



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/CONPLAN
14ª Reunião Ordinária, realizada no dia 22 de julho de 2022.

ATA DA 14ª REUNIÃO ORDINÁRIA DA CÂMARA TÉCNICA DO CONJUNTO URBANÍSTICO DE BRASÍLIA DO CONSELHO DE PLANEJAMENTO TERRITORIAL E URBANO DO DISTRITO FEDERAL

Às nove horas do dia vinte e dois do mês de julho do ano de dois mil e vinte dois, na sede da Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Habitação – SEDUH, no Setor Comercial Norte, Quadra 01, Bloco A – Edifício Number One – Asa Norte, Brasília-DF - 18º andar, foi iniciada a Décima Quarta Reunião Ordinária da Câmara Técnica do Conjunto Urbanístico de Brasília - CT/CUB, do Conselho de Planejamento Territorial e Urbano do Distrito Federal - CONPLAN, pelo Senhor **Mateus Leandro de Oliveira**, Secretário de Estado da Secretaria de Estado de Desenvolvimento Urbano e Habitação do Distrito Federal - SEDUH, que neste ato substituiu o Excelentíssimo Senhor, Governador do Distrito Federal, **Ibaneis Rocha**, 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 12ª RO, ocorrida em 01.07.2022; 2. Continuidade da análise do Título II, avaliação dos territórios: TP2 e TP3; 3. Assuntos Gerais; 4. Encerramento. O Senhor **Mateus Leandro de Oliveira**, Secretário de Estado de Habitação do Distrito Federal – SEDUH, questionou sobre o *quórum*, o qual foi verificado suficiente. 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 do Presidente: Não houve. Avançando para o Subitem 1.3. Aprovação da Ata da 12ª RO, ocorrida em 01.07.2022: Não havendo manifestações ou retificações, a ata foi considerada aprovada. Prosseguiu, antecedendo o próximo item, com a problematização do cronograma do PPCUB, tendo como objetivo maior o discutido na primeira reunião dessa Câmara, sendo o encaminhamento dessa proposta de PPCUB para o pleno do CONPLAN, a fim de que possa ser encaminhada à Câmara Legislativa ainda esse ano. Completou que foi apresentada a premissa de que só haveria sentido que o pleno do CONPLAN apreciasse a minuta do PPCUB, dentro dessa composição, a fim de manter a coerência de toda a discussão dos últimos dois anos. Informou que foi colocada a proposta de se desenhar um cronograma que possibilite a aprovação ainda nessa composição. Destacou que a última reunião prevista, dessa composição, é no dia 06 de outubro de 2022, porém, foi levantada a possibilidade de adiamento dessa última reunião para o final do mês de outubro, à fim de assegurar o prazo para cumprimento de todo o trabalho, dando sequência com a convocação da Audiência Pública. Assim, até o final do mês, essa composição do pleno ainda tenha condições de apreciar a proposta. Salientou que foi

102
1



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/CONPLAN

14ª Reunião Ordinária, realizada no dia 22 de julho de 2022.

colocado em discussão a possibilidade de, desde logo, a realização de duas reuniões semanais, ficando a proposta aprovada para quinta e a sexta pela manhã, para que os trabalhos possam ter mais eficiência e agilidade. Prosseguiu informando que foi colocado em discussão, para aprovação, a proposta do Conselheiro Ovídio Maia Filho, no sentido de que tenham temas a serem vencidos em cada reunião e que caberá aos membros trazerem as suas contribuições em reunião e não havendo contribuições ou discussões naquela reunião, o conteúdo daquela matéria discutida naquela data será considerado aprovado. Ponderou solicitando que inicie a apresentação, solicitada pela FECOMÉRCIO, em relação aos lotes referentes a Posto de Lubrificação e Lavagem (PLL) e Posto de Abastecimento de Gasolina (PAG), o que foi consensuado por todos. O Senhor **Ovidio Maia Filho**, agradeceu aos membros do Conselho da Câmara Técnica e ao Secretário pela oportunidade, considerando ser uma grande contribuição justificando que estão elaborando uma proposta pensando no Distrito Federal daqui a 50 anos e passou a palavra a Senhora Alba Rodrigues Grilo, Arquiteta e Urbanista/CAU. A Senhora **Alba Rodrigues Grilo**, Cumprimentou a todos e iniciou a apresentação informando que foi realizado um estudo, um levantamento bem detalhado, com foco principalmente na área central do Plano Piloto, Asa Sul e Asa Norte, considerando também a área central do setor hoteleiro, que também possui alguns postos e o Setor de Clubes. Salientou que não são os postos que estão dentro dos clubes, mas os postos que tem no Setor de Clubes Norte. Mencionou que realizou essa avaliação, com o objetivo de ter o entendimento mais consistente desse assunto especificamente, compreendendo que a visão do PPCUB é uma visão de forma mais geral, então, logo existem algumas coisas que são absurdas e que obviamente são tratadas, mas com o objetivo de apresentar mais subsídios para a tomada de decisão de todos. Mencionou sobre a consciência que possuem do projeto inicial de Brasília, sobre o contexto histórico, que a cidade nasceu, e que naquela época havia uma visão em relação ao automóvel, a vida urbana, a vida nas cidades, que potencializou de maneira significativa o número de lotes de postos de combustível que existem na área central, e área tombada. Completou que o automóvel era protagonista dentro do planejamento urbano e do planejamento da cidade, e mesmo o próprio arquiteto que projetou, tinha tal consciência da dinâmica, dessa revisão e da necessidade de manter a cidade viva, e que na verdade, a utilização desses espaços, o uso, é restabelecido a cada um desses lotes de forma dinâmica. Percebeu que, atualmente, visualiza-se algo que não há como frear, sendo justamente uma tendência que está inserida e que não existe recuo, mas sim avanços. Afirmou que o objetivo da legislação é orientar e nortear o desenvolvimento da cidade, observando que essas questões devem ser realizadas olhando para frente, olhando para o que está acontecendo no mundo, o



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/CONPLAN

14ª Reunião Ordinária, realizada no dia 22 de julho de 2022.

que vai acontecer em Brasília e no Brasil impossibilitando retroceder. Realizou uma pesquisa com relação a esses assuntos, e apresentou algumas reportagens. Demonstrou que dessas macro tendências, que devem ser consideradas nessa revisão, o tempo limite para parar de produzir carro a combustão, e considerou isso uma realidade. O tema, em relação a decadência do uso dos postos de combustível, é uma realidade no mundo, não sendo somente aqui, sendo preciso pensar qual será o futuro desses imóveis. Continuou contextualizando que, em relação a essas macro tendências, é notável que, atualmente, a busca pelas alternativas de locomoção, que não seja o automóvel, existe uma busca para a melhoria de qualidade de vida dentro da cidade. Considerando que Brasília é uma cidade onde a população está envelhecendo, é natural a diminuição do uso do automóvel. Dentro do plano piloto, os próprios postos já sentem isso. Verificou que existem postos de gasolina que fecha no fim de semana em Brasília, porque não tem demanda, e como tem uma oferta muito grande e um deslocamento muito pequeno, esse equilíbrio também não fecha. Analisou que o lucro de alguns postos já se verifica mais com lava a jato, em detrimento a venda de combustível e isso vai se agravando com o tempo. Marcou os lotes e realizou um levantamento, com um fechamento de lote a lote, e posteriormente uma média, onde buscou-se todas as regiões administrativas do DF e verificou-se uma média de quatro postos a cada 10.000 habitantes. Mencionou que em média é 0,5 postos para cada 10.000 habitantes, e no Plano Piloto 5,4 postos para cada 10.000 habitantes, concluindo que isso está relacionado com todo o contexto histórico que a cidade foi criada, e que possui um reflexo na utilização desses imóveis. Esclareceu que Águas Claras, que é uma cidade mais nova, são 0,8 postos e não falta posto de combustível, verificando um desequilíbrio na balança em relação ao Plano Piloto e que no Sudoeste, são 0,5 postos a cada 10.000 habitantes e assim por diante. Apresentou uma tabela comparativa da área do número de postos, considerando somente essa área, sem os outros postos que ainda tem dentro do plano, um gráfico que demonstra essa desproporção. Projetou outro gráfico em relação à população, tratando a questão da faixa etária acima de 60 anos, explanando que isso diminui a demanda de deslocamento. Enfatizou que foi elaborado um buffer, retirado do GeoPortal, os lotes tanto da LUOS quanto os do Plano Piloto, e realizaram um buffer com a transparência para elaborar o mapeamento e apresentou a concentração de postos no Plano. Informou que esse seria somente o levantamento e, posteriormente, seria encaminhado o estudo completo, para mais dados e mais informações. Projetou o Setor de Clubes Norte, apresentando um lote de 3.600 m², considerando não ter a necessidade de um posto de gasolina ocupar uma área dessa de maneira exclusiva. Destacou que, em relação a esses lotes desocupados, existe um dado de subutilização, onde 51% estão completamente vagos e 49%



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/CONPLAN

14ª Reunião Ordinária, realizada no dia 22 de julho de 2022.

só ocupados. Considerou que o Eixo Rodoviário era uma das áreas mais marcantes, bonitas da cidade e as únicas ocupações que existem nesse Eixo Rodoviário são os postos de combustível, mas como a Legislação que regula a própria ocupação é antiga, e foram aparecendo outras demandas, as ocupações são precárias. À medida que se restringe e a pessoa não tem condição de realizar algo melhor, vai entrando em decadência. Dentro da área residencial existem a questão dos muros, que na realidade é obrigatório, ter muro dentro da norma, você tem que ter muro de 2 m ou 1,20 m, e outras utilizações talvez nem demandassem isso, podia ter uma relação de vizinhança, uma relação de paisagem muito melhor, muito mais harmoniosa com a parte residencial. Nesse estudo categorizou-se, para facilitar o entendimento da classificação. Categorizou de acordo com a localização, justificando que alguns têm a mesma norma de uso, mas está em uma posição diferente, logo, para facilitar e estabelecer alguns parâmetros dividiu-se em quatro tipos. O primeiro tipo é localizado no eixo rodoviário sul e norte. Pesquisou a relação a esses postos e o Eixão do Lazer, que existe desde 1991 sendo uma atividade restabelecida, virando uma área que as pessoas frequentam e que não tem nenhum suporte para isso. Analisou a quantidade de camelô, barraquinha e os próprios postos que poderiam ser imóveis, ter uma área para atender ou para qualquer outra coisa. Concluiu que, tudo o que tem de serviço no Eixo do Lazer durante o fim de semana, feriado, domingo é de certa forma informal, e não existe nada regular de comércio. Citou a norma vigente e o parâmetro que teve acesso, que muda muito pouco, a realidade dessa utilização. Apresentou outra tabela que está inserida no estudo, que mostra uma taxa de ocupação muito pequena, um coeficiente de aproveitamento muito pequeno, e que não se consegue, de maneira regular efetivamente, com aquele potencial construtivo, estabelecer outras atividades. Analisou que passa por um processo de regularizar o que é uma realidade, apontando que, ao visitar os postos de combustível, verifica-se outras atividades que não são as que estão expressas na norma. Ponderou que a ideia é ampliar as atividades e ajustar também os parâmetros urbanísticos do lote para que viabilizem a outras atividades de forma regular. Informou que foi apresentada cada categoria e a ideia de cada um, considerando importante que os membros da Câmara Técnica do CUB, lerem com calma, discutirem, e depois analisarem as informações que foram trazidas, justificando que a ideia foi justamente melhorar a ocupação para propiciar outras atividades de maneira regular. Apresentou uma simulação, sem entrar em questão de conceito arquitetônico, somente do que seria esse aumento, visto que, na realidade, ele não causa uma distorção completa do volume que já se tem de ocupação. Destacou algumas notícias, salientando a participação do Secretário relatando que traz o otimismo de não haver engessamento, mas de existir uma



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/CONPLAN

14ª Reunião Ordinária, realizada no dia 22 de julho de 2022.

flexibilização de uso e atividades que tragam uma dinâmica melhor para a cidade e finalizou agradecendo a todos. O Senhor Secretário **Mateus Leandro de Oliveira**, abriu para inscrição de fala e questionou se a Senhora **Alba Rodrigues Grilo**, chegou a realizar tal a minuta do PPCUB que está sendo discutido, observando ser isto o que está previsto. Justificou que o problema é conhecido, e que se tentou, na medida do possível, avançar em relação ao que existe atualmente, e analisou ser importante focar a proposta em relação ao que consta hoje. A Senhora **Alba Rodrigues Grilo**, replicou que esses são os parâmetros existentes, e os parâmetros propostos, logo, de maneira preliminar pelo que foi analisado, em relação as atividades, a escala e até proximidade com a vizinhança residencial dos postos, dos lotes dos postos é muito semelhante ao do comércio local, as atividades que acontecem nos postos de combustível existe uma incomodidade maior referente a do comércio local. Observou que a ideia de ampliação foi enviada para o CNAE, que se permite dentro desse comércio local, existindo uma flexibilidade que as pessoas buscariam, o que viabilizaria bem, e que às vezes a solução está muito mais na demanda da sociedade e que por vezes não se sabe qual é o negativo, então, analisou que essa ampliação não causaria impacto negativo. Demonstrou, no caso do Eixo Rodoviário Sul e Norte, a ampliação do CNAE dos comércios locais e para os da área residencial foi inserido a ampliação dos comércios locais excluindo bares, que é uma coisa mais polêmica que em sua visão atrapalharia e no Eixo está em uma distância que não teria problema nenhum. Manifestou que a questão da taxa de ocupação, é muito restritiva, justificando existir possibilidade de uma grande cobertura, mas a taxa de ocupação efetiva é considerada pequena restringindo amplas atividades que poderiam acontecer. Sugeriu que realmente dobre a taxa de ocupação para 50%, e que foi realizado um fichamento muito detalhado, onde identifica-se que a maioria possui uma população maior do que isso com as atividades restritas que tem atualmente. Completou que na parte de afastamento, seria reduzir um pouco para permanecer com um pouco mais de amplitude, sendo que atualmente é permitido um pavimento, logo, permitir dois pavimentos e permitir subsolo que possa ser utilizado como garagem. Justificou ser um problema que existe nos comércios locais e que se ampliar a atividade nos postos vai consequentemente aumentar esses problemas, sendo a falta de estacionamento, e onde não existe estacionamento não existe começo, e citou que principalmente Brasília. O Senhor Secretário **Mateus Leandro de Oliveira** questionou se ela acredita que esses usos sejam como usos complementares ao posto ou individuais. Em resposta, a Senhora **Alba Rodrigues Grilo**, informou que imagina ser sempre melhor começar com a ampliação de uso, justificando que existe o uso específico para o posto atualmente, sendo posto de lavagem e lubrificação e afirmou que é o que acontece em muitas



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/CONPLAN

14ª Reunião Ordinária, realizada no dia 22 de julho de 2022.

idades do Brasil, que em São Paulo e no Rio de Janeiro também é dessa forma, onde se tem um posto de combustível, às vezes tem uma farmácia, um mercado, além de outros produtos. Complementou que ideia seria flexibilizar esse uso, observando que não precisa ser obrigatório, podendo ser aquele tipo de uso exclusivo ou com outros complementares juntos, verificando o que pode funcionar juntamente ao posto de combustível e lembrou que existem algumas restrições normativas, analisando que quando existe vizinho, não saber se pode utilizar qualquer tipo. O Senhor Secretário **Mateus Leandro Oliveira**, analisou que, do ponto de vista da preservação, é questionável o uso de posto de combustível não ser mais obrigatório. A Senhora **Alba Rodrigues Grilo**, respondeu que atualmente é realizado o planejamento urbano, buscando informações para ter um equilíbrio nos usos que a gente está estabelecendo, mas o mercado vai acabar conduzindo a demanda. O Senhor Secretário **Mateus Leandro Oliveira** questionou se esse padrão se repete para os outros tipos. A Senhora **Alba Rodrigues Grilo**, informou que sim, sendo essa a ideia, e onde percebeu-se que haveria conflito com negócio de bares, analisaram em ampliar e nos lugares que não teriam conflito com bares se manteve o CNAE completo com o bar. O Senhor **Sérgio Peres Júnior**, Titular/Secretaria de Estado de Economia do Distrito Federal – SEEC, questionou se houve um estudo com relação à garagem, justificando que as dimensões do lote são muito limitadas e questionou se é viável ter uma garagem em um lote desse tamanho. O Senhor **Dionyzio Antônio Martins Klavdianos**, representante da SINDUSCON/DF, se não houver a possibilidade de parar o carro, visualizou a pessoa parando na faixa da direita do Eixinho para descer e comprar alguma coisa ou invadindo ao gramado o que considerou preocupante. A Senhora **Alba Rodrigues Grilo**, analisou nessa questão do estacionamento, que percebe que existem pessoas que lutam muito contra, mas na realidade é preciso ter uma sensibilidade. Complementou que, até dentro de um planejamento não teria problema nenhum uma concessão igualmente acontece nas próprias projeções residenciais, onde existe uma faixa que o subsolo pode estar em área pública, não só no limite do lote e, porque ele pode avançar em subsolo para área pública para estabelecer as dimensões mínimas do estacionamento. Enfatizou que, mesmo assim, em algumas áreas, no Eixo é muito delicado essa questão da paisagem, das alterações que pode acontecer em superfície, mas, por exemplo, nas áreas residenciais e nos comércios locais pensar numa maneira de melhorar as condições de estacionamento é muito importante, observando que as pessoas do comércio, como não possuem estacionamento, estacionam dentro das quadras residenciais e os próprios moradores são prejudicados, logo, se tivessem outras áreas que pudessem ser disponibilizadas para melhorar esse funcionamento da cidade, seria melhor para todos. Explicou que na existência



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/CONPLAN

14ª Reunião Ordinária, realizada no dia 22 de julho de 2022.

de lanchonetes, será obrigatório a existência de estacionamento com no mínimo cinco vagas, desobrigar os muros laterais e de fundo, que atualmente, são obrigatórios de 1,20m nas laterais, e que na realidade às vezes são muito maiores. O Senhor **Rogério Markiewicz**, Associação das Empresas do Mercado Imobiliário do Distrito Federal - ADEMI/DF, parabenizou o trabalho realizado e analisou que, se realmente partir para o ponto de alterar o uso permitido comercial, o número de vagas teria que ser revisto, não só como uma loja, mas realmente pela metragem quadrada que será obrigatoriamente dentro do lote e essas vagas não precisam ser necessariamente no subsolo. Complementou que, no caso desse posto, ficou com receio de avanço em área pública, justificando que está na área não edificante da superquadra, e considerou que neste caso não haverá solução, que talvez em outros sim, mas nesse alegou que não tem como ocupar a área pública em subsolo, pelo motivo de estar em área verde das superquadras. Propôs a alteração do nome de posto de combustível para posto de serviço, considerando ser o termo mais utilizado atualmente e a necessidade de pontos de recarga elétrica, principalmente em postos de serviços. Informou que foi inaugurado o primeiro posto urbano rápido da Shell em São Paulo e o da Petrobrás, também esse mês, o primeiro eletro posto da Petrobrás, sendo que nenhum é terceirizado e observou que, a maior empresa de entrega de carro elétrico da Europa é a Shell e que as empresas de energia estão investindo em mobilidade elétrica e infelizmente haverá carros individuais, que podem até não ser vendidos, mas poderão ser alugados, e existem vários modelos de negócio, mas essencialmente, os postos de serviços terão uma evolução. Verificou que para esse posto, seria muito interessante inserir a mobilidade elétrica, serviços e prestação de serviços, e algum tipo de comércio, com alerta para identificar que tipo de comércio inserir no local, para não afetar seu comportamento juntamente com a superquadra e junto com Eixo e considerou ser uma evolução natural e de serviço. A Senhora **Alba Rodrigues Grilo**, alegou que não é tão rápido mudar para carro elétrico. O Senhor **Rogério Markiewicz**, respondeu que um posto precisa de um borracheiro, de uma lava jato e para o veículo elétrico, algum tipo de segurança e de conforto, como uma loja de conveniência, um comércio, uma padaria, algo para ficar aguardando seria muito interessante. Completou que nos próximos anos, no universo de 10 anos, e vai continuar demorando a acontecer, mas dimensionamento de vaga de garagem, existe a necessidade de atenção, e justificou que são postos que demoram mais tempo para abastecer. Externou que adora a ideia de ser posto de serviço, e pleiteou a alteração do nome, de forma a atualizar, devido a sua evolução. Comunicou que na cidade já existem caminhões da AMBEV, da JBS e da DHL elétricos, alertando ser uma realidade em Brasília. A Senhora **Alba Rodrigues Grilo**, comunicou que a Mercedes anunciou que a partir de 2030 não será



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/CONPLAN

14ª Reunião Ordinária, realizada no dia 22 de julho de 2022.

mais produzido carro a combustão, e verificou ser uma questão de refletir na Legislação, de forma a olhar para o futuro. O Senhor Secretário **Mateus Leandro Oliveira**, declarou que possui um carro elétrico com 400 km de autonomia, e ponderou sobre a melhoria de postos de abastecimento. Como exemplo, ao chegar em um supermercado, enquanto realiza suas compras, faz uma recarga, justificando que não precisa esperar acabar para dar a carga, pois a bateria não vicia, logo, quaisquer dez minutos que a pessoa obter ou meia hora, pode aproveitá-la para carregar. Analisou que, se a tendência desses postos oferecerem esse serviço ou o modelo europeu de rua, existirá outro problema. O CUB terá que ser analisado, e se existe uma discussão atualmente de mobiliário urbano, de publicidade, de tudo, questionou como seria no futuro um modelo de concessão de espaço nas calçadas do comércio local para a instalação de uma grande concessão de postos de recarga. O Senhor **Rogério Markiewicz**, informou que como teste, Brasília tem 36 postos de recarga em área pública na rua, sendo o DF inteiro, é a cidade que mais tem, juntamente com São Paulo, carros de aplicativo elétrico e futuramente esses postos não serão mais gratuitos, logo, esses carros de aplicativo, e toda a frota que existe de táxis, de vãs, de transporte, serão também elétricas e considerou a pertinência desses postos para passar a atender essa frota que está crescendo e alertou que existe frota de aplicativos elétrica do Brasil. A Senhora **Alba Rodrigues Grilo**, esclareceu que o posto tem uma previsão além do lote em si, onde todos têm essas abas que consideravam como área para ocupação, para colocar cobertura de lava jato, e a maioria deles tem a faixa de aceleração e desaceleração por conta da posição deles em relação ao sistema viário. Analisou que o uso pode ser alterado, que mudará a condição, mas deve ser repensado se essa dimensão é satisfatória e se haverá segurança. Salientou que não visualiza problema de o acesso de subsolo acontecer dentro das áreas previstas de entorno dessas áreas e concorda em ser limitado e previsto. Sugeriu do próprio estacionamento ser a área de recarga desses carros elétricos com uma ocupação que propicia a pessoa ter um pequeno mercado de conveniência. Registrou-se que o levantamento realizado foi completo e foi citado um trabalho que já havia sido apresentado por uma servidora da SEDUH, que tratava justamente dessas potencialidades de outros usos dentro dos postos de combustíveis. Registrou-se que todas as falas foram colaborativas no sentido de aproveitar a oportunidade, mas da mesma forma que existem muitos problemas, propôs manter o uso como posto de combustível, pois eventualmente haveria alguns problemas nessa diversificação. Verificou que vale somar nesse levantamento, que essa localização dos bolsões de estacionamento existentes, pois existem vários, tirando onde tem a estação do metrô, foi considerado como bolsões ociosos, tirando onde tem metrô na Asa Sul e o Plaza Norte, todos os outros bolsões



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/CONPLAN

14ª Reunião Ordinária, realizada no dia 22 de julho de 2022.

de estacionamento que existem são ociosos. Analisou que boa parte dessas projeções podem ser utilizadas como Drive Thru. O Senhor Secretário **Mateus Leandro Oliveira**, sugeriu uma proposta de encaminhamento, mas sugeriu analisar melhor o material com a inclusão de mais contribuições e considerou que a grande discussão também é conseguir conciliar esses usos em termos de incomodidade nos casos das superquadras que possui problemas com barulho, geralmente em bares, mas restaurantes têm o mesmo grau de ruído, considerando desafios que podem avançar com base nesse estudo. A Senhora **Erika Quintans**, SCUB/SEDUH, analisou várias questões, essas de acessos ao subsolo, vagas, segurança, esses postos que são virados para superquadra e alegou que resta a questão do uso obrigatório, e compreendeu que a proposta seria permitir qualquer uso desvinculado do uso de posto, a proposta apresentada e considerou a mesma interessante. Questionou se existe um levantamento de propostas com o uso específico da CNAE considerável que representariam menos polêmica no primeiro momento. A Senhora **Alba Rodrigues Grilo**, informou que não, mas poderá realizar esse levantamento e o envio, de forma a colaborar, e apresentar uma lista de sugestão filtrada. A Senhora **Scylla Watanabe**, Diretora de Preservação - DIPRE/SEDUH, lembrou que realizou um estudo nesse sentido de flexibilização, juntamente com a equipe da LUOS, onde a flexibilização que houve na LUOS foi maior que pretendida, exatamente por se tratar de um sítio tombado. Ressaltou que tem a questão da proximidade de áreas residenciais ou questões de comodidade que podem trazer outras demandas que não possuem a intenção agora, pelo menos, de enfrentar nesse momento. Analisou que ficou bem claro o desafio, e a necessidade de se rever, observando que não fecharão os olhos para isso. Mencionou que é apresentada uma proposta no PPCUB de flexibilização, embora seja pequena, tem a relação do estudo do número de vagas, porque hoje é exigido no mínimo cinco vagas. Esclareceu que a complexidade disso é a questão de segurança, da comodidade e de acesso também que se terá. Além da questão da preservação, justificando que esses que estão nas superquadras estão muito próximos da faixa não edificante, alguns estão na faixa, outros estão muito próximos. O Senhor **Ovidio Maia Filho**, agradeceu o momento e considerou esse levantamento pertinente, justificando que existe um problema que está posto de uma forma em um estudo muito bem elaborado do que existe, os terrenos foram criados no início de Brasília e como pensava Brasília para frente. Analisou ser esse o trabalho da Câmara Técnica, nós estamos aqui discutindo um problema que é natural e como solucionar. Agradeceu a Senhora Alba Rodrigues Grilo, em nome da Federação do Comércio e o Presidente José Aparecido, parabenizou pelo seu trabalho muito bem elaborado e justificou que são números e dados, da realidade que existe. O Senhor **Felipe Ramon Moro Rodriguez**, Secretaria de Estado de

9
frl



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/CONPLAN

14ª Reunião Ordinária, realizada no dia 22 de julho de 2022.

Cultura e Economia Criativa – SECEC, manifestou que como representante da SECEC, tem a missão de lembrar da linha conceitual que se deve seguir, que considera pertinente olhar sempre para o futuro, mas sob esse prisma das intenções do que foi proposto anteriormente. Alegou que não é uma imposição, mas é uma inspiração que devem se ater sempre que analisarem alguma mudança de sentido. O Senhor Secretário **Mateus Leandro Oliveira**, alertou que isso é uma premissa fundamental e que se discute flexibilização, muitas vezes, sem tratar de preservação, deixando parecer que são antagônicas, e analisou que a grande missão é essa conciliação, é o ponto de equilíbrio o que considera ser uma dificuldade enorme. O Senhor **Rogério Markiewicz**, identificou que esse uso obrigatório está obsoleto, e alertou para não excluir o eletro posto como uso principal também. Reiterou um alerta que foi realizado pelo Secretário, de tratar o totem de abastecimento elétrico como equipamento urbano, justificando que hoje em dia o que existe na rua não tem muito respaldo legal dos que já estão instalados, não tem sinalização oficial ou sinalização adequada. Sugeriu inserir os totens, por exemplo, em ponto de táxi, considerando ser nada mais natural de agora em diante ter um totem para abastecimento de carro elétrico em um posto de táxi. A Senhora **Alba Rodrigues Grilo**, analisou que a preservação tem que vir necessariamente associada a uma dinamização e uma flexibilização, caso contrário a tendência é a decadência. O Senhor Secretário **Mateus Leandro Oliveira**, prosseguiu para o Item 2. Continuidade da análise do Título II, avaliação dos territórios: TP2 e TP3: A Senhora **Erika Quintans**, comunicou que a TP2 UP 3 é muito parecida com a TP2 UP 2, e analisou que as observações do Senhor João Accioly serão replicadas e questionou se alguém havia alguma contribuição. Relatou que seria a UP 4, Comércio Local Sul e UP 5, Comércio Local Norte. O Senhor **Ovidio Maia Filho**, mencionou que não é limitar o uso, é que só poderia limitar a questão de unificar até quatro unidades e quatro matrículas, logo, em relação a isso compreende-se que a legislação não tem que interferir na dinâmica do comércio. Completou que no início da construção de Brasília, o próprio Juscelino Kubitschek convidou os bancos e trouxe os mesmos para se estabelecerem aqui. Ponderou que essa questão da unificação das matrículas não pode acontecer, e citou a 516 sul, onde o pão de açúcar está em uma quadra inteira e um bloco inteiro e lembrou que se acontecer na Asa Sul, também será realizado na W3, e Sudoeste, justificando ser áreas tombadas. O Senhor **Rogério Markiewicz**, observou a Tabela de Parâmetros de Ocupação, informando teR uma correção a ser realizada, na observação oito, coeficiente de aproveitamento, pois na realidade compreende-se que seria nota sete e não a oito. Esclareceu que o coeficiente de aproveitamento do lote depende da volumetria, onde Coeficiente de aproveitamento é o item e não o “oito” que está relatado de altura. A Senhora **Erika**



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/CONPLAN

14ª Reunião Ordinária, realizada no dia 22 de julho de 2022.

Quintans, comunicou que para dar um pouco mais de celeridade, todas as questões serão anotadas e discutidas internamente, para posteriormente apresentar um retorno. O Senhor **Dionyzio Antônio Martins Klavdianos**, ponderou que está sendo apresentado que, no caso da TP 2 UP 2, superquadras de 203 e 300 são as mesmas observações que foram realizadas para a TP 2 UP 3 e solicitou atenção para o “item B” das notas gerais da TP 2 UP 3 e completou que a nota específica 4 da TP 2 UP 4 deveria constar “de todos os CLS”. A Senhora **Erika Quintans**, relatou “As áreas destinadas às atividades situadas no pavimento de subsolo não são computadas para fim do coeficiente de aproveitamento” e verificou ser decorrente da ocupação. O Senhor **Rogério Markiewicz**, declarou que tem sofrido muito com a LUOS, em vários locais e nesses lotes menores que serão analisados nas outras UP’s, ponderando que como o código de obras penalizou de certa maneira o subsolo como depósito, ele cercou isso e o depósito entra no coeficiente. Esclarecendo que devem se ater principalmente nesses lotes menores para isentar o subsolo quando for depósito e exatamente para viabilizar algumas atividades. Considerou pertinente, pois tem alguns que serão analisados em sequência em outras UP’s que o mesmo gostaria de inserir essa observação 4, que também tem outros lotes pequenos. O Senhor **Dionyzio Antônio Martins Klavdianos**, salientou que a TP 2 UP 5, o item A está bem confuso, talvez não seja necessário. O Senhor **Rogério Markiewicz**, questionou se não valeria a pena na nota específica nº 2, realizar alguma restrição, aqueles buzínates que ficam caindo em cima do estacionamento, em cima dos carros e restringir a coleta de águas pluviais para dentro dos limites da marquise, questionando se essa questão cabe nesse tipo de discussão. A Senhora **Erika Quintans**, considerou curioso e que deve constar no código de verificações e considerou superada a UP 5. Replicou que, referente ao item A que o Senhor João Accioly considerou está confuso e talvez não seja necessário: “Em caso de reforma da construção da CLN, que seguiram tipologia limitada até o primeiro pavimento, será admitida construção de um novo pavimento respeitando a volumetria indicada nos croquis constantes nessa PURP”, respondeu ser permitido, explanando ser uma nota que já existe, devido a existência de alguns prédios que só tem um pavimento, sendo isso, uma forma de garantir que esse direito perdure, e que talvez a redação possa ser alterada, mas analisou ser uma cópia literal do que existe hoje. Ponderou que existem alguns comércios locais Norte que de fato, possuem somente um pavimento e com isso houve essa permissão de onde edificar esse novo pavimento para manter o padrão dos mais novos. O Senhor **Rogério Markiewicz**, replicou que a ideia aqui é garantir que todos possam usar esse andar a mais, e sugeriu que ao invés de remeter o que relata, que “é autorizado somente um pavimento”, relatar que “é admitido desse gabarito”, considerando ser



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/CONPLAN

14ª Reunião Ordinária, realizada no dia 22 de julho de 2022.

mais simples e justificou que se utiliza menos, garantido, mas existe o direito até de derrubar o prédio e usar um novo, sugerindo citar a nova exigência e não a anterior. O Senhor **Dionyzio Antônio Martins Klavdianos**, ressaltou que se trata ser muito importante debater a flexibilização do uso residencial dos pavimentos superiores da CLM e com isso reportou-se que tem o item 11, a nota específica trata algo a respeito, mas o Senhor João Accioly pondera que dentro desse uso deveria constar nas tabelas de uso acima, que vai indicação de notas e sobre cobrança da ONALT. O Senhor Rogério Markiewicz, sugeriu estar explícito, permanecer a nota de ONALT e tratar que é permitido. O Senhor Secretário **Mateus Leandro Oliveira**, lembrou, que bem lá atrás, não colocou dessa forma, porque não é o uso principal, é um uso opcional nos pavimentos superiores. O comércio local, atividade obrigatória, preponderante, para não criar uma sensação de que se pretende ter efetivamente o setor caracterizado por uso misto, e que está inserido nas Notas de forma a lembrar que está sendo criado um setor misto. Ponderou que compreende a ideia que é uso permitido, mas isso acontece em outros casos ao longo de todas as PURP, destacando que não é para esconder, mas é para não caracterizar como setor misto. O Senhor **Dionyzio Antônio Martins Klavdianos**, informou que o Senhor João Accioly, coloca que em relação ao posto inglês da fachada principal, a nota 5 não está coerente com os croquis na UP 5. E nos croquis está previsto o avanço de espaço aéreo no último pavimento de 1m que não consta em nenhuma nota. O Senhor **Rogério Markiewicz**, mencionou como observação, o avanço de 1 m, no caso não é nem nesse caso de 755, porque mesmo sendo residencial só pode 1 m e deixa claro que deve ter explícito e essa parte do poço inglês, realmente o que está desenhado aqui não está tendo uma certa incompatibilidade e solicitou a verificação. O Senhor **Ovidio Maia Filho**, apontou, em relação a questão do subsolo, que abrangesse realmente em todo o setor da região central de Brasília, para não voltar a questão que o código de edificação colocou que os subsolos são computados quando a garagem. A Senhora **Scylla Watanabe**, Diretora de Preservação - DIPRE/SEDUH, considerou a TP 2, UP5 fechada, e seguiu para a TP 2, UP 6, entre quadras 100, 200, 300 e 400 Norte. Não havendo manifestações, passou para a TP 2, UP 7, entre quadras 100, 300, 200 e 400. O Senhor **Rogério Markiewicz**, considerou ser mais conceitual e explanou ser lote de correio, destacando que todos sabem que estão na mão de particulares. Questionou o que é um uso de correio hoje em dia, pois, o correio faz uma atividade financeira, sendo interessante inserir. Completou que vende chip de telefone, é um apoio logístico de entrega e de armazenamento de entregas, considerando ser interessante abrir esses usos. Observou que esses lotes tem uma dimensão em geral de 200 m², considerando lotes pequenos, com isso analisou que tem dúvida se vale a pena dividir entre



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/CONPLAN

14ª Reunião Ordinária, realizada no dia 22 de julho de 2022.

obrigatório e complementar. A Senhora **Erika Quintans**, questionou se a sugestão, é excluir essa questão de obrigatório complementar. O Senhor **Rogério Markiewicz**, confirmou. Complementou que mora na 112, e existe um lote que vai ser executado algo, afirmou que gostaria muito mais de uma casa de chá do que o RUV, porque o RUV todo mundo para na esquina, todo mundo ocupa. E esse tem um bolsão de estacionamento gigante em frente, é uma atividade que em geral não incomoda nada, que já está presente, então, eu não visualizo como complementar. E nesse caso específico, é um que o índice dele 1,5 m de altura, esse cabe aquela observação do subsolo. Pensando no correio mesmo, logística e entrega, o depósito vai ser fundamental. Prosseguiu relatando que toda agência de correio que verificou na Asa Sul tem marquise na área pública, e nesse local não está permitindo e hoje em dia já é uma realidade a marquise na área pública protegendo a entrada e solicitou a possibilidade de inserir essa questão no gabarito, podendo considerar essas questões de repente para a escola. Avançou esclarecendo que o lote tem 100% de ocupação, é um lote pequeno mesmo, coeficiente 1,5 m de altura, não fala nada do subsolo, considerando interessante pela parte de estoque, e depósito. Salientou que essa observação dos lotes A, B, D e também C como escola, deve ter subsolo opcional, que são lotes também que não são amplos e depósito da escola que será de uma utilização muito importante. Registrou-se uma proposta de parque para cachorros nessas entre quadras, que não é uma CNAE. A Senhora **Erika Quintans**, replicou que isso não é uma construção e que existem alguns pedidos que entraram como “adote uma praça para fazer parcão”, e que de qualquer forma se trata de uma unidade mobiliária e que não caberia a Câmara prever um uso de parcão dentro de uma unidade mobiliária que tem potencial construtivo. O Senhor **Dionyzio Antônio Martins Klavdianos**, mencionou a questão dos postes que começaram a colocar em frente ao comércio. A Senhora **Erika Quintans**, respondeu que não deveria existir e que a intenção é que o passeio seja público, desimpedido, livre de obstáculos e que facilite a circulação do pedestre, e nesse caso acaba obstruindo e que essa questão dos passeios deve estar na lei do puxadinho, e que está reforçado. Considerou a TP 2, UP7 encerrada e passou para a TP 2, UP 8, sendo o Parque Ecológico Olhos D'água. Não havendo contribuições, considerou encerrada. O Senhor **Ovidio Maia Filho**, questionou com relação ao Parque Olhos D'água, se não avaliaram a possibilidade de ter quiosques. Registrou-se que existe uma cultura em outros países, e de associações de moradores ou tipo amigos de parque, que colaboram na gestão do plano de manejo, enfim, com arrecadações comunitárias para colaborar com aquele espaço. Questionou-se se não existe essa cultura forte aqui, e que existe um comitê do Parque Burle Marx e pensando no aprimoramento da nossa cultura cívica nesse sentido quase de adote uma



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/CONPLAN

14ª Reunião Ordinária, realizada no dia 22 de julho de 2022.

praça, de parceria público privada da sociedade com o estado, e questionou-se se não seria válido deixar previsto associações. Registrou-se que existe uma CNAE para associações de defesa de direito, questionou-se se eventualmente, essas associações de colaboração com a gestão dos parques não podem ter a sede dentro do parque. Questionou-se se as atividades ligadas ao uso esportivo, atividade esportiva, não está prevista, somente cultural e ambiental e se o parque é uma unidade mobiliária. A Senhora **Scylla Watanabe**, respondeu que, o parque ecológico, tem uma poligonal, mas não acredita que seja uma unidade mobiliária, logo, ele tem uma poligonal que define, mas é do IBRAM, e possui uma restrição muito grande, tem uma área muito pequena que prevê uma atividade diversa e quanto para regularizar a poligonal do parque, está sendo realizada a desconstituição do anexo 14. A Senhora **Bianca Ilha Pereira**, Companhia Imobiliária de Brasília – TERRACAP, salientou que a TERRACAP tem várias projeções que interferem com esse parque ecológico que são registradas em cartório, e analisando o anexo, verificou que cabe discutir uma questão de como será realizada essa desapropriação dos imóveis. Informou que a TERRACAP estava em discussão com o IBRAM sobre a reversão desses lotes em forma de compensação ambiental, porque são lotes valiosos, é uma área que tem diversos laudos ambientais de que não teria classificação ambiental no primeiro momento, e que assim foi instituído como parque ecológico. Ponderou se ater para de fato entender como será tratada a criação da poligonal por definição de poligonal. O Senhor Secretário **Mateus Leandro de Oliveira**, mencionou que não possui o histórico da criação do parque, mas o parque já existe há bastante tempo, e imagina que essa poligonal já esteja aprovada por lei. A Senhora **Bianca Ilha Pereira**, respondeu que é um decreto e que maior parte dos parques ecológicos criadas pelo IBRAM foram criados por decreto. O Senhor Secretário **Mateus Leandro de Oliveira**, respondeu que não verifica a necessidade, do ponto de vista urbanístico, de que todo parque seja uma unidade mobiliária. A Senhora **Bianca Ilha Pereira**, sugeriu realizar um levantamento das zonas para ver de quem é a propriedade desses imóveis, pois são duas quadras inteiras de projeções. Informou que a TERRACAP possui algumas informações básicas e esse levantamento de cartório e que a SEDUH tem isenção para fazer essa solicitação. O Senhor Secretário **Mateus Leandro de Oliveira**, salientou que o PPCUB não está inovando, está somente refletindo uma realidade criada de parque, e considerou a situação curiosa e que não havia essa informação. O Senhor **Ovidio Maia Filho**, reforçou na TP 2, UP2, no item 4, que o CLS está constando duas vezes, está dizendo que é só o RUV que é computado subsolo. Justificando que 2 vezes é térreo e o primeiro pavimento, e existem inúmeras lojas de CLS que não possuem os subsolos, citando a 104 sul, como exemplo. Alertou que, essa correção não é só para RUV, que no item 4 tem que



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/CONPLAN

14ª Reunião Ordinária, realizada no dia 22 de julho de 2022.

acrescentar CLS, o mesmo problema do coeficiente do subsolo, porque o coeficiente básico é 2, ou passa para 3 ou não computa na CLS. A Senhora **Scylla Watanabe**, replicou que compreende, que nesse caso, não haverá problema nenhum, porque o coeficiente não é resultado da volumetria, logo, tudo que se constrói dentro está sendo considerado, seja depósito ou loja. A Senhora **Erika Quintans** respondeu que a nota referida trata do RUV e que o lote 35 é o lote de RUV. O Senhor **Ovidio Maia Filho**, replicou que está junto na CLS e questionou qual é o coeficiente. A Senhora **Erika Quintans** respondeu que não possui. O Senhor **Ovidio Maia Filho**, solicitou que deixasse claro, pois existe muito CLS que não tem subsolo. A Senhora **Erika Quintans** respondeu que somente o item 8 está referenciado no coeficiente de aproveitamento e que deve ser corrigido. O Senhor **Rogério Markiewicz**, solicitou que deve ser claro e repetiu a proposta do Senhor **Ovidio Maia Filho**, sendo tornar o item 4 para todo o comércio local, não apenas para o lote 35. Registrou a anotação e considerou encerrado a TP 2. O Senhor Secretário **Mateus Leandro de Oliveira**, propôs suspender aos trabalhos com a ideia de que na quinta que aproxima, aconteça a próxima rodada, sendo a TP 3. O Senhor **Dionyzio Antônio Martins Klavdianos**, comunicou que como será na próxima quinta e sexta, solicitou anteceder o que será debatido. O Senhor Secretário **Mateus Leandro de Oliveira**, replicou que será encaminhado. Passou-se para o Item 3. Assuntos Gerais: O Senhor Secretário **Mateus Leandro de Oliveira**, registrou o agradecimento e parabenizou a contribuição dada pela Senhora **Luciana Jobim** com o trabalho e externou ser lamentável a sua saída. Comunicou que a mesma se dedicará ao doutorado e à docência. Compreende que o PPCUB é uma maratona e que ao longo do tempo acontece as passagens de bastão. Completou que houve uma atuação grande da Senhora **Isabel Borges** durante um bom tempo, e que realizou um trabalho maravilhoso, e que outras pessoas que passaram pela equipe, como a Senhora **Gisele Moll**, que também durante muito tempo fez um trabalho incrível. Ressaltou que o importante é que todos possuem segurança e tranquilidade e que existem pessoas na equipe, hoje, que podem dar continuidade a esse trabalho, mas é sempre importante registrar a importância da contribuição, e no caso agradeceu novamente a Senhora **Luciana Jobim**. Prosseguiu para o Item 4. Encerramento: Não havendo manifestações adicionais, O Senhor Secretário **Mateus Leandro de Oliveira** declarou encerrada a Décima Quarta Reunião Ordinária da CT-CUB/ CONPLAN, agradecendo a presença de todos. Segue anexo a lista de participantes devidamente assinada.

MATEUS LEANDRO DE OLIVEIRA

Secretário de Estado

Presidente em Exercício