



## GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

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

Conselho de Planejamento Territorial e Urbano do Distrito Federal – CONPLAN

Câmara Temática do Conjunto Urbanístico de Brasília – CT/CUB

24ª Reunião Ordinária – CT/CUB, realizada no dia 01 de setembro de 2022.

### ATA DA 24ª REUNIÃO ORDINÁRIA DA CAMARA TEMÁTICA DO CONJUNTO URBANÍSTICO DE BRASÍLIA DO CONSELHO DE PLANEJAMENTO TERRITORIAL E URBANO DO DISTRITO FEDERAL

Às nove horas do primeiro dia do mês de setembro do ano de dois mil e vinte dois, na sede da Secretaria de Estado de Desenvolvimento Urbano e Habitação do Distrito Federal – SEDUH, no Setor Comercial Norte, Quadra 01, Bloco A, Edifício Number One, 18º andar, Asa Norte, Brasília-DF, foi iniciada a Vigésima Quarta Reunião Ordinária da Câmara Temática do Conjunto Urbanístico de Brasília (CT/CUB) do Conselho de Planejamento Territorial e Urbano do Distrito Federal (CONPLAN), pela Senhora **Janaina Domingos Vieira**, Secretária Executiva de Gestão e Planejamento do Território – SEGESP, contando com a presença dos membros relacionados ao final desta ata, para deliberarem 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 das Atas das 20ª e 21ª ROs, ocorridas em 18 e 19 de agosto de 2022; 2. Continuidade da análise do Título II, avaliação dos territórios: TP10; 3. Assuntos Gerais; 4. Encerramento. Iniciando a coordenação dos trabalhos, seguiu ao Item 1. Ordem do dia: 1.1. Abertura dos trabalhos: A Senhora Secretária **Janaína Domingos Vieira** iniciou a reunião cumprimentando a todos os presentes. Em seguida, passou ao Subitem 1.2. Informes do Presidente: Não havendo, varou-se ao Subitem 1.3. Aprovação das Atas das 20ª e 21ª ROs, ocorridas nos dias 18 e 19 de agosto de 2022: Solicitou a verificação do quórum da reunião. Verificado como insuficiente, explicou que a Aprovação das Atas constantes na ordem do dia seria realizada em momento oportuno, quando o quórum fosse suficiente. Antes de efetuar a análise do próximo item, a Senhora **Bianca Ilha Pereira**, Representante da Companhia Imobiliária de Brasília – TERRACAP, explicou que apesar de o assunto envolvendo o SCES, Trecho 2 Beira Lago, correspondente a Região Administrativa I, ter sido superado no âmbito do CT/CUB, a TERRACAP havia elaborado um estudo de relocação dos lotes AE-A, AE-B e AE-C da área, nos quais foram registrado pela URB nº 039/87, que indicou a não implantação dessas glebas devido à interferências com a faixa de trinta metros da APP do Lago Paranoá, a partir da medição da cota equivalente a 1000.80 metros. Após a análise de toda a pesquisa efetuada, a TERRACAP propôs a afetação de 1.656,693 m², correspondentes aos Lotes AE-A, AE-B e AE-C e a desafetação da área equivalente, com o propósito de





## GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

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

Conselho de Planejamento Territorial e Urbano do Distrito Federal – CONPLAN

Câmara Temática do Conjunto Urbanístico de Brasília – CT/CUB

24ª Reunião Ordinária – CT/CUB, realizada no dia 01 de setembro de 2022.

acomodar os lotes, de modo a acabar com a interferência existente com a APP do Lago Paranoá. Para tanto, solicitou que essa medida fosse recepcionada pelo atual PPCUB, especialmente na Planilha correspondente ao Território de Preservação 4 (TP4), UP1 – PURP 24, do documento. A Senhora Secretária **Janaina Domingos Vieira** questionou se a modificação explanada já se encontrava alterada no PPCUB. Para melhor esclarecimento, a Senhora **Scylla Setsuko Guimaraes Watanabe Mazzoni**, Diretora de Preservação – DIPRE/SEDUH, esclareceu que a solicitação foi apresentada naquela semana e que seria respondida no âmbito do processo, que contaria, inclusive, com Parecer Técnico. Acreditou que, por conta dos parâmetros do afastamento frontal requeridos, a demanda ainda não havia sido incorporada no âmbito do processo de análise do PPCUB. Como sugestão, a Senhora **Patrícia Fleury**, Coordenadora de Planejamento e Monitoramento do Conjunto Urbanístico de Brasília - COPLAB/SEDUH, indicou que a ideia seria avançar mais vinte metros no recuo solicitado pela TERRACAP, restando, assim, mais dez metros de distância para a alteração do lote dentro da APP do Lago Paranoá. Por sua vez, o Senhor **Ovídio Maia Filho**, Representante da Federação do Comércio de Bens, Serviços, Turismo do Distrito Federal – FECOMÉRCIO, com relação a solicitação apresentada, aduziu que o Serviço Social do Comércio – SESC iria protocolar, ainda naquela semana, demanda parecida em consonância ao exposto, alegando, contudo, que a instituição possuía o mesmo percalço apresentado quanto aos parâmetros de afastamento. Finalizadas as discussões a respeito, passou ao enfrentamento do Item 2. Continuidade da análise do Título II, avaliação dos territórios: TP10: A Senhora **Janaína Domingos Vieira** apresentou a Planilha de Parâmetros Urbanísticos e de Preservação da TP10, UP1 e UP2, (Setor Hospitalar Sul – SHS Sul e o Setor Hospitalar Norte – SHS Norte). Logo em seguida, abriu a palavra para manifestações e considerações a respeito. Não havendo, passou a Planilha de Parâmetros Urbanísticos e de Preservação da TP10, UP3, (Setor de Edifícios de Utilidades Pública Norte, Setor Residencial e Comercial Norte – Quadras 502, e Entrequadras Norte – Quadras 500). Em seguida, abriu a palavra para manifestações e considerações a respeito. O Senhor **João Gilberto de Carvalho Accioly**, Representante do Sindicato da Indústria da Construção Civil do Distrito Federal – SINDUSCON/DF, realizou alguns apontamentos, dentre os quais sugeriu a restrição dos usos em relação ao térreo e a necessidade de implementação das fachadas ativas. Fez constar que em relação a TP11, a





## GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

Secretaria de Estado de Desenvolvimento Urbano e Habitação do Distrito Federal – SEDUH  
Conselho de Planejamento Territorial e Urbano do Distrito Federal – CONPLAN  
Câmara Temática do Conjunto Urbanístico de Brasília – CT/CUB  
24ª Reunião Ordinária – CT/CUB, realizada no dia 01 de setembro de 2022.

SINDUSCON/DF solicitaria a avaliação do uso residencial, com possibilidade de inclusão do uso, nos pavimentos superiores em todas as quadras do setor, a partir da 500. Apontou que havia a necessidade de as rampas ocorrerem em área pública e não nos limites do lote, em consonância aos subsolos. Com relação aos pleitos solicitados, o Senhor **Rogério Markiewicz**, Representante da Associação das Empresas do Mercado Imobiliário do Distrito Federal – ADEMI/DF, ponderou que, usualmente, os hospitais ocupavam os subsolos para depósito, o que poderia ser possibilitado essas “reprovações” que mudavam o uso para cobrar, por intermédio de uma ferramenta, que ensejassem alguma contrapartida. Para melhor esclarecimento, o Senhor **Ovídio Maia Filho**, explicou que os equipamentos de imagem dos hospitais eram muito pesados para pertencerem aos andares superiores e que eles deveriam ficar no subsolo. Avançando na análise do documento, solicitou a retirada da restrição de uso “para o mesmo estabelecimento comercial” para a utilização das quadras pertencentes à 502 Norte, prevista na “nota 12” do documento em égide. Assim, não havendo mais considerações a respeito do assunto, passou-se a análise da TP 10, UP 4 (Setor de Edifícios Públicos Sul – SEPS Sul). A Senhora **Ludmila Dias Fernandes**, representante da Companhia Imobiliária de Brasília – TERRACAP, observou que os lotes A, B e C compreendidos como conjunto Paroquial Dom Bosco, não estavam registrados e questionou se a regularização e divisão destes seria previsto no documento sob égide. A Senhora Secretária **Janaina Domingos Vieira** explicou que se tratava de um grande lote unificado e que foi solicitada, pela paróquia, a regularização fundiária daquele loteamento. Para melhor esclarecimento, a Senhora **Patrícia Fleury** explanou que os lotes já existiam e que estavam corretores, contudo, no PPCUB ainda não havia sido atualizado para prever o espaçamento entre eles. Prosseguindo com os questionamentos, a Senhora **Ludmila Dias Fernandes** perguntou se na região haviam muitos edifícios licenciados para o uso residencial e qual seria o prejuízo de abrir ao demais a possibilidade de uso para fins de moradia. A Senhora **Patrícia Fleury** respondeu que a equipe da SEDUH deveria verificar a questão, porque até então não havia tal previsão de uso para aquela área. Como sugestão, a Senhora **Ludmila Dias Fernandes** recomendou que o uso para fins habitacionais poderia ser organizado no local, tendo em vista a taxa de adensamento já existente, retratada na “nota 6”. Por sua vez, o Senhor **João Gilberto de Carvalho Accioly**, pontuou que a proposta era interessante para comportar o uso multifamiliar. A Senhora





## GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

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

Conselho de Planejamento Territorial e Urbano do Distrito Federal – CONPLAN

Câmara Temática do Conjunto Urbanístico de Brasília – CT/CUB

24ª Reunião Ordinária – CT/CUB, realizada no dia 01 de setembro de 2022.

Secretária **Janaina Domingos Vieira** abordou que a “nota 6” não fazia sentido, tendo em vista que a ocupação para uso multifamiliar ocorria do segundo pavimento em diante, devendo a redação, ser revista. Todavia, a Senhora **Patrícia Fleury**, aduziu que o texto poderia ser revisto, entretanto, não seria acatado o uso exclusivo para fins residenciais. Avançando na égide do documento, o Senhor **João Gilberto de Carvalho Accioly**, em relação aos afastamentos oriundos dos afloramentos, o coeficiente deveria ser respeitado o “coroamento” a partir da “cota de soleira”. Não vislumbrou mais questões que não poderiam ser possíveis quanto a afloramentos. Em contrapartida, a Senhora **Patrícia Fleury**, explicou que os prédios próximos a escola Maria Montessori foram todos escavados para que os subsolos se aflorassem e justificou que é danoso para a região esse tipo de prática. Nessa esteira, passou-se a discussão dos exemplos de escavamentos que impactavam negativamente os loteamentos. O Senhor **Ovidio Maia Filho** explanou que esse tipo de recorte prejudicava a liberdade dos arquitetos, exemplificando como boa prática arquitetônica o prédio da Caixa Econômica Federal de Brasília. Nessa mesma perspectiva, o Senhor **Rogério Markiewicz** deu o exemplo do prédio do Sebrae construído na L2 Sul, que é composto por um subsolo aflorado, que foi escavado com talude. A Senhora Secretária Executiva **Janaina Domingos Vieira** dirimiu o debate solicitando que o representante do SINDUSCON/DF enviasse uma proposta de texto, a fim de contemplar as questões suscitadas quanto aos afastamentos oriundos de afloramentos. Nesse diapasão, não havendo mais considerações a respeito do assunto, passou-se a análise da TP 10, UP 5 (Setor de Grandes Áreas Norte/Sul, quadras 900 – SGAN/SGAS e as Entrequadras Norte – EQN 700/900). O Senhor **João Gilberto de Carvalho Accioly**, indagou se havia uma restrição quanto ao uso residencial no pavimento do térreo. A Senhora **Ludmila Dias Fernandes**, em resposta, afirmou que havia uma nota evidenciando a vedação da utilização no térreo e questionou como seria feito o desdobro dessas ocupações, se seriam todos residenciais ou não. Em relação ao questionamento, a Senhora Secretária Executiva **Janaina Domingos Vieira** explicou que o desdobro era feito pela via pertencente aos dois lados e que um lote não poderia ser feito sem o acesso à via pública. Para mais esclarecimentos, a Senhora **Scylla Setsuko Guimaraes Watanabe Mazzoni**, esclareceu que essa questão deveria ser verificada, ante a inexistência de muitas vias pertencentes ao local, o que não permitia a servidão. Como sugestão, indicou que a expressão “servidão” poderia ser

4





## GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

Secretaria de Estado de Desenvolvimento Urbano e Habitação do Distrito Federal – SEDUH  
Conselho de Planejamento Territorial e Urbano do Distrito Federal – CONPLAN  
Câmara Temática do Conjunto Urbanístico de Brasília – CT/CUB  
24ª Reunião Ordinária – CT/CUB, realizada no dia 01 de setembro de 2022.

retirado do diploma. Prosseguindo a análise do documento, o Senhor **João Gilberto de Carvalho Accioly** demonstrou preocupação quanto a ocupação do subsolo em 50% nos casos de lote de esquina. Em contrapartida, a Senhora **Bianca Ilha Pereira**, realizou alguns apontamentos textuais, dentre os quais apontou uma questão de adequação de texto, a fim de constar a seguinte expressão: “área de afastamento futuro” com o intuito de melhorar a compreensão textual. Outra questão suscitada foi sobre a norma após o PPCUB, se seria elaborada uma NGB em colaboração à PURP. Em resposta, a Senhora **patricia Fleury**, aduziu que poderia ser criado apenas uma MDE/URB em colaboração à PURP e que uma NGB não seria mais elaborada sobre o assunto. Assim, não havendo mais considerações a respeito do tema, passou-se a análise da TP 10, UP 6 (SGAN e SGAS, quadras 600). O Senhor **João Gilberto de Carvalho Accioly**, apontou sobre a necessidade de previsão para o uso habitacional para a quadra 600, todavia, esta deveria ser permitida somente mediante contrapartida. O Senhor **Rogério Markiewicz**, sugeriu a exclusão do “item b”, da “página 10”, quanto ao afloramento do subsolo. Por sua vez, o Senhor **Ovidio Maia Filho**, recomendou a retirada da cobertura de 40%, na “página 8”. Não havendo mais considerações a respeito do assunto, passou-se a análise da TP 10, UP 7 (SIG). O Senhor **Ovidio Maia Filho**, observou que no SIG existiam as chamadas “redes atacadistas de papel” e que esses pequenos empreendimentos não conseguiam comportar estoques dentro do estabelecimento, assim, recomendou que as atividades fossem autorizadas nos usos e parâmetros do PPCUB. Por sua vez, a Senhora Secretária **Janaina Domingos Vieira** aduziu que apesar de a lei não mais permitir o uso do lote para essa finalidade, poderia ser pensada duas formas para o atendimento da demanda: autorizar o uso dessas atividades no PPCUB ou inserir a permissão de renovação do licenciamento para essa finalidade. Justificou que na LUOS inseriu a permissão de renovação do licenciamento, tendo em vista a dificuldade de incluí-lo naquela normativa. Na mesma linha, o Senhor **Ovidio Maia Filho**, defendeu o licenciamento da atividade, alegando que os empreendimentos não ficavam com os estoques por muito tempo, ante a demanda por suprimentos ser alta. Aproveitou o ensejo para agradecer, em nome da Federação do Comércio de Bens, Serviços, Turismo do Distrito Federal, a presença do Senhor Secretário de Estado de Desenvolvimento Habitacional, **Mateus Leandro de Oliveira** e da Senhora Secretária Executiva de Gestão e Planejamento do Território, **Janaina Domingos**

5/102

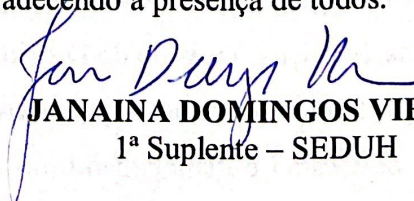




## GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

Secretaria de Estado de Desenvolvimento Urbano e Habitação do Distrito Federal – SEDUH  
Conselho de Planejamento Territorial e Urbano do Distrito Federal – CONPLAN  
Câmara Temática do Conjunto Urbanístico de Brasília – CT/CUB  
24ª Reunião Ordinária – CT/CUB, realizada no dia 01 de setembro de 2022.

**Vieira** no evento realizado na última segunda-feira, onde por meio da Plenária estabelecida mensalmente nas dependências da FEKOMÉRCIO. Na ocasião, o Senhor Secretário de Estado explanou e informou todo o trabalho desenvolvido pela Secretaria de Desenvolvimento e Habitação do Distrito Federal – SEDUH. Agradeceu ainda, em especial a Senhora **Scylla Setsuko Guimaraes Watanabe Mazzoni**, ao Senhor **Ricardo Noronha**, Subsecretário da SCUB, e aos demais membros da equipe da SEDUH pelo trabalho e atenção dados em todas as demandas oriundas da entidade. Registrados os agradecimentos, quanto a análise do item sob discussão, observou que o SIG também possuía problemas com afloramento quanto aos cortes naturais. Provocou a discussão, aduzindo que o terreno pertencente a imprensa nacional deveria ser equiparada, quanto aos usos e parâmetros, as demais quadras, bem como, futuramente autorizar o uso residencial para a área. A Senhora Secretária **Janaina Domingos Vieira**, esclareceu que a destinação para o uso residencial estava sob estudo, tendo em vista que não havia viabilidade técnica para o consumo de água na região, com o propósito de implementar unidades residenciais. Desse modo, sugeriu que fosse deixada a previsão no documento e fossem acrescentadas condicionantes para tal. Quanto aos afloramentos, o Senhor **João Gilberto de Carvalho Accioly**, asseverou acerca da necessidade de respeitá-los e apontou quanto a importância do estabelecimento de cotas de soleiras, indicando que para a área, a melhor solução seria o estabelecimento de critérios para a sua definição, a fim de que no projeto arquitetônico, o Arquiteto proponha qual critério desejasse utilizar e, posteriormente, o Poder Público avaliasse o critério apontado e decidindo, com base no impacto, o manejo ou não deste. Finalizadas todas as discussões a respeito, prosseguiu-se ao Item 3. Assuntos Gerais: A Senhora Secretária **Janaina Domingos Vieira** informou a todos que no dia seguinte seria encerrada a TP10 e que os membros ainda poderiam ofertar contribuições. A respeito das Atas, estas não foram deliberadas na presente ocasião. Assim, varou-se ao Item 4. Encerramento: Não havendo manifestações adicionais, a Senhora Secretária **Janaina Domingos Vieira** declarou encerrada a Vigésima Quarta Reunião Ordinária da CT/CUB, agradecendo a presença de todos.

  
**JANAINA DOMINGOS VIEIRA**  
1ª Suplente – SEDUH