



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

SECRETARIA DE ESTADO DE GESTÃO DO TERRITÓRIO E HABITAÇÃO DO DISTRITO FEDERAL

Assessoria Técnica de Órgãos Colegiados

ATA DA QUARTA REUNIÃO PÚBLICA PARA DISCUSSÃO SOBRE A REGULARIZAÇÃO DE PARCELAMENTOS URBANOS COM REPRESENTANTES E SÍNDICOS DOS CONDOMÍNIOS DENOMINADO SETOR CONTAGEM 3

REGIÃO ADMINISTRATIVA DE SOBRADINHO - RA V

Às nove horas do décimo nono dia do mês de dezembro do ano de dois mil e dezoito, no SCS, Quadra 06, Bloco A, Lotes 13/14, 2º Andar, Sala de Reuniões – Edifício Sede da SEGETH, foi iniciada a Quarta Reunião Pública com Representantes dos Condomínios denominados Setor Contagem três – Sobradinho, pelo Secretário de Estado de Gestão do Território e Habitação - SEGETH, Thiago Teixeira de Andrade, contando com a presença dos representantes dos condomínios denominados: Vivendas da Serra, representado pelos Senhores Marcos Antonio Moreira da Silva e Djalma Avila, Jardim América, Senhor Nelson Celestino da Cruz e Mário Batista, Vivendas Campestre, Senhor Alexandre B. Lippi, Vivendas Paraíso, Senhor Harley G. Amaral, Recanto dos Nobres, Senhor Gustavo Alves de Souza e Ana Maria de Oliveira, a advogada Senhora Maria Olímpia da Costa, a qual representa alguns dos referidos condomínios, a Coordenadora da Coordenação de Urbanismo – COURB/CAP/SEGETH, Tereza da Costa Ferreira Lodder, e por último pelo representante da Urbanizadora Paranoazinho – UPSA, Senhor Ricardo Birmanna, a fim de deliberar sobre os assuntos constantes da pauta a seguir transcrita: 1. Ordem do dia: 1.1. Continuidade quanto aos termos de compromisso - aspectos urbanísticos e ambientais e 2. Encerramento. Iniciando os trabalhos com o Item 1. Ordem do dia: 1.1. Continuidade quanto aos termos de compromisso - aspectos urbanísticos e ambientais, o Secretário de Estado **Thiago Teixeira de Andrade** constatou a ausência de três condomínios até o dado momento e consultou aos presentes se deveriam aguardar um pouco mais ou dar início. Com o consentimento dos presentes, deu-se início à reunião. Começou solicitando relatos do que foi decidido e encaminhado na última reunião. O Senhor Ricardo Birmann, representante da UPSA, pediu para relatar. Concedido o pedido, registrou que a despeito do combinado feito na última reunião, que foi de se fazer reuniões individuais de esclarecimentos. Informou que a reunião foi dia dezenove de novembro e que no dia vinte do mesmo mês foram encaminhadas cartas para todos os condomínios, inclusive com AR. Continuando, solicitou confirmação deles se receberam essas cartas solicitando o contato para agendamento da reunião para prestar os esclarecimentos e fazer uma revisão sobre lista de dúvidas. Pontuou que o Condomínio Recanto dos Nobres foi o único que se mostrou interessado em avançar com o assunto. O Secretário de Estado **Thiago Teixeira de Andrade** passou a palavra ao Senhor **Senhor Gustavo Alves de Souza**, Condomínio Recanto dos Nobres, que por sua vez, informou ter feito uma reunião com os moradores, que analisaram o projeto, constatou terem visto alguns erros na parte, eles entendem, erros de desenho, erro de colocação, quantidade de terreno. Pontuou que esses pontos foram passados, afirmou. O Secretário de Estado **Thiago Teixeira de Andrade** questionou se foram respondidas as dúvidas. O Senhor **Gustavo Alves de Souza** informou que ainda não, mas por falta de tempo. Ainda solicitou que a UPSA, responda os questionamentos que foram feitos, e que seja por escrito, uma vez que são dúvidas dos moradores, e que sejam respondidas na íntegra e repassadas para todos a resposta dos questionamentos. O Senhor **Ricardo Birmann**, UPSA, sugeriu como encaminhamento utilizar o caso do Senhor Gustavo Alves de Souza para exemplificar os tipos de ajustes de alterações que poderiam ser feitas no projeto. A Coordenadora da Coordenação de Urbanismo – SEGETH/CAP/COURB, **Tereza da Costa Ferreira Lodder** esclareceu sobre a questão da

infraestrutura dos Condomínios informando que existe um cronograma físico financeiro no momento após aprovação do processo do projeto pelo CONPLAN. Ressaltou que os projetos de infraestrutura são apresentados sejam eles um as built um cadastro que já existe, ou seja, um projeto que precisa ser implantado para resolver principalmente a questão de drenagem. Pontuou que a maior parte deles já tem iluminação pública, energia, água e sistema de esgotamento e sistema de água, então esses projetos são apresentados e os cadastros são aprovados pelas concessionárias que muitas vezes fazem exigência para adaptação as regras da concessionária, e é emitido um termo de aceite daquela infraestrutura. Esclareceu que as concessionárias passam a ter responsabilidade por ela ou é exigido um cronograma físico financeiro para execução das obras e aí cada parcelamento vai ter o seu próprio cronograma para além do termo de compromisso que é o macrodrenagem que são projetos gerais para todo o setor. Informou que é o termo de compromisso que permite isso, então durante esses quatro anos a empresa parceladora vai implantar aqueles projetos de acordo com a concessionária e depois vai entregar a obra para a NOVACAP, a obra de pavimentação e drenagem. Ressaltou que a partir daí a responsabilidade é da NOVACAP, com exceção da questão do acesso controlado, pois esse sim os moradores têm a obrigação de dar manutenção naquelas áreas públicas em contrapartida ao fechamento. Após, o Secretário de Estado **Thiago Teixeira de Andrade** solicitou informações a respeito do que foi acordado para tratar com objetividade. A Senhora **Maria Olímpia da Costa**, informou que trouxe uma carta e que faria a leitura: *“Os moradores das comunidades envolvidas não estão de acordo com aprovação dos projetos de regularização, tal qual foram apresentados por estarem esses projetos ou esses processos e os projetos totalmente em vaz de nulidade, e não apenas nos seus aspectos formais quanto nos instrumentos que os compõem, tais como os termos de compromissos ambientais e urbanísticos, além de violação as normas urbanísticas de direito de terceiros. Verifica-se dos processos que o GDF e a UPSA apresentaram mediante termo de compromisso fizeram disposições que afetam diretamente interesses e direitos dos moradores sem que deles tivessem prévio conhecimento, tomando o GDF de forma impositiva a declaração de bilateral de vontade que na realidade traduzia verdadeira transação de direito alheio com que os moradores não concordam e a não aceitam. A demais o termo de compromisso é utilizado para que os interessados se ajustem as exigências legais, e no caso, nos casos presentes não se vislumbrem legal para esse tanto e apenas a uma interpretação do GDF da UPSA, e longe de atender ao Ministério Público do GDF acerca das questões urbanísticas e ambientais que retratam a controvérsia final de quem seria o responsável quanto ao pagamento do que atualmente se chama de custo de regularização o que seria, por exemplo, os valores das compensações urbanísticas e ambientais que acabam no colo dos moradores o recebimento dessas quantias. A imposição de termo de compromisso somente pode frutificar onde a ordem jurídica imponha um dever ou uma abstenção de forma irrefutável havendo recusa de submissão ao domínio da Lei, o que não é o caso com relação aos moradores os quais em todo o processo processual de regularização se furtarem a atender as exigências legais de natureza de qualquer que fosse, e não podem fazer aquilo que com que não tiver sentido de plena consciência e concordância. Além disso ressalva-se que os moradores não foram chamados a participar desses termos de compromissos os quais não traduzem a concretização da vontade contida na forma e na norma abstrata se não da interpretação fechada e restritiva impositiva e de eficácia imediata dessa mesma norma na forma preconizada pelo GDF e a UPSA, em prejuízo de terceiros que são os moradores. Não há nesses compromissos observância do princípio do devido processo legal e dos princípios da ampla defesa do contraditório o que é correlação aos moradores, não se observou que era um procedimento que combinou com a assinatura dos mesmos que estavam incertos na norma que era a Lei 11.977/2009, e na atual 13.465/2007 e também do Decreto Federal 9.310, além de outras Legislações esparsos aqui pelo próprio Distrito Federal. Um chamamento tardio não retira dos mesmos as unidades que lhe permeiam, assim tendo o GDF assinados os termos de compromissos sem a participação dos moradores, diga-se obrigatório, em todo o processo de obrigação significa que nenhum instrumento jurídico que afasta a sua presença das decisões que eles afetam diretamente possam servir de esteio a qualquer atividade da Administração Pública, nem como fundamento para decisões administrativas já que estão fora do ordenamento jurídico e afetam*

diretamente, direito de terceiro, como esses moradores que estão aqui agora nesta reunião, assim, representados pelos seus devidos representantes também. O GDF vem agindo de forma ilegal a aceitar que os projetos urbanísticos sejam usados também em áreas internas dentro dos empreendimentos cuja a propriedade estão sub judice nas ações de uso campeão da gleba inteira do empreendimento como, por exemplo, suprir déficit de equipamento público, o que vale uma convivência do Poder Público que participa dos processos judiciais e nesse caso, fica ajudando a urbanizadora UPSA a implementar discussão administrativa sobre essas glebas que estão em discussão judicial. A UPSA não tem a livre disposição do direito de usar e gozar de tais áreas, a UPSA não tem o direito de doar áreas ocupadas pelos moradores sem antes ter recuperado essas áreas através das ações competentes da forma judicial que é cabível em cada caso e as quais volto a dizer falta também efetiva, as quais também digo, que nesses processos judiciais contam com a efetiva participação do Distrito Federal justamente para proteger as questões urbanísticas. Ressalta-se, que quem está na posse dessas áreas são os moradores, portanto os seus direitos estão sendo violados, convivência do GDF que ao final delas se tornarão proprietários a despeito dos prejuízos de toda a sorte que os moradores têm enfrentado. De outro lado as diretrizes urbanísticas do setor também foram violadas quanto os projetos urbanísticos utilizaram de subterfúgios para construir novas ruas a que denominam vias de pedestres e veículos, modificando estruturalmente a região sem que atentem para as imposições legais de construção normativa dessa natureza como, por exemplo, o uso da ocupação do solo que deve preceder do procedimento e ritos próprios os quais foram desatendidos. Até as novas urbanísticas que foram reveladas nesses últimos dias pelo Distrito Federal traçadas por essa Secretaria é uma verdadeira inovação Legislativa de sua autoria por violar também a Lei Orgânica do Distrito Federal e o Plano Diretor. Diante disso inexistindo comando legal e expresso termo de compromissos nos quais estão incertos nos processos administrativos são nulos por ferir o princípio constitucional inafastável qual seja o que ninguém pode ser obrigado a fazer ou deixar de fazer alguma coisa senão em virtude de Lei, sendo que as liberdades democráticas já não mais existem fora dos limites da Lei, senão as Leis nos limites das liberdades democráticas. Assim estamos querendo, passar para cá e assim nesse contexto sintetizamos a posição dos moradores informando ao senhor Secretário, que após detida análise da documentação que tivemos acesso e continuamos a repetir que a muitas delas que ainda estão ocultas e praticamente inacessíveis tais as barreiras administrativas impostas pelos órgãos onde tramitam esses processos ou que deles dependem de qualquer aprovação e estudo. A uma prática institucional de dificultar o cidadão comum acessar as informações que são afetas e por direito poderiam conhecer para efetivar inclusive uma participação popular maior nos empreendimentos que afetam o meio ambiente e as normas urbanísticas. Em resumo, senhor Secretário, a comunidade em sua maioria absoluta decidiu que não há espaço para analisar os projetos urbanísticos que não atendem aos anseios e seus interesses e os interesses dessas comunidades que estão verdadeiramente atingidas pelos projetos apresentados, tais projetos tem viés de violar questão que estão sub judice, que é a propriedade, se a propriedade está questionada qualquer alteração é o status que devem ser vistas também como fator violador dos direitos dos moradores o que não pode ser aceito. Os moradores se posicionaram contrários a aprovação dos projetos na forma e concepção que foram apresentadas e por essas razões não foram feitas nenhuma discussão quanto ao próprio projeto porque deles ninguém concorda.” O Secretário de Estado **Thiago Teixeira de Andrade** questionou quem sobrescreveu a carta. A Senhora **Maria Olímpia da Costa** respondeu que foram os Condomínios que ela representa, Vivendas Campestre, Vivendas Paraíso, Vivendas da Serra. Informou que o Condomínio Residencial Meus Sonhos estaria apoiando a Carta apresentada. O Secretário de Estado **Thiago Teixeira de Andrade** ressaltou que se não houvesse uma procuração, o síndico ou condomínio representante teria que formalizar tal afirmação anteriormente dada em nome do Condomínio Residencial Meus Sonhos, pois eles formalizaram o entendimento que queriam que fosse ao CONPLAN. A Senhora **Maria Olímpia da Costa**, respondeu que será formalizada a posição. O Secretário de Estado **Thiago Teixeira de Andrade** solicitou que fosse registrado na íntegra, em Ata, o relato feito pela Senhora Maria Olímpia da Costa. Destacou que o documento lido foi assinado pelos Condomínios citados por ela e não pelos moradores da região, assim como foi lido. Continuando, o Secretário de Estado **Thiago Teixeira de**

Andrade ressaltou que isso não tem fito de retroagir a decisão de um pleno do Conselho máximo deliberativo dentro desta SEGETH. O representante do Condomínio Jardim América, presente na reunião, se pronunciou a favor da carta. O Secretário de Estado **Thiago Teixeira de Andrade** verbalizou remeter a carta ao Ministério Público para dar conhecimento, por constar teses muito importante que o Ministério Público precisa conhecer porque atentam contra toda a construção do regramento jurídico vigente. O Senhor **Ricardo Birmann**, colocou-se a favor de encaminhar para órgãos de controle a carta em questão. A Senhora **Maria Olímpia da Costa**, acerca da condução que será dada à carta, informou que iriam formalizar o inconformismo exposto e colocar dentro dos processos para que ele seja analisado da forma administrativa cabível. O Senhor **Ricardo Birmann** questionou se houve assembleia na qual a carta tenha sido aprovada na sua integralidade. A Senhora **Maria Olímpia da Costa** respondeu que o teor da carta em si não foi aprovado, mas que o contexto da carta foi amplamente discutido. Explicou que o posicionamento significa o pedido que os processos não fossem enviados ao CONPLAN por estar nessa fase de contraposição. O Secretário de Estado **Thiago Teixeira de Andrade**, colocou que o compromisso de envio ou não ao CONPLAN seria a partir da criação do consenso, que seria um compromisso naturalmente político e não jurídico, nem administrativo, mas sim de mediação de conflito. A Senhora **Maria Olímpia da Costa** discursou com agradecimentos ao Secretário de Estado Thiago Teixeira de Andrade por todo esse tempo que tentou fazer essa mediação, pelo posicionamento e gentileza em receber todos. O Secretário de Estado **Thiago Teixeira de Andrade** sintetizou que dos dezesseis condomínios que foram arrolados para irem ao CONPLAN alguns não estiveram presentes no processo. Ressaltou que cinco foram ao CONPLAN já aprovados e afirmou restarem onze, sendo que ficaram registrados na transcrição a favor da carta os Condomínios Vivendas da Serra, Vivendas Paraíso, Vivendas Campestres, Jardim América. Dado o Item 2. Encerramento, a Quarta Reunião Pública com Representantes dos Condomínios denominados Setor Contagem três – Sobradinho foi encerrada pelo Secretário de Estado **Thiago Teixeira de Andrade**, agradecendo a presença de todos.

THIAGO TEIXEIRA DE ANDRADE

Secretário de Estado



Documento assinado eletronicamente por **THIAGO TEIXEIRA DE ANDRADE - Matr.0267337-1, Secretário(a) da Secretaria de Estado de Gestão do Território e Habitação do Distrito Federal**, em 26/12/2018, às 17:54, conforme art. 6º do Decreto nº 36.756, de 16 de setembro de 2015, publicado no Diário Oficial do Distrito Federal nº 180, quinta-feira, 17 de setembro de 2015.



A autenticidade do documento pode ser conferida no site:
http://sei.df.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0
verificador= **16745433** código CRC= **B556549D**.

"Brasília - Patrimônio Cultural da Humanidade"

SCS Quadra 06 Bloco A Lotes 13/14 2º andar - Bairro Asa Sul - CEP 70306918 - DF

3214-4101