a Associação Andar a Pé, está sendo realizada pesquisa sobre as passagens subterrâneas, que se encontra em fase de tratamento dos dados de coleta de contagem e de pesquisa. Registrado que a Professora **Gabriela de Souza Tenório** – FAU/UnB, realizou estudo sobre a semaforização, a Senhora **Ilka Teodoro** complementou que a Professora Gabriela estaria participando dessa pesquisa. Informou sobre a existência de outro estudo de mobilidade urbana concluído feito com a SEMOB/DF e a Administração Regional do Plano Piloto, em parceria com um instituto sueco e o Impact Hub, que resultou em projeto piloto da passagem subterrânea das SQN 107 e 207. Registrou que também existe outro estudo, em parceria com a Associação Andar a Pé, denominado Projeto Calçada Amiga, que tem como proposta a mobilidade ativa por toda a cidade. Sugeriu que o PPCUB contemplasse a abertura de debate sobre a manutenção do Eixo Rodoviário como via de alta velocidade e, posteriormente, criar grupo ou comitê para avaliação das melhores alternativas. A Senhora **Luciana Jobim Navarro** relatou que o texto específico sobre a separação do sistema viário e de pedestre será revisto e realizou leitura das diretrizes do vencedor do concurso público, a saber: “Implantação da requalificação das passagens subterrâneas do Eixo Rodoviário-Residencial alterando os acessos de forma a garantir a acessibilidade e visibilidade do trajeto aos usuários, integrando-as à rede cicloviária de pedestres e possibilitando a instalação de ambientes de estar associados a pequenas áreas de comércio e de serviços”. Ponderou a implantação do projeto pode ser atrelada a questão da semaforização e da revisão de maneira geral da circulação do pedestre. Registrou que, no TP8 que trata dos setores de grandes áreas das Superquadras 700 e 900, possui item no tópico Planos, Programa e Projeto que aborda a criação de travessias e caminhos contínuos de pedestres e ciclistas no



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

Secretaria de Estado de Desenvolvimento Urbano e Habitação do Distrito Federal – SEDUH

Câmara Temática do Conjunto Urbanístico de Brasília – CT CUB

10ª Reunião Ordinária, realizada no dia 27 de maio de 2022.

sentido leste/oeste, integrando diversos setores e vinculando-os às estações do sistema do transporte público coletivo. Explicou que a ideia seria ter um projeto único para implantação das travessias. O Senhor **João Gilberto de Carvalho Accioly** solicitou que as taxas dos gabaritos fossem revisadas, uma vez que não estariam coerentes. Sendo esclarecido que a cobertura não entraria nos 25% do térreo, o Senhor **Ovidio Maia Filho** questionou sobre o levantamento das negativas dos licenciamentos por atividade para apresentação de proposta. A Senhora **Luciana Jobim Navarro** esclareceu que apenas a Junta Comercial conseguiria gerar esse levantamento. Prosseguindo para planilha do TP2 – UP2, explicou que essa planilha contempla as Superquadras 100, 200 e 300 Norte e Sul. Elencou os parâmetros de uso e ocupação, destacando que foram acrescentadas demandas posteriormente enviadas, como atividade de organizações associativas ligadas a cultura e arte. Comentou que não são permitidos bares. A Senhora **Ilka Teodoro** compreendeu que não haveria diferenciação entre bares, hamburgueria e lanchonetes, tendo em vista que, na prática, são comercializados os mesmos itens. Continuando, a Senhora **Luciana Jobim Navarro** arazoou que a ADQ (Administração da Quadra) continua com atividade de administração predial. A Senhora **Ilka Teodoro** sugeriu que fosse incluída a possibilidade das LRS (Livros, Revistas e Souvenirs – Banca de Revista) serem transformadas em ADQ. Também foi sugerido que fosse possibilitado o uso institucional na ADQ para organizações associativas ligadas à cultura e arte. Comentado sobre o crescimento da ocupação de área pública pelos pequenos comércios, a Senhora **Luciana Jobim Navarro** compreendeu que poderia ser elaborada Nota Específica para todas LRS determinando limite de ocupação com mesas e cadeiras. O Senhor **João Gilberto de Carvalho Accioly** concordou que devem determinar limite, inclusive, cobrar pelo espaço de tolerância extrapolado e aplicar multa caso essa tolerância não seja cumprida. Incluída a observação da necessidade de debate sobre a ocupação de área pública das LRS, a Senhora **Luciana Jobim Navarro** apresentou os parâmetros urbanísticos e de preservação. O Senhor **João Gilberto de Carvalho Accioly** observou que os gabaritos, além de refletir da melhor forma a NGB, estariam compatibilizados com a revisão da Portaria nº 166. Ponderou que a altura de 24 metros seria complicada de viabilizar, principalmente com a possibilidade do uso de cobertura. A Senhora **Luciana Jobim Navarro** – COPLAB/SEDUH realizou a



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

Secretaria de Estado de Desenvolvimento Urbano e Habitação do Distrito Federal – SEDUH
Câmara Temática do Conjunto Urbanístico de Brasília – CT CUB
10ª Reunião Ordinária, realizada no dia 27 de maio de 2022.

leitura da Nota Específica nº 6, ponderando que estariam estabelecidos mais três metros para a cobertura. Destacou a importância da leitura das Notas Específicas. O Senhor **João Gilberto de Carvalho Accioly** discorreu que a condição de pequeno ganho de área comercial de venda, talvez, fosse um gatilho para auxiliar a viabilizar eventuais retrofit de blocos muitos antigos. Comentado que a cobertura coletiva seria mais viável nestes casos, explanou que a cobertura coletiva seria interessante para os projetos amplos, mas sugeriu manter a possibilidade de cobertura individual. Em seguida, Senhora **Luciana Jobim Navarro** apresentou os parâmetros de uso e ocupação do solo, salientando que se permitiu a utilização dos lotes públicos mediante contrato de concessão. O Senhor **João Gilberto de Carvalho Accioly** questionou como funcionaria a ocupação de área pública além dos limites do lote de EPC (Equipamento Público Comunitário), sendo esclarecido que foi permitido o avanço da cerca em três metros. Ressaltado que poderá haver a possibilidade de solicitação da Secretaria de Educação para construção de muro por questões de segurança no momento de aprovação do projeto, a Senhora **Luciana Jobim Navarro** sugeriu deixar claro que será permitida apenas a construção de cerca. O Senhor **Sergio Peres Júnior** - SEEC, representante da Secretaria de Estado de Economia do Distrito Federal – SEEC, externou a sua dúvida com relação à Nota Específica nº 12 que cita a possibilidade de alteração do uso dos lotes públicos originalmente reservados a escolas, jardim de infância, ensino médio, creches e biblioteca. A Senhora **Luciana Jobim Navarro** esclareceu que seria para o caso da construção no espaço público comunitário passar para a responsabilidade de outra secretaria. O Senhor **Sergio Peres Júnior** sugeriu, talvez, não retirar o uso institucional vinculado à educação para que não ocorra nenhum risco de desvirtuação. O Senhor **João Gilberto de Carvalho Accioly** entendeu que estaria sendo colocada a necessidade de cuidado com a concessão para o particular para uso que não seja relacionado à educação. Destacou que seria salutar avaliar até onde seria possível flexibilizar o uso institucional. Prosseguindo, a Senhora **Luciana Jobim Navarro** explanou que seria permitida a construção de muros com altura mínima de um 1,20m e máxima de 2,00m quando as divisas não forem voltadas para vias públicas. Acrescentou que seria permitido parcelamento apenas para SQN 207 e o remembramento nas projeções dos Blocos J e K. Com relação aos Planos, Programas e Projetos, discorreu que foi



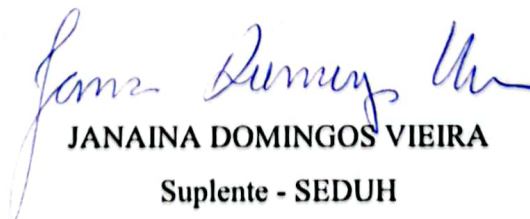
GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

Secretaria de Estado de Desenvolvimento Urbano e Habitação do Distrito Federal – SEDUH

Câmara Temática do Conjunto Urbanístico de Brasília – CT CUB

10ª Reunião Ordinária, realizada no dia 27 de maio de 2022.

realizada a indicação da preservação, a implementação do projeto urbanístico da SQN 207, a arborização da faixa verde de emolduramento nas superquadras onde ainda não foram implantadas e levantamento dos revestimentos dos pilotis. Apresentou a planta baixa do PLL (Posto de Lavagem e Lubrificação) e os edifícios já identificados com valor patrimonial que seriam indicados para preservação. Ponderou que seria interessante que o Senhor Pedro Grilo verificasse a existência de outras projeções residências relevantes. O Senhor **Sérgio Peres Júnior** lembrou que houve discussão sobre a extensão subterrânea dos estacionamentos dos comércios locais, questionando se houve progressos. A Senhora **Luciana Jobim Navarro** alegou que não possui conhecimento dessa discussão e a Senhora **Ilka Teodoro** compreendeu que, talvez, deveriam focar na melhora de mobilidade para que as pessoas possam fazer seus deslocamentos sem a utilização de veículos, uma vez que todas as discussões realizadas são no sentido de não aumentar as áreas de estacionamentos. Explanado que a promoção de estacionamentos em subsolo em parte das áreas ocupadas por bolsões e flexibilização dos bolsões de estacionamento do setor central estaria contemplada no TP3, registrou-se a existência de demanda de estacionamentos subterrâneos dentro das superquadras abaixo dos bolsões de estacionamentos existentes para os próprios prédios residenciais. A Senhora **Luciana Jobim Navarro** ponderou que, no momento, seria permitida apenas a expansão de garagens e que esta que não pode ser feita sob a faixa verde de emolduramento e nem onde existe arborização. Não havendo assuntos gerais, avançando-se ao Item 4. Encerramento: Não havendo manifestações adicionais, declarou-se encerrada a Décima Reunião Ordinária da CT CUB, agradecendo a presença de todos. Segue em anexo a lista de participantes devidamente assinada.


JANAINA DOMINGOS VIEIRA
Suplente - SEDUH