



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

25ª Reunião Ordinária – CT/CUB, realizada no dia 08 de setembro de 2022.

ATA DA 25ª REUNIÃO ORDINÁRIA DA CAMARA TEMÁTICA DO CONJUNTO URBANÍSTICO DE BRASÍLIA DO CONSELHO DE PLANEJAMENTO TERRITORIAL E URBANO DO DISTRITO FEDERAL

Às nove horas do dia oito 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 Quinta 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 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 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 e TP11; 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 **Janaina Domingos Vieira** iniciou a reunião cumprimentando a todos os presentes. Em observância ao número baixo de Territórios de Preservação restantes a serem analisados, propôs que as próximas reuniões da Câmara Temática do Conjunto Urbanístico de Brasília – CT/CUB fossem suspensas e reagendadas para o final do mês de setembro. Justificou a proposta alegando que o material construído e acrescentado a minuta do PPCUB necessitava de organização e sistematização pela equipe técnica, com o propósito de apresentar uma versão concisa aos membros do CT/CUB. Solicitou a todos que encaminhassem suas considerações sobre os Territórios de Preservação – TP e suas Unidades de Preservação – UP para a coordenação, a fim de dar seguimento a construção do PPCUB. Em seguida, abriu a palavra para manifestações e considerações a respeito. O Senhor **Ovídio Maia Filho**, Representante da Federação do Comércio de Bens, Serviços, Turismo do Distrito Federal – FECOMÉRCIO, acatou a sugestão. Contudo, ressaltou que a análise da TP10 e TP11 poderiam ser finalizadas na ocasião. Por outro lado, o Senhor **Dionyzio Antônio Martins Klavdianos**, Representante do Sindicato da Indústria da Construção Civil do Distrito Federal – SINDUSCON/DF, também acatou a sugestão



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

25ª Reunião Ordinária – CT/CUB, realizada no dia 08 de setembro de 2022.

apresentada e enfatizou quanto aos assuntos importantes levantados durante as reuniões. Indagou se somente uma reunião seria suficiente para apresentar todo o documento construído e sugeriu a realização da apresentação em dois dias. A Senhora Secretária **Janaina Domingos Vieira** concordou com a sugestão e aduziu que verificaria se somente um dia seria o suficiente para apresentar todo o conteúdo construído e que a reunião prosseguiria com a análise da TP10 e TP11, conforme solicitado. Todavia, outras considerações a respeito seriam suscitadas na reunião ao final do mês. Sendo a proposta assentida por todos, passou-se 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: Não havendo retificações aos seus conteúdos, as respectivas atas foram consideradas aprovadas. Contudo, o Senhor **Dionyzio Antônio Martins Klavdianos** alegou que efetuaria futuras contribuições em consonância ao trabalho de revisão que já desempenhava. Desse modo, passou-se a análise do Item 2. Continuidade da análise do Título II, avaliação dos territórios: TP10 e TP11: A Senhora **Janaina Domingos Vieira** mencionou que na última reunião, foi apresentada a Planilha de Parâmetros Urbanísticos e de Preservação da TP10, UP7 (SIG). Na sequência, abriu a palavra para manifestações e considerações a respeito. O Senhor **Ovídio Maia Filho**, observou que havia uma demanda da área de saúde sobre a inclusão dos itens 86.10-1/01 e 86.10-1/02 ao PPCUB e ainda a respeito do requerimento solicitado pelas redes atacadistas pertinentes ao setor (papéis, bobinas e materiais de papelaria). Registrou que apresentaria o material para inclusão no PPCUB. Não havendo mais considerações sobre a TP10, UP7, a Senhora Secretária **Janaina Domingos Vieira** apresentou a Planilha de Parâmetros Urbanísticos e de Preservação da TP10, UP8, (Setor de Garagens Oficiais – SGO). Logo em seguida, abriu a palavra para manifestações e considerações a respeito. A Senhora **Bianca Ilha Pereira**, Representante da Companhia Imobiliária de Brasília – TERRACAP, questionou se os usos voltados para a área de administração foram contemplados no PPCUB para a região em questão. Em resposta, a Senhora Secretária **Janaina Domingos Vieira** respondeu que os usos foram ampliados e a área de administração foi implementada no setor. Não obstante a isso, o Senhor **Sérgio Peres Júnior**, Representante da Secretaria de Estado de Economia do Distrito Federal – SEEC, perguntou se todas as ocupações referentes aos serviços públicos estavam contempladas no documento. Em contrapartida, a Senhora Secretária **Janaina Domingos**

2 fml



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
25ª Reunião Ordinária – CT/CUB, realizada no dia 08 de setembro de 2022.

Vieira justificou que algumas edificações, naquele setor, estavam irregulares, contudo, no plano sob análise estavam contemplados todos os usos atinentes ao serviço público. Observando a existência de um outro CNAE na área sob égide, a Senhora **Bianca Ilha Pereira** aduziu que a TERRACAP possuía um arquivo na SGO (91015/00 – atividade bibliotecas e arquivos, na quadra 04, lote 01) e questionou se a administração pública seria incrementada, ante ao uso específico indicado. Na mesma linha, a Senhora **Cecília de Faria Sampaio**, Representante do Instituto de Pesquisa e Estatística do Distrito Federal – IPEDF/CODEPLAN, apontou a existência também de um lote pertencente a SLU e solicitou que a equipe técnica verificasse a existência desse loteamento. Não havendo mais considerações sobre a TP10, UP8, passou-se a apreciação da Planilha de Parâmetros Urbanísticos e de Preservação da TP10, UP9, (Setor de Administração Municipal – SAM). Em seguida, abriu a palavra para manifestações e considerações a respeito. A Senhora Secretária **Janaina Domingos Vieira** mencionou que havia a existência de um planejamento específico para aquele setor, a fim de permitir o parcelamento. Todavia, questionou se o planejamento não poderia ser realizado via desdobro. Em resposta, a Senhora **Patrícia Fleury**, Coordenadora de Gestão do Conjunto Urbanístico de Brasília – CUB/SEDUH, pontuou que possivelmente o planejamento específico se tratasse da regularização da área pertencente ao corpo de bombeiros, tendo em vista que a SEDUH recebeu uma demanda antiga solicitando a regularização do equipamento público que se localiza perto do lote pertencente à CAESB. Afirmou que o planejamento específico poderia ser realizado via desdobro sem problema algum. Não havendo mais considerações sobre ao assunto, passou-se a análise da TP 10, UP 10 (Setor Terminal Norte – STN). Em seguida, abriu a palavra para manifestações e considerações a respeito. A Senhora **Bianca Ilha Pereira**, informou que no Terminal Norte estava sendo implementado um sistema viário e questionou se havia a possibilidade de criação de outro uso para aquele local, além do lote destinado ao terminal. A Senhora Secretária **Janaina Domingos Vieira** respondeu que no PPCUB não haviam mais permissões de uso previstas para o setor. Não havendo mais considerações a respeito da TP10, UP9, varou-se a apresentação da Planilha de Parâmetros Urbanísticos e de Preservação da TP11, UP1 (Candangolândia). Na sequência, abriu-se a palavra para manifestações e considerações a respeito. Em observância as ocupações que estavam compreendidas nas áreas de proteção



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
25ª Reunião Ordinária – CT/CUB, realizada no dia 08 de setembro de 2022.

ecológica, a Senhora **Bianca Ilha Pereira**, questionou se todas as ocupações seriam regularizadas ou desalojadas do local. Para melhor esclarecimento, a Senhora **Scylla Setsuko Guimaraes Watanabe Mazzoni**, Diretora de Preservação – DIPRE/SEDUH, respondeu que a SEDUH estava apontando pela regularização das ocupações que estavam instaladas a muito tempo no local. Em complemento a resposta dada, a Senhora Secretária **Janaina Domingos Vieira** explicou que o IBRAM havia se posicionado pela regularização da ocupação, razão pela qual a poligonal pertencente ao zoológico deveria ser ajustada. Sobre a área pertencente ao Zoológico de Brasília, o Senhor **Ovídio Maia Filho** apontou que a Polícia Militar Ambiental estava instalada no local e que isso deveria ser ajustado no PPCUB. Comentando sobre o assunto, o Senhor **Dionyzio Antônio Martins Klavdianos** aduziu que na cidade de Brasília haviam duas classificações de vazões a saber: a consolidada e a que irá se consolidar e que seria necessário que o trabalho fosse focado nas áreas pendentes de consolidação. A Senhora Secretária **Janaina Domingos Vieira** explicou que se tratava de um Território de Preservação que deveria ser analisado com minuciosidade, ante a existência de diversos fatores que deveriam ser apreciados para fins de considerações pelos membros do CT/CUB. Por sua vez, o Senhor **Dionyzio Antônio Martins Klavdianos** sugeriu que houvesse o encaminhamento nas questões envolvendo “o que deveria ser tombado ou preservado”, a fim de que não se limitasse apenas aos estudos e induzisse a realização de ações por parte do governo e a quem interessasse. Não havendo mais considerações a respeito da TP11, UP1, passou-se a análise da TP11, UP2 (Vila Telebrasília). Em seguida, franqueou-se a palavra para manifestações e considerações a respeito. Quanto a “folha 3”, o Senhor **Ovídio Maia Filho** sobre a Rua 13, lotes 1 e 3, e 12, explicou que a TERRACAP alienou esses terrenos e que os usos para implementação de equipamentos públicos foram alterados, sendo necessário modificá-los no PPCUB, a fim de constar o “uso institucional”. Sugeriu que na “página 6” fosse previsto o coeficiente básico para 1.5 para os terrenos e acrescentar, nas “notas gerais”, no “item f”, que o subsolo não fosse computado no coeficiente de construção. Propôs que na “página 7” fosse instituído a contrapartida para o Estado, a fim de que o particular efetue o pagamento ao Estado pelo uso da propriedade. Justificou que se tratava de uma questão *sine qua non* para qualquer empreendimento que utilizasse os bens pertencentes ao Poder Público. Em relação a questão *sine qua non*, a Senhora Secretária Executiva **Janaina Domingos Vieira**



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
25ª Reunião Ordinária – CT/CUB, realizada no dia 08 de setembro de 2022.

explicou que se tratava da diferença entre o coeficiente máximo e o básico, e que, nesse caso, ante a inexistência do coeficiente básico, a proposta poderia ser analisada tomando como parâmetro o coeficiente máximo de 1.5 e o índice básico 1, a fim de que a cobrança fosse possível. Observando que havia a previsão de retirada das famílias ocupantes de áreas públicas pertencentes a Vila Telebrásilia, a Senhora **Bianca Ilha Pereira** afirmou que havia uma praça completamente ocupada por residências e outro equipamento público que a TERRACAP conseguiu efetuar a desocupação de parte do loteamento e implementar os usos institucionais. O Senhor **Ovídio Maia Filho** sugeriu à representante da TERRACAP que a entidade efetuasse o cercamento dos seus lotes e colocasse placas indicando de quem era a propriedade, tendo em vista a existência de pessoas que invadem propriedades achando que não há proprietários. Em contrapartida, a Senhora **Bianca Ilha Pereira** afirmou que “não seria uma cerca que salvaria o lote”, porque a TERRACAP possuía grandes despesas geradas para a conservação e limitação dos seus terrenos, que corriqueiramente eram vandalizados. Ante aos apontamentos realizados, a Senhora Secretária **Janaina Domingos Vieira** sugeriu que as questões envolvendo essas ocupações deveriam ser previstas no PPCUB de “forma mais aberta”, para, caso o Poder Público queira regularizar as situações, haja um amparo legal estabelecido. Comentando o exposto, o Senhor **Dionyzio Antônio Martins Klavdianos** opinou alegando que o Governo deveria “parar para ouvir os representantes dos órgãos envolvidos, a fim de vislumbrar um *modus operandi* efetivo para acabar com as ocupações irregulares”. Sugeriu, caso houver uma sequência de Governo, que a SEDUH se mobilizasse no sentido de criar um sistema para minimizar essas situações. Observando a grande dificuldade de regularizar situações de irregularidade de moradia, o Senhor **Sérgio Peres Júnior** aduziu que o posicionamento atual da Procuradoria Geral do Distrito Federal – PGDF pelo não envolvimento do Órgão nessas desocupações, dificultava mais ainda o problema, porque o esgotamento das vias administrativas visava dar morosidade ao processo de desocupação. Não obstante a isso, indicou que um posicionamento específico da PGDF se fazia necessário para auxiliar e frear o processo de ocupações irregulares. Complementando a fala exposta, o Senhor **Dionyzio Antônio Martins Klavdianos** pontuou que as entidades privadas, por não conhecerem o problema, acabam “indicando soluções simplistas as situações” e sugeriu que fosse promovido um fórum para se discutir o assunto. O Senhor



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
25ª Reunião Ordinária – CT/CUB, realizada no dia 08 de setembro de 2022.

Ovídio Maia Filho comentou que o problema das ocupações se tratava da velocidade em que o Poder Público tomava ciência do problema, ante a burocratização do processo de denúncias e investigação dos casos. Não havendo mais considerações a respeito da TP11, UP2, passou-se a análise da TP11, UP3 (Vila Planalto). Por conseguinte, abriu-se a palavra para manifestações e considerações a respeito. O Senhor **Ovídio Maia Filho** aduziu que haviam demandas do setor produtivo, a exemplo do Clube Unidade Vizinhança da Vila Planalto, que não conseguiam efetuar parcerias, porque o terreno não estava regularizado. Questionou como estava a situação de regularização da Vila Planalto e ponderou que a SEDUH deveria trabalhar pela regularização de todo o setor. A respeito do Clube Unidade Vizinhança da Vila Planalto, a Senhora **Bianca Ilha Pereira** argumentou que havia um processo em andamento na TERRACAP sobre o lote. Acerca da área pertencente ao Acampamento Pacheco Fernandes, o Senhor **Sérgio Peres Júnior**, tendo em vista a quantidade de ocupações, questionou se havia possibilidade de se efetuar o desdobro na área. A Senhora **Scylla Setsuko Guimaraes Watanabe Mazzoni**, alegou que verificaria a questão e revisaria a norma. O Senhor **Ovídio Maia Filho** observando a existência de lotes grandes, indagou se não poderiam ser estabelecidos parcelamentos menores para o setor. Em resposta, a Senhora **Scylla Setsuko Guimaraes Watanabe Mazzoni**, justificou que a SEDUH estava efetuando o controle da densidade populacional da área e por isso os lotes não seriam reduzidos. Complementando a resposta, a Senhora Secretária **Janaina Domingos Vieira** pontuou que o mínimo de duzentos e cinquenta de diâmetro do lote serviria para regulamentar novos parcelamentos, com o propósito de se efetuar o controle da densidade populacional do setor. Não havendo mais considerações a respeito da TP11, UP3, passou-se a análise da TP11, UP4 (Zoológico) e UP5 (Riacho Fundo). Logo em seguida, abriu-se a palavra para manifestações e considerações pelos membros do CT CUB. A respeito das floriculturas desativadas no caminho para o Park Way e pertencentes as áreas sob égide, o Senhor **Dionyzio Antônio Martins Klavdianos** explanou que as pessoas estavam utilizando esses equipamentos para outros fins, a exemplo de uma pastelaria instituída em uma das unidades. A Senhora Secretária **Janaina Domingos Vieira** informou que a faixa fronteiriça com a rodovia era dominada pelo Departamento de Estradas de Rodagem do Distrito Federal – DER/DF, e que a Secretaria de Estado de Desenvolvimento Urbano e Habitação do Distrito Federal estava trabalhando para realizar



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
25ª Reunião Ordinária – CT/CUB, realizada no dia 08 de setembro de 2022.

uma parceria com o Órgão, com o propósito de regulamentar os quiosques. Não havendo mais considerações sobre a TP11, UP4 e UP5 e finalizadas todas as discussões, avançou-se ao Item 3. Assuntos Gerais: A Senhora Secretária **Janaina Domingos Vieira** informou a todos que restava somente a TP12 pendente de análise e que o Território de Preservação era composto pela UP1 (Setor de Múltiplas Atividades Sul, Setor Hípico, Setor Policial e Setor Terminal Sul). A Senhora **Bianca Ilha Pereira** a respeito da TP12, UP1, especificamente sobre o parcelamento da Área 8, do Setor Hípico, com sistema viário dentro do lote, informou que a TERRACAP possuía um processo que tratava sobre o assunto e que no bojo da demanda, o órgão propôs a divisão para oito lotes com quinze mil metros. Registrou que o processo foi encaminhado a SEDUH e que o produto das considerações a serem opostas pelos membros do CT CUB seriam acostadas nos autos do processo. Por sua vez, a Senhora **Geovana Resende**, Representante da União dos Condomínios Horizontais e Associações de Moradores no Distrito Federal – ÚNICA DF, notou que na TP12, UP1, no campo “notas gerais”, em específico na “nota 13”, havia a permissão do uso residencial para os lotes. Contudo, na análise dos loteamentos apontou que não estavam mencionados quais os lotes seriam destinados para tal fim. A Senhora Secretária **Janaina Domingos Vieira** explicou que existiam muitas condicionantes para que a área não fosse usada para o estabelecimento de unidades multifamiliares. Para maiores esclarecimentos, a Senhora **Scylla Setsuko Guimaraes Watanabe Mazzoni**, esclareceu que a autorização estava limitada às áreas pertencentes ao SMAS, trechos 3 e 4. A Senhora **Geovana Resende** justificou que, com a possibilidade do uso para apart-hotel, até que o PPCUB seja implementado, que seja informado aos proprietários que solicitem a Secretaria de Estado de Desenvolvimento Urbano e Habitação do Distrito Federal, mediante as condicionantes, a autorização para o uso. Desse modo, a Senhora Secretária Executiva **Janaina Domingos Vieira** informou a todos que as considerações de todos os Territórios de Preservação e Unidades de Preservação a serem propostas pelos membros fossem encaminhadas até o dia 16 de setembro (sexta-feira), para que a equipe técnica tenha tempo hábil para finalizar a apresentação de todo o conteúdo construído da minuta do PPCUB. O Senhor **Dionyzio Antônio Martins Klavdianos** sugeriu que a apresentação do documento ocorresse em duas reuniões e não somente uma. Acatada a sugestão, o Senhor **Ricardo Augusto Noronha**, Representante da Secretaria de Estado de



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

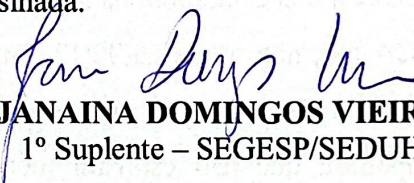
Secretaria de Estado de Desenvolvimento Urbano e Habitação do Distrito Federal – SEDUH

Conselho de Planejamento Territorial e Urbano do Distrito Federal – CONPLAN

Câmara Temática do Conjunto Urbanístico de Brasília – CT/CUB

25ª Reunião Ordinária – CT/CUB, realizada no dia 08 de setembro de 2022.

Desenvolvimento e Habitação do Distrito Federal – SEDUH, ratificou quanto a importância de que as contribuições sejam enviadas dentro do prazo para que a equipe responsável trabalhe de forma organizada e analítica. Solicitou ainda, que após a apresentação a ser efetuada em momento oportuno, os membros analisassem o documento para dirimir quaisquer questões que não foram percebidas pelo grupo técnico e, por último, agradeceu imensamente o trabalho desempenhado pelos responsáveis na construção do PPCUB. Não havendo manifestações adicionais, varou-se ao Item 4. Encerramento: A Senhora Secretária **Janaina Domingos Vieira** agradeceu a equipe técnica e a todos os membros da Câmara Temática do Conjunto Urbanístico de Brasília pela presença e empenho nos trabalhos de análise. Decretou a suspensão de todas as reuniões do CT/CUB, por ora, pelos motivos já expostos e declarou encerrada a Vigésima Quinta Reunião Ordinária da CT/CUB. Segue em anexo a lista de participantes devidamente assinada.


JANAINA DOMINGOS VIEIRA
1º Suplente – SEGESP/SEDUH