

CONSELHO DE PLANEJAMENTO TERRITORIAL E URBANO DO DISTRITO FEDERAL

RELATÓRIO DE PROJETO URBANÍSTICO

REFERÊNCIA: Processo SEI-GDF nº 00111-00001689/2019-04

INTERESSADO: Terracap

ASSUNTO: Projeto Urbanístico do Setor Habitacional Jóquei Clube

RELATORIA: Clarissa Sapori Avelar e André Junio Tavares Barbosa (Instituto de Arquitetos do Brasil – Departamento Distrito Federal)

I – INTRODUÇÃO

O presente relato tem por finalidade a análise do processo administrativo que pretende autorizar o parcelamento do solo urbano para o Setor Habitacional Jóquei Clube – SHJC, localizado na Região Administrativa de Vicente Pires – RA XXX, no Distrito Federal, com o total de 227,7233 hectares.

O pedido de aprovação do parcelamento do solo urbano foi analisado pela Secretaria de Estado de Desenvolvimento Urbano e Habitação do Distrito Federal – SEDUH, por meio da Coordenação de Parcelamentos do Governo – COPAG da Unidade de Novos Parcelamentos – UPAR da Subsecretaria de Parcelamentos e Regularização Fundiária – SUPAR, vinculada à Secretaria Adjunta de Desenvolvimento Urbano e Habitação – SEADUH.

II – HISTÓRICO

O processo SEI-GDF nº 00111-00001689/2019-04 foi autuado no dia 11/03/2019, a partir do Memorando SEI-GDF Nº 13/2019 - TERRACAP/PRESI/DITEC/ ADTEC (id. 19376527), que trata da decisão, no processo de revisão do Planejamento Estratégico da TERRACAP para o ciclo 2018/2020, de que o projeto do Setor Jóquei Clube, “integrante do Programa - Novos Empreendimentos Imobiliários - Habitação, dentro do Objetivo Estratégico 4 - Ampliar a Oferta de Empreendimentos Ambiental e Economicamente Sustentáveis”, a ser desenvolvido pela Diretoria Técnica da TERRACAP nas áreas das Matrículas nº 42.907 e nº 42.908, de propriedade da Companhia. Com base nisso, é autorizada a elaboração dos estudos urbanísticos necessários para o início do projeto.

As Diretrizes Urbanísticas (DIUR) 06/2017 (id. 34966863), que abrangiam os o Setor Habitacional Jôquei Clube e o Setor Habitacional Quaresmeira, foram o primeiro documento orientador do Projeto e análise do Parcelamento do Solo do SHJC. Em maio de 2021, o Estudo Territorial Urbanístico 01/2021 (id. 62538954), elaborado pela Coordenação de Diretrizes Urbanísticas - CODIR, da Subsecretaria de Desenvolvimento das Cidades – SUDEC, aplicável aos Setores Habitacionais Jôquei Clube e Quaresmeira, e Setor de Transporte Rodoviário de Cargas, nas Regiões Administrativas de Vicente Pires - RA XXX, do Guará – RA X e do SIA - RA XXIX, passou a ser o documento orientador do projeto e da análise do parcelamento do SHJC. Em maio de 2023, um novo Estudo Territorial Urbanístico foi publicado, ETU 01/2023 (id. 112848599), pela mesma CODIR, e substituiu o documento de 2021, com mudanças importantes nas diretrizes de ocupação da área.

O empreendimento não foi submetido ao Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV. No Parecer Técnico n.º 88/2020 (id. 34522421), a SEDUH/SUPAR/UPAR/COPAG, de janeiro de 2020, informou que a Terracap deveria solicitar o Termo de Referência 01/2020 para realização do EIV (42896089). A Terracap então iniciou os trâmites administrativos seguindo a orientação da SEDUH e, em julho de 2020 a SEDUH chegou a emitir o Termo de Referência para o desenvolvimento do Estudo. Em dezembro do mesmo ano, após a publicação da Lei nº 6.744, de 07 de dezembro de 2020, que revogou a Lei nº 5.022/2013, a Terracap consultou a SEDUH por meio do Memorando nº 83/2020 (id. 52797067) e solicitou confirmação sobre a necessidade do EIV, de acordo com a lei mais recente visto que ela dispõe: “Art. 4º § 4º Fica facultada ao interessado a elaboração do EIV de parcelamento do solo, condomínio urbanístico ou projeto urbanístico com diretrizes especiais.” No Ofício nº 604/2021 (id. 56545612), o Gabinete da SEDUH confirmou o arquivamento dos procedimentos referente ao EIV dos Setores Habitacionais Jôquei Clube e Quaresmeira, tendo em vista que a apresentação de EIV passou a não constituir mais pré-requisito para o licenciamento de parcelamento do solo, condomínio urbanístico ou projeto urbanístico

A autoria do Projeto de Parcelamento também foi modificada durante o processo iniciado em 2019. A primeira versão do Estudo Preliminar de Urbanismo (MDE, POC e Quadro de Parâmetros), protocolado em 30/12/2019; e do Levantamento Topográfico (Plantas e Relatório), protocolado em 19/02/2020, foram elaborados pela equipe técnica da própria Terracap.

O segundo Levantamento Topográfico, protocolado em 26/02/2021, foi elaborado pela ARIA Engenharia, empresa contratada pela Associação dos Empreendedores do Mercado Imobiliário do Distrito Federal – ADEMI-DF, conforme ART 0720210007728 (id. 56986242). Esse Levantamento foi aceito pela Nota Técnica nº 53/2021 (id. 63415176), emitida pela Diretoria de Cartografia e Topografia, subordinada à Coordenação do Sistema de

Informação Territorial e Urbana do Distrito Federal, da Unidade de Tecnologia - UNTEC, no âmbito do processo SEI-GDF nº 00111-00001689/2019-04, com a indicação de que atende às exigências estabelecidas no Decreto nº 38.247, de 1º de junho de 2017, e nas normativas suplementares. Assim, poderá ser utilizado como base topográfica para o desenvolvimento dos demais trabalhos a serem executados.

Em 24 de junho de 2021, a Terracap e a ADEMI-DF selaram o Termo de Compromisso nº 46/2021 (id. 65283027) cujo objeto, de acordo com sua Cláusula Segundo é “parceria técnica no sentido de viabilizar o desenvolvimento e compartilhamento de projeto ao Plano Urbanístico da Área de Expansão Urbana denominada “Setor Habitacional Jóquei Clube”, situado na Região Administrativa de Vicente Pires/DF.” Os projetos para aprovação do parcelamento mencionados neste Termo são o Projeto de Urbanismo – URB, Memorial Descritivo – MDE e Normas Gerais de Uso e Gabarito – NGB; e o Projeto Geométrico Planialtimétrico – ALT.

Destacamos o disposto nas Cláusula Sétima do mesmo Termo:

CLÁUSULA SÉTIMA – DOS RECURSOS FINANCEIROS

Não haverá repasse de recursos financeiros, de nenhuma ordem ou natureza, à Associação de Empresas do Mercado Imobiliário do Distrito Federal – Ademi/DF, decorrente do presente Termo.

A versão seguinte do Estudo Preliminar do Projeto Urbanístico (id. 68277600; 68277970 e 68278407), já contratado pela ADEMI-DF foi protocolado em 19/08/2021. Na sequência, seguiram as análises da SEDUH por meio dos Pareceres Técnicos, consequentes alterações de projeto necessárias por exigências da SEDUH e de interesse da Terracap e da ADEMI-DF. Foram protocoladas, no total sete versões do EP, incluindo a versão final, ora em análise por esta relatoria.

A SEDUH, em novembro de 2021, encaminhou o projeto de parcelamento para o Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional – IPHAN, por meio do Ofício Nº 4470/2021 - SEDUH/GAB, submetendo-o à análise, conforme previsto no art. 11 da Portaria Iphan nº 68, de 15 de fevereiro de 2012. Em resposta a consulta formulada, o IPHAN, em 02 de setembro de 2024, encaminhou o Parecer Técnico n.º 219/2024/COTEC IPHAN-DF/IPHAN-DF (150109070) posicionou-se favorável ao projeto (id. 150109070) que, aliado ao Parecer Técnico n.º 66/2024 - SEDUH/SEADUH/UPAR/COPAG (id. 150331707), a Licença Prévia – LP nº 12/2023 (id. 150806365), o Parecer Técnico n.º 70/2024 - SEDUH/SEADUH/UPAR/COPAG (151079414) e o Estudo Preliminar do parcelamento urbanístico do Setor Jóquei Clube permitiu que Gabinete da SEDUH encaminhasse os

autos à análise da Assessoria Técnica de Órgãos Colegiados – ASCOL, com vistas ao CONPLAN.

Em novembro de 2023, a ADEMI apresentou proposta de alteração de gabarito máximo para a área do Projeto, de 35m para 60m. O Parecer Técnico nº 74/2023 da Diretoria das Unidades de Planejamento Territorial Central Adjacente II, sugeriu, em relação às questões atinentes à Portaria IPHAN 68/2012, o encaminhamento dos autos à Scub, para análise e manifestação quanto ao pleito em tela e posterior envio ao Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional — Iphan, com o intuito de submissão ao seu Grupo Técnico Executivo. Entendeu-se, dessa forma, que a alteração do gabarito proposto depende de parecer favorável do IPHAN, assim como posterior alteração do ETU 01/2023, no que couber. Com isso, o pleito foi descontinuado pela ADEMI.

Paralelamente à análise urbanística, por meio do Processo SEI-GDF nº 00391-00012569/2017-81, correu o licenciamento ambiental, tendo o Instituto Brasília Ambiental – IBRAM, por meio da Informação Técnica nº 444.000.037/2016 – GEUSO/COINF/SULAM de 07/07/2016 (id. 1240325 – Fl. 79 a 82) informado a necessidade de elaboração do Estudo de Impacto Ambiental (EIA) e o Relatório de Impacto Ambiental (RIMA). O IBRAM recomendou a emissão da Licença Prévia – LP para o parcelamento SJC, no bojo do Parecer Técnico n.º 268/2023 - IBRAM/PRESI/SULAM (id. 113315307), cuja validade é de 05 anos, tendo a referida Licença n.º 12/2023 - IBRAM/PRESI (id. 113538292) publicada no DODF nº 102, de 31/05/2023 (id. 114058895).

O Relatório de Impacto sobre o Sistema Viário (RIST) DOC SEI n.º (125995467), (125754244) e (125755739), elaborado para a implantação do parcelamento do solo denominado Projeto Urbanístico do Setor Habitacional Jóquei Clube (SHJC) foi analisado e pelo Departamento de Estradas e Rodagem – DER no processo nº 00113-00015668/2022-15.

No Ofício nº 986/2024, de 17 de junho de 2024, o Núcleo Administrativo da Presidência do órgão se manifesta quanto ao Estudo de Impacto de Trânsito do Setor Jóquei Clube, em conformidade com a manifestação da Superintendência de Trânsito, pela concordância com a poligonal do projeto, bem como, aprovação do projeto urbanístico, enquanto se busca a assinatura do Termo de Cooperação Técnica, entre DER/DF e TERRACAP.

A versão final do Estudo Preliminar apresentado ao CONPLAN foi protocolada em 12/09/2024. O Parecer Técnico nº 70, da Coordenação de Parcelamentos do Governo (COPAG) / Unidade de Novos Parcelamentos (UPAR) / Secretaria de Estado de

Desenvolvimento Urbano e Habitação do Distrito Federal (SEDUH) foi disponibilizado em 13/09/2024 no Sistema SEI.

III – ANÁLISE DO PROCESSO

III. 1 - Consultas

III. 1. a) Situação Fundiária – Dentre as doze matrículas nas quais estão distribuídas a área de projeto, elas são pertencentes ao patrimônio da Terracap e do Instituto de Previdência dos Servidores do Distrito Federal (IPREV) da seguinte form:

- Terracap: Matrículas nº 42.907, nº 42.908, nº 42.909, nº 42.910, nº 42.911, nº 42.912, nº 42.913, nº 42.914 e nº 42.915;
- IPREV: Matrícula nº 42.906 e;
- Fração de propriedade da Terracap: Matrícula nº 1.875.

Ao longo do processo, foi necessário que a Terracap apresentasse atualizações da situação fundiária e até mesmo a adição de uma das matrículas, até que fosse explicitada a conformidade cartorial de todas elas.

Não houve no processo, entretanto, qualquer menção à ocupação existente no local há cerca de cinquenta anos. As edificações que constam no Levantamento Topográfico dentro da área de projeto são casas de cerca de quarenta famílias. A Campanha Despejo Zero , que vigorou a partir de 2020 durante a Pandemia de COVID-19, atuou de forma a auxiliar centenas de famílias pelo país, e evitar o despejo de família que passavam por situação de insegurança fundiária. Nesse contexto, a Defensoria Pública do Distrito Federal foi acionada, e junto com assistência técnica voluntária do Coletivo Panã Arquitetura Social, visitaram o local e, desde então, têm acompanhado as famílias que ali vivem.

A área do Jóquei Clube foi doada pela NOVACAP, para o Jóquei Clube de Brasília, na década de 1960 e, após concluído, funcionou como tal por pouco tempo. Com a finalização das atividades do Jóquei diversas famílias passaram a residir no local. As informações apresentadas pelo Capítulo V do EIA/RIMA – Diagnóstico do Meio Socioeconômico - confirmam que boa parte delas são de ex-funcionários do Jóquei Clube, que têm tido sua subsistência graças à criação e cuidados de cavalos, em um local onde as residências e baias coexistem. Há problemas em relação ao acesso à infraestrutura de serviços públicos

e. sob o aspecto social, a comunidade é marcada por uma forte ligação entre as famílias, e com o local.



Figura 01 - Vila do Jóquei.

Figura 02 – Moradores da Vila do Jóquei

Fonte: Coletivo Panã (2021)



Figura 03: Vila Hípica do Jóquei. Parte da área onde ficam baias de cavalos e domicílios dos trabalhadores remanescentes do Jóquei Clube.

Fonte: EIA/RIMA Cap.V p.38

O EIA/RIMA traz informações que caracterizam a população que vive no local quanto à idade, renda, tempo de moradia, escolaridade e dentre outros dados. Também reporta a origem da Vila, as relações de trabalho, e expõe as mudanças ocorridas ao longo do tempo,

as ameaças de remoção, os conflitos fundiários e as expectativas da população em relação a solução dessa situação.

Por último, o EIA traz como recomendações:

As áreas de reivindicação de posse devem ser analisadas pelo poder público ouvindo os moradores, em específico pelo que ficou constatado na Vila Hípica. A população ali domiciliada é de baixa renda, sem perspectivas de um novo local para residirem e trabalharem.

É importante ponderar a disponibilização de áreas urbanas para a construção de edificações, inclusive, com área reservada para interesse social, tendo como argumento o déficit habitacional, frente à uma solução para os residentes atuais da Vila que tem apenas aquele local para morar.

As populações de baixa e baixíssima renda, em geral, - estão atreladas a um processo histórico de carências. Para remeter a apenas alguns pontos aos quais costumam ser barrados, esses grupos de baixa renda possuem recursos econômicos insuficientes para a subsistência; muitas vezes não conseguem amparo por meio de políticas públicas inclusivas, com vistas à moradia; que não alcançam financiamentos favoráveis para aquisição da casa própria e que costumam ser vítimas da especulação imobiliária excludente. O resultado dos referidos pontos costuma ser a favelização. (EIA/RIMA. Cap. V. P. 63)

Segundo informações publicizadas pelo Tribunal de Justiça do Distrito Federal e Territórios (TJDFT)¹, a Comissão Regional de Soluções Fundiárias (CRSF) do tribunal, composta por magistrados, realizaram, no dia 5/7/2024, visita técnica na ocupação da área do Jóquei Clube de Brasília, em atendimento ao disposto na Resolução 510 do Conselho Nacional de Justiça (CNJ), que prevê a criação das Comissões Regionais para atuarem na busca de soluções pacíficas em conflitos fundiários coletivos. Estiveram presentes membros da Comissão, representantes da Terracap, além de representantes do governo e interessados.

Uma vez solicitada a intervenção da Comissão, o pedido é recebido e a visita técnica é agendada na área objeto do litígio com a presença de partes, interessados, órgãos de governo e instituições que possam atuar numa solução conciliadora. O objetivo principal é a da preservação dos direitos humanos envolvidos em consonância com a ADPF 828 do STF.

¹ Disponível em: <https://www.tjdft.jus.br/institucional/imprensa/noticias/2024/julho/comissao-do-tjdft-faz-visita-tecnica-na-area-de-ocupacao-do-joquei-club-de-brasilia>

A atuação da comissão prevê audiências de conciliação e mediação, visando trazer alternativas à desocupação propriamente dita ou o cumprimento das ordens de reintegração de posse com plano de ação e cronograma da desocupação assistida, que preveja o redirecionamento dos ocupantes para programas assistenciais ou de moradia. No caso do Jóquei Clube já foram feitas duas audiências e a Terracap tem o compromisso de apresentar proposta de solução para os moradores.

O IAB-DF questionou à UPAR/SEDUH, por *email*, a ausência, no processo, de menção à situação da Vila do Jóquei, visto que o processo, de praxe, demanda que o interessado faça consultas à Terracap e às concessionárias de serviços públicos como forma de identificar interferências e verificar a viabilidade do parcelamento. As soluções de projeto para cada situação também devem constar no processo. A UPAR/SEDUH manifestou-se:

“Em relação à consulta realizada à TERRACAP, mencionada no item de situação fundiária do MDE do Anteprojeto do Setor Jóquei Clube e reiterada no parecer encaminhado ao CONPLAN, informamos que, em todos os processos de parcelamento do solo urbano, essa consulta visa obter informações sobre as áreas de propriedade da TERRACAP, limitando-se, portanto, aos dados relativos à dominialidade da área do projeto.

Registra-se que aquela Companhia juntou nos autos do processo as certidões de ônus das glebas nas quais o projeto urbanístico incide, tendo as informações fornecidas atendido adequadamente às exigências referentes a esse tópico.

Quanto às consultas feitas às Concessionárias, mencionadas no MDE do Anteprojeto e reiteradas no parecer encaminhado ao CONPLAN, informamos que essas consultas visam identificar interferências e verificar a viabilidade do parcelamento” (Anexo I).

Em que pese a limitação da competência da UPAR/SEDUH, consideramos imperioso constar neste processo a manifestação da Comissão Regional de Soluções Fundiárias do TJDF, e a exposição da solução fundiária e de projeto dada para as famílias que vivem na área, assim como é feito com qualquer interferência física que possa haver nos sistemas de infraestrutura urbana pré-existentes em qualquer área submetida à parcelamento do solo.

Ao receber o processo para a relatoria, o IAB-DF buscou também manifestação da Defensoria Pública do Distrito Federal (DPDF) a respeito da situação da Vila do Jóquei. A DPDF se manifestou pelo Ofício nº 2579/2024 (Anexo II), no qual expõe o histórico do processo entre a Terracap e o Jóquei Clube de Brasília, bem como relata a atuação da DPDF no processo e sugere, o diálogo com a Comissão Regional de Soluções Fundiárias do TJDF, antes de prosseguir a aprovação do parcelamento no CONPLAN.

A CRSF do TJDFT também foi consultada pelo IAB-DF, pelo Ofício nº 18/2024, no qual a Associação solicitou informações sobre as tratativas em andamento com a mediação da Comissão, que visam a garantia e observância dos direitos e garantias fundamentais da comunidade envolvida. Em resposta, o Juiz de Direito Carlos Maroja, membro da CRSF, informou que a intervenção da Comissão no processo judicial foi solicitada pela 6ª Vara da Fazenda Pública do Distrito Federal, em consideração a existência de ocupação de natureza coletiva na área em questão.

O Magistrado informou que o procedimento administrativo por ele conduzido já realizou audiência entre as partes e uma visita técnica no local. O cumprimento de sentença nos autos do processo judicial encontra-se sobrestado enquanto perdurarem as atividades da CRSF.

O procedimento encontra-se atualmente no aguardo da veiculação de proposta, pela Terracap, de solução para a situação da comunidade estabelecida tradicionalmente no local. Após isso, será designada outra audiência pública visando nova tentativa de composição amigável.

Reafirma-se o estranhamento de não constar no processo, que correu dentro da Secretaria de Estado que tem por competência a pauta habitacional, qualquer menção a situação de conflito existente no local, que põe em xeque justamente o direito à moradia de população vulnerável. Em que pese as limitações de atuação da SEDUH, bem como a dependência dos trâmites judiciais para viabilização da instalação do empreendimento, entendemos necessária a inclusão desse aspecto dentro do processo, guardando assim, a transparência e a clareza de todos os aspectos que a serem submetidos ao crivo dos conselheiros, e à opinião pública. a publicidade

III. 1. b) Companhia Urbanizadora da Nova Capital – NOVACAP

O Ofício nº 3956/2022 - NOVACAP/PRES/SECRE id. (93212868), de 12/08/2022, encaminha a manifestação da área técnica da Diretoria de Urbanização da NOVACAP (Docs. SEI/GDF nº 92547492 e nº 92552195), por meio da qual informam que não possuem capacidade de atendimento, sendo o interessado responsável por elaborar o projeto completo de drenagem pluvial, de acordo com o Termo de Referência, e submetê-lo para aprovação.

Foi elaborado projeto de drenagem pluvial, submetido à aprovação da Novacap (Processo 00111-00007873/2021-74). Em conformidade com as orientações da Novacap e as diretrizes da SEDUH, estruturas de amortecimento e infiltração de vazão de drenagem pluvial serão implantadas em áreas públicas localizadas nos limites leste e oeste do

parcelamento (ver item 10.6 deste MDE), sendo que as bacias no limite oeste estarão em parte na faixa de domínio da rodovia DF-087 e em parte na poligonal de registro do parcelamento; as bacias no limite leste estarão dentro do Parque Linear.

O cálculo considerou também amortecimento de vazão dentro dos lotes. Nesse sentido, foi incluída na NGB 080/2024 uma nota informando a obrigatoriedade de implantação dos reservatórios de amortecimento nos lotes, com o volume a ser amortecido em cada lote informado em quadro apresentado no Item 4 da NGB 080/2024.

A ADASA, através da Outorga Prévia nº 213/2022 – ADASA/SRH/COU, autorizou o lançamento de águas pluviais em dois pontos de descarga nos córregos do Valo e Vicente Pires, na Bacia Hidrográfica do rio Paraná, cuja localização é indicada na imagem a seguir:

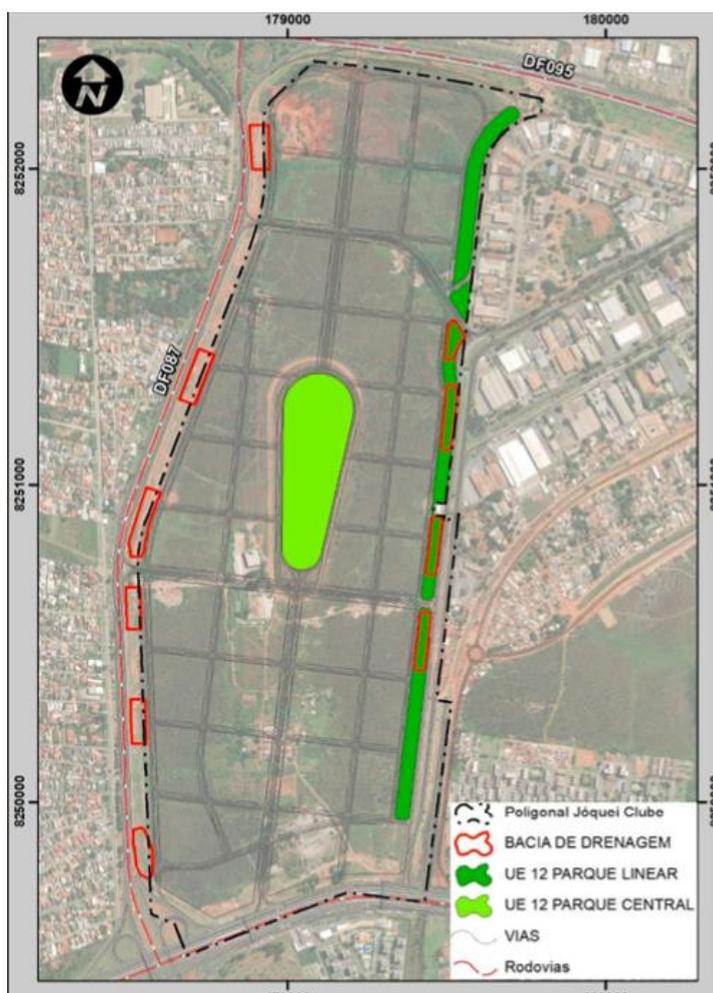


Figura 04 – Croqui do parcelamento com indicação das bacias de drenagem.
Fonte: MDE 80/2023

III. 1. c) Companhia de Energia de Brasília - CEB

Por meio da Carta n.º 1276/2020 - CEB-D/DG/DC/SAC/GRGC id.(44927484), de 10 de março de 2020, a CEB informou que existe interferência com redes aéreas existentes de iluminação pública na área do parcelamento em questão, conforme Laudo Técnico n.º 44416784.

Quanto às informações sobre capacidade de atendimento e análise da conexão, a Gerência de Planejamento Elétrico e Qualidade do Serviço - GPQS informa que permanece válida a solução indicada no Estudo de Conexão n.º 15/2020 - CEB-D/DG/DD/SOE/GPQS (36821587).

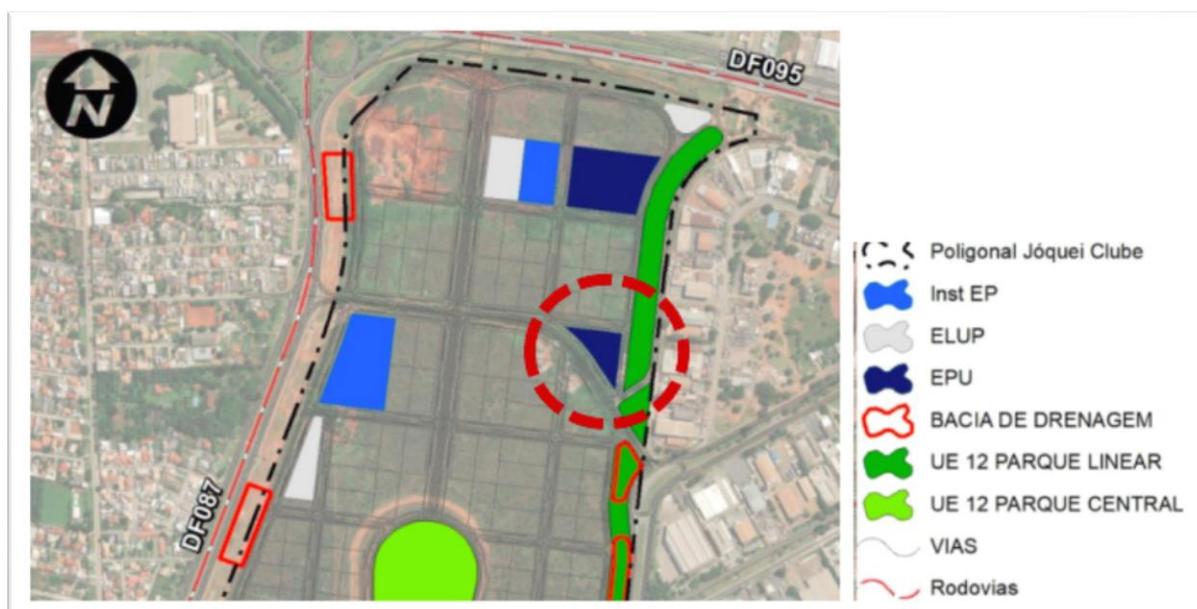


Figura 05: Detalhe da área indicada à implantação da subestação de energia.

Fonte: MDE 80/2023

De acordo com o Estudo de Conexão n.º 15/2020, da CEB-D, para a viabilidade de atendimento com energia elétrica verificou-se que as condições atuais da subestação Guará não permitem que o Setor Jóquei Clube seja por ela atendido. Para o atendimento ao empreendimento em questão, será necessária a implementação de uma nova subestação. A Subestação Jóquei Clube (SEJC) será energizada a partir do seccionamento da Linha entre as Subestações Taguatinga (SE TG) e Taguatinga Norte (SE TN). A localização escolhida para a Subestação (Figura 4) atendeu às recomendações da CEB, em um lote com área de 5.962,136m² categorizado com a UOS Inst-EP, destinado à implantação da Subestação Jóquei Clube, conforme indicação da CEB na Figura 05.

III. 1. d) Distribuidora Energética de Brasília – Neoenergia

A Neoenergia, através do Laudo Técnico nº 619/2022, de 30 de setembro de 2022, a informou que há interferência com redes existentes e/ou projetadas e que há viabilidade técnica de fornecimento de energia elétrica ao empreendimento, desde que o responsável satisfaça condições regulatórias.

Em relação às interferências identificadas, todos os trechos de rede elétrica existentes dentro da poligonal de projeto, que não sejam passíveis de compatibilização com a malha urbana projetada, serão remanejados.



Figura 06: Planta Cadastral de redes existentes nas proximidades do empreendimento.
Fonte: MDE 80/2023

III. 1. e) Companhia de Saneamento do Distrito Federal – CAESB

A CAESB informou que, por meio do Termo de Viabilidade Técnica – TVT 013/2023, de 02 de fevereiro de 2023, consta interferência com redes implantadas de abastecimento de água e de esgotamento sanitário.

No que diz respeito à capacidade de atendimento e abastecimento de água, foi informado que é possível o atendimento do parcelamento pelo sistema existente por meio da subadutora SAT.TAG.011, sendo necessária a implantação do reservatório RAP.TAG.002, o qual ficará contíguo ao RAP.TAG.001, implantando um reservatório de aproximadamente 12.000 m³ (3 câmaras de 4.000 m³ cada).



Figura 07: Rede de abastecimento de água existente que interfere com a poligonal do empreendimento.

Fonte: Relatório Técnico EPRC-20/005, 2020



Figura 08: Localização do ponto de derivação para a rede de abastecimento de água do empreendimento.

Fonte: Caesb, TVT 013/2023.

Mediante a manifestação da CAESB, as soluções adotadas no parcelamento, no que diz respeito às interferências com redes de abastecimento de água, têm suas faixas de servidão inseridas em áreas públicas não passíveis de edificação. Foi também proposto um lote no extremo nordeste da área do projeto, destinado à equipamento público do Sistema de Abastecimento de Água.



Figura 09: Lote proposto para EPU do Sistema de Abastecimento de Água do empreendimento.
Fonte: MDE 080/2023

Em relação ao esgotamento sanitário, a CAESB informou que não existe projeto elaborado para o empreendimento, mas por estar inserido dentro de malha urbana, a área possui redes coletoras e interceptores nas proximidades.



Figura 10: Ponto de interligação ao SES da CAESB, para atendimento do empreendimento.
Fonte: Caesb, TVT 013/202

Além disso, não há interferência da poligonal do projeto proposto com o sistema de esgotamento sanitário da localidade. De acordo com o RIMA, o sistema de esgotamento sanitário que atende a região do empreendimento é o da ETE Melchior. Atualmente, tanto a carga hidráulica quanto a carga orgânica desta unidade já ultrapassaram o limite operacional previsto em projeto. Entretanto, considerando que a ETE Melchior passará por melhorias e que a ocupação do empreendimento será gradual, será possível a sua interligação ao SES existente, com ponto viável no interceptor existente (PEAD-400) para interligação do sistema de esgotamento sanitário a ser implantado.

Este sistema contempla a exportação dos esgotos coletados para a bacia do Rio Melchior, através de transposição de bacia. Assim, o esgoto sanitário dessa região será tratado juntamente com o de Taguatinga, Ceilândia e Samambaia, complexos urbanos cujo sistema de esgotamento se encontra em operação. Foi proposto um lote no extremo nordeste da área do projeto, que será destinado às infraestruturas de abastecimento de água requeridas pela CAESB.

III. 1. f) Serviço de Limpeza Urbana – SLU

O SLU, no bojo do Ofício Nº 365/2022 - SLU/PRESI/AEXEC, de 31 de agosto de 2022, informou que realiza coleta comum dos resíduos domiciliares e comerciais nas proximidades da área localizada no Setor Jóquei Clube, na Região Administrativa de Vicente Pires. Por essa razão, pode-se afirmar que não haverá impacto significativo quanto à capacidade de realização dos serviços de coleta, transporte, tratamento e destinação final dos resíduos domiciliares gerado, desde que o volume dos resíduos categorizados como domiciliares, por unidade autônoma, esteja dentro do limite de até 120 litros/dia.

Por tais razões, a coleta e transporte dos resíduos sólidos urbanos, gerados nas edificações do novo Setor, deverão se limitar ao favorecimento da realização contínua das coletas convencional e seletiva em vias e logradouros públicos (sistema viário pavimentado e nas dimensões adequadas), não impedindo a manobra dos caminhões compactadores (15 a 21 m³), tendo o sistema viário do parcelamento sido dimensionado com raios de giro e largura de pistas adequadas para a circulação dos caminhões de coleta de resíduos sólidos utilizados pelo SLU e todos os lotes projetados terão acesso direto por via pública.

III. 1. g) Departamento de Estradas e Rodagem – DER

O DER, por meio do Ofício nº1171/2021 – DER-DF/DG/CHGAB/NUADM, o DER-DF encaminhou Despacho do NUADM no qual informou a necessidade de apresentar um RIT, tendo em vista o empreendimento se enquadrar como Polo Gerador de Tráfego (PGT). Um Relatório de Impacto do Sistema de Tráfego foi desenvolvido para o Projeto de Parcelamento do SHFC, cuja versão final (id. 141909721) foi protocolada em 27/05/2024.

O Parecer Técnico nº 32/2023, resultante da 3ª análise do RIST destaca que:

(...) ficou acordado entre a TERRACAP e este Departamento que novos estudos serão realizados sobre as vias marginais da EPTG, acessos de entrada e saída do empreendimento e o viaduto no entroncamento da DF-087 com DF-085, abrangendo a Área de Influência Direta (AID), com o objetivo de levantar os principais pontos de conflito e possíveis medidas mitigadoras que atenuem os problemas de tráfego desta região (...)

Ressaltamos que é necessário realizar estudos que subsidiem o aumento a capacidade da Rodovia DF-087 considerando o incremento de faixas de rolamento e acessos intermediários ao empreendimento (...). Ademais, entendemos que a falta de planejamento decorrente da ocupação irregular do solo de Vicente Pires apresenta um traçado urbano desconexo do seu entorno, porém, é importante uma análise que busque a permeabilidade urbana entre as duas regiões, atendo-se a geração de viagens nas áreas objeto deste estudo.

(...) será firmado Termo de Compromisso entre DER/DF e Terracap, em um processo apartado, no qual a Terracap se comprometerá a realizar novos estudos, englobando simulações de trânsito com as novas rotas alternativas sugeridas, análise de modais de transporte viáveis nas rodovias afetadas, em especial a DF-085 e DF-095, os quais possam reduzir o tráfego de veículos motorizados de uso individual, assegurar a segurança viária, e, após executar as medidas mitigadoras a serem propostas na magnitude relativa ao empreendimento.

Por meio do Ofício nº986/2024, o DER-DF informou que,

em conformidade com a manifestação da Superintendência de Trânsito deste departamento nos termos do Parecer 32, SEI nº 125999989, esclarecemos que concordamos com a poligonal de projeto, bem como, informamos que não há óbice quanto à aprovação do projeto urbanístico, enquanto se busca a assinatura do Termo de Cooperação Técnica, entre DER/DF e Terracap.

As medidas de adequação de projeto, mitigadoras e compensatórias expostas Parecer Técnico nº 32/2023 são as mesmas apresentadas no próprio RIST. Discriminadas abaixo:

Medidas de Adequação de Projeto:

- 1. Inserção de interseção de acesso entre a DF-095 com o sistema viário interno proposto, no trecho indicado;*
- 2. Inserção de interseção de saída, com faixa de aceleração entre o sistema viário interno proposto e a DF-095 no trecho indicado;*
- 3. Inserção de interseção no formato de rotatória, no trecho indicado;*
- 4. Inserção de acesso e saída na via marginal da DF-085 com faixa de aceleração e desaceleração no trecho indicado;*
- 5. Inserção de acesso e saída na DF-087.*
- 6. Inserção de acesso na alça entre a marginal da DF-085 com a DF-087, no trecho indicado;*
- 7. Inserção de acesso e saída no trecho indicado da via local, com faixa de aceleração e desaceleração.*

Medidas Mitigadoras:

- 8. Alteração da geometria da interseção existente na DF-087, de rotatória, para retornos com faixa livre com distância aproximada de 120 metros entre*

os retornos e o acesso ao sistema viário interno proposto, no trecho da via local, indicado;

9. Alteração da geometria da interseção existente na DF-087, de rotatória, para retornos com faixa livre com distância aproximada de 200 metros entre os retornos e o acesso ao sistema viário interno proposto, no trecho da via local, indicado;

10. Canalização do fluxo veicular em uma faixa de rolamento no trecho indicado, de aproximadamente 80 metros, na alça entre a marginal da EPTG e a DF-087;

11. Canalização do fluxo veicular em uma faixa de rolamento no trecho indicado, de aproximadamente 50 metros, na DF-087;

12. Inserção de faixa de aceleração de aproximadamente 60 m, no trecho indicado.

Medidas Compensatórias:

13. Complementação da rede de mobilidade ativa existente na região, com a implantação iluminação pública adequada e mobiliários urbanos.

14. Conexão das ciclovias e passeios aos pontos de parada existentes em todo o entorno do empreendimento, dando continuidade ao sistema de circulação interno ao tecido urbano existente.

III. 1.h) Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional - IPHAN

O IPHAN foi solicitado a se manifestar em relação a área do Conjunto Urbanístico de Brasília com fundamento no art. 3º da Portaria Iphan nº 68, de 15 de fevereiro de 2012, que prevê sua avaliação de:

"qualquer projeto que envolva mudança no parcelamento e/ou uso do solo, incluindo novos loteamentos e/ou projetos de regularização fundiária, nos termos do Art. 18 do Decreto-Lei nº 25, de 30 de novembro de 1937, e da Portaria nº 420, de 22 de dezembro de 2010."

Por meio do Parecer Técnico nº 219/2024/COTEC IPHAN-DF/IPHAN-DF, foi afirmado que as alturas máximas permitidas para os lotes projetados, definidas na NGB080/2023, estão de acordo com as diretrizes urbanísticas emitidas pela SEDUH, consubstanciadas no ETU 01/2023, que teve seus parâmetros urbanísticos revisados conforme Portaria nº 48/2024. Em atendimento à manifestação do IPHAN as alturas máximas das edificações propostas na NGB 080/2023 foram adequadas da seguinte forma: a altura máxima das edificações permitida em todas as UOS do SHJC poderá ser menor ou igual a 21m, conforme o art. 7º da

Portaria nº 68/2012 do Iphan, entretanto, as edificações poderão vir a utilizar alturas maiores que essas, com os limites definidos na NGB 080/2023 e condicionadas à autorização do Iphan.

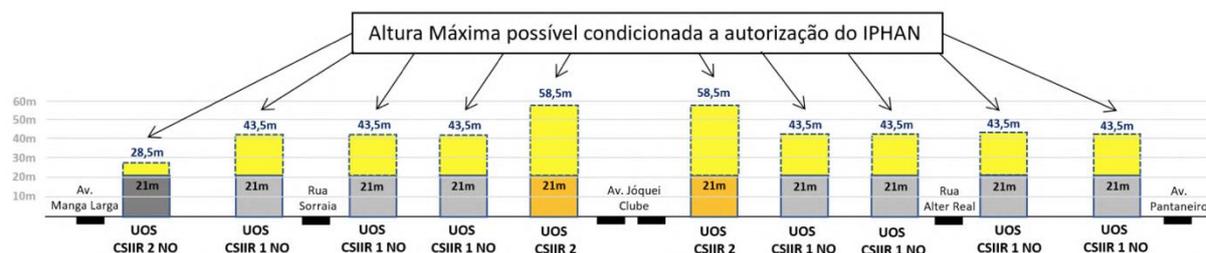


Figura 11: Diagrama esquemático com alturas máximas das edificações condicionadas à autorização do IPHAN, propostas na NGB 080/2023.

No que diz respeito ao Relatório de Avaliação de Impacto ao Patrimônio Arqueológico na área do parcelamento do solo Jóquei Clube, com base na documentação apresentada e no plano de trabalho aprovado, o IPHAN manifesta-se pela sua aprovação. Dessa forma, do ponto de vista do patrimônio arqueológico o empreendimento se encontra apto a receber manifestação favorável para anuência da Licença Prévia no órgão ambiental (IBRAM). Considerando a identificação do Sítio Arqueológico "DF Brasília Jóquei 01 MA" na ADA do Parcelamento de Solo Urbano Jóquei Clube, a Licença de Instalação fica condicionada à realização do Programa de Gestão do Patrimônio Arqueológico nos termos do Art. 35 da Instrução Normativa IPHAN 01/15.

III. 2 – Condicionantes Ambientais

A APA do Planalto Central, que corresponde à categoria de Unidade de Conservação de Uso Sustentável, segundo o Sistema Nacional de Unidades de Conservação – SNUC, margeia a poligonal de projeto nos seus limites norte e oeste, mas não está inserida na área do parcelamento.

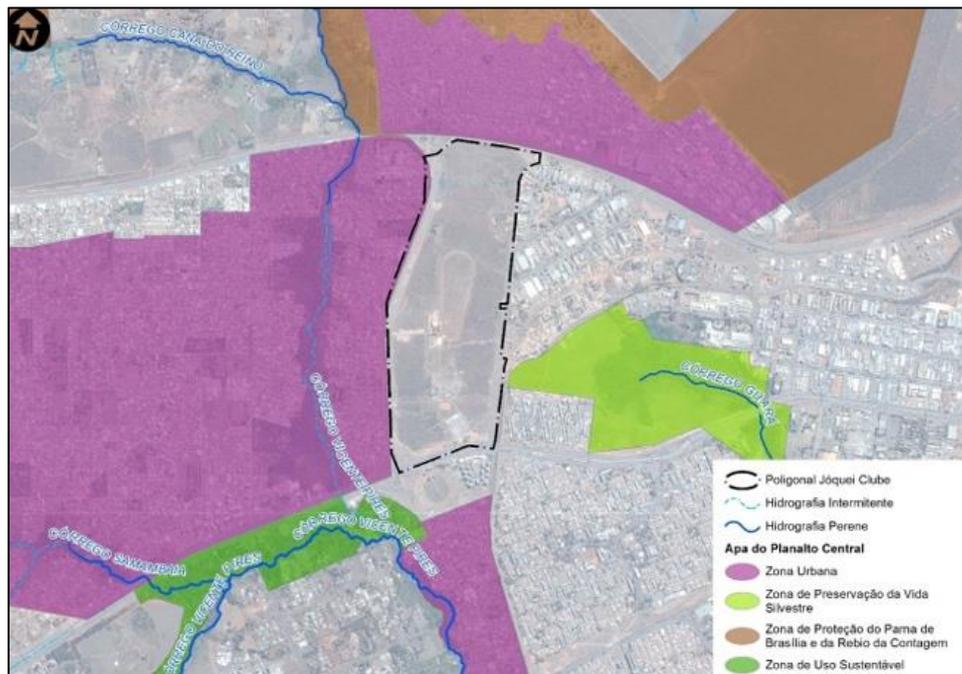


Figura 12 – Zoneamento da APA Planalto Central.

Fonte: MDE 80/2023

III. 2. a) Zoneamento Ecológico Econômico

De acordo com o Zoneamento Ecológico-Econômico do DF (ZEE-DF), estabelecido na Lei nº 6.269, de 29 de janeiro de 2019, a poligonal de projeto está inserida na Zona Ecológica-Econômica de Dinamização Produtiva com Equidade – ZEEDPE, cuja vocação é diversificar a economia e a base produtiva do DF, visando a geração de emprego e renda, bem como a inclusão produtiva da população e redução das desigualdades socioeconômicas da região (art. 11, inciso II).

Em relação as Subzonas de Dinamização, a poligonal está inserida na Subzona de Dinamização Produtiva com Equidade 3 - SZDPE 3 que se destina “...à promoção da funcionalidade ecológica do Lago Paranoá e de seus córregos tributários, com a garantia da quantidade e qualidade de suas águas para usos múltiplos, por meio da manutenção da permeabilidade do solo, da proteção de nascentes, do aporte de infraestrutura de saneamento ambiental e do desenvolvimento de atividades produtivas...” (art. 13, inciso III).

Cabe destacar que o ZEE/DF, além do zoneamento, levanta os seguintes Riscos Ecológicos da ocupação do solo no SJC:

- Perda de áreas remanescentes de cerrado nativo alto;
- Perda de solo por erosão baixo;
- Perda de recarga de aquífero médio;

- Contaminação do subsolo alto e;
- Quantidade de riscos alto ou muito alto-localizados.

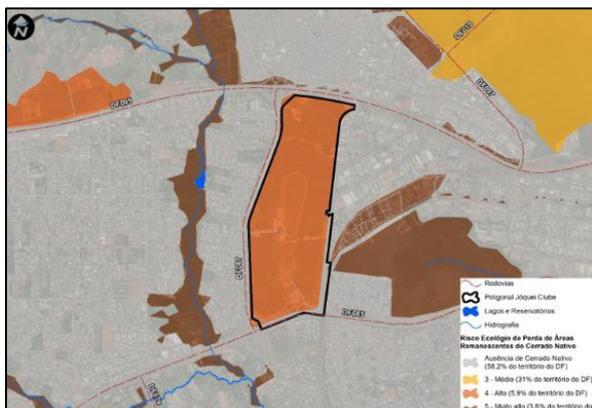


Figura 13: Mapa de risco ecológico de perda de áreas de remanescentes de cerrado nativo.
Fonte: DIUPE 41/2020



Figura 14: Mapa de risco ecológico de perda do solo por erosão.
Fonte: MDE 080/2023

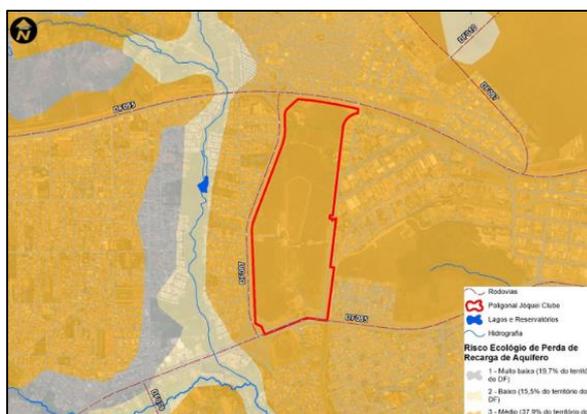


Figura 15: Mapa de risco ecológico de perda de área de recarga de aquífero.
Fonte: MDE 080/2023

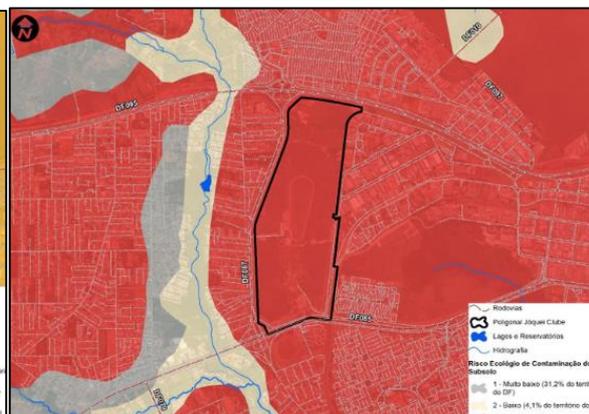


Figura 16: Mapa de risco ecológico de contaminação do subsolo.
Fonte: MDE 080/2023

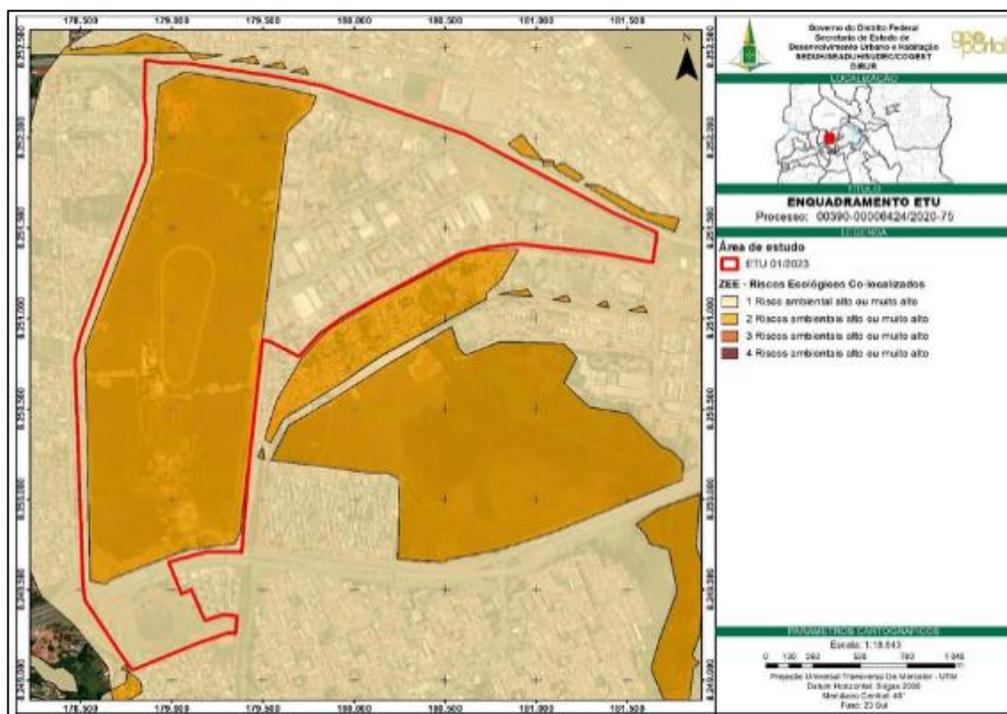


Figura 17: Mapa de riscos ecológicos co-localizados. Fonte: ETU 01/2023

III. 2. b) Área de Preservação Permanente - APP

Não há APPs dentro da área do empreendimento.

III. 2. c) Licenciamento Ambiental

O IBRAM emitiu Licença Prévia – LP SEI-GDF nº 12/2023 IBRAM/PRESI (150806365), no bojo do processo SEI nº 00391-00012569/2017-81, que apreciou o EIA/RIMA produzido pela Geológica Consultoria Ambiental listou as seguintes condicionantes, exigências e restrições para o parcelamento em tela:

1. Esta Licença Prévia se refere ao Parcelamento de Solo Urbano no denominado Setor Jôquei Clube - SJC (DIUPE- 024/2023), localizado na Região Administrativa do Vicente Pires - RAXXX, válida por 5 (cinco) anos, não eximindo o interessado da obtenção de outros diplomas legais necessários.

2. Em 30 (trinta) dias, apresentar versão final e aprovada do Estudo de Impacto Ambiental e Relatório de Impacto Ambiental - EIA/RIMA considerando todos os apontamentos constantes no Parecer Técnico n.º

392/2023 -IBRAM/PRESI/SULAM/DILAM-I (104445328) e Parecer Técnico n.º 407/2023- IBRAM/PRESI/SULAM/DILAM-I(109608884);

3. Esta Licença Prévia aprova somente a concepção e localização do empreendimento e não autoriza a sua instalação e/ou operação, tão pouco a supressão de vegetação;

4. Para elaboração de projetos urbanístico e de infraestrutura, devem sem observadas as recomendações feitas pelo Conselho de Meio Ambiente do Distrito Federal - CONAM/DF, através do item 9 do Relatório (110224713);

5. Para elaboração de projetos urbanístico e de infraestrutura, devem sem observadas as recomendações feitas pelo Parecer Técnico n.º 22/2022 - IBRAM/PRESI/SUCON/DIRUCIII (89920532) da Superintendência de Unidades de Conservação, Biodiversidade e Água - SUCON, apresentando estudos quanto a eventuais impactos destas soluções na Reserva Biológica do Guará- REBIO do GUARÁ;

6. Apresentar, na abertura do processo de Licença de Instalação, o cronograma físico de implantação e Memorial de Obras do empreendimento para a infraestrutura a ser executada;

7. Apresentar, na abertura do processo de Licença de Instalação, detalhamento dos Planos e Programas Ambientais descritos no Estudo de Impacto Ambiental e Relatório de Impacto Ambiental - EIA/RIMA (Projeto Básico Ambiental - PBA), incluindo seus respectivos cronogramas de implementação;

8. Apresentar junto ao requerimento de Licença de Instalação, um Plano de monitoramento do córrego Vicente Pires e córrego do Valo que abranja a realização de duas campanhas de amostragem nestes córregos antes da obra, contemplando pontos de amostragem a montante e a jusante do local previsto para lançamento da drenagem pluvial;

9. Apresentar, na abertura do processo de Licença de Instalação, o Programa de Educação Ambiental (PEA), de acordo com as disposições da Instrução nº 58/2013-IBRAM. Deverá ser requisitado o Termo de Referência específico à EDUC/IBRAM. As informações encontram-se disponíveis por meio do link: <http://www.ibram.df.gov.br/projeto-analise-deprogramas-de-educacao-ambiental/>.

10. Apresentar, na abertura do processo de Licença de Instalação, Projeto Básico e Memorial Descritivo de todas as infraestruturas a serem instaladas, incluindo também áreas de empréstimo, canteiros de obra, vias de acesso, entre outros, com ART de profissional habilitado;

11. Apresentar, na abertura do processo de Licença de Instalação, projeto para implantação de sistema de energia elétrica com aprovação da Neoenergia Brasília;

12. Apresentar, na abertura do processo de Licença de Instalação, projeto básico de implantação de rede de água e esgoto sanitário com aprovação da CAESB;

13. Apresentar, na abertura do processo de Licença de Instalação, projeto básico de implantação do sistema de drenagem de águas pluviais aprovado pela Companhia Urbanizadora da Nova Capital - NOVACAP;

14. Apresentar, na abertura do processo de Licença de Instalação, projeto básico de implantação de pavimentação com aprovação da NOVACAP;

15. Para fins de Autorização de Supressão Vegetal (ASV) e Compensação Florestal (TCCF), apresentar, na abertura do processo de Licença de Instalação, o Inventário Florestal, utilizando-se da metodologia de censo e/ou amostragem, contemplando os resultados quanto à composição e estrutura florística da área, análise fitossociológica, relação das espécies de interesse conservacionista e estimativa dos principais parâmetros dendrométricos, conforme Termo de Referência disponibilizado no sítio do Instituto e em conformidade com a Lei nº 6364/2019, Decreto Distrital nº 39.469/2018, IN 231/2018 e demais normativas pertinentes; acompanhado do Plano de Supressão e proposta de Compensação, nos termos da legislação vigente e cadastro do empreendimento e do projeto no SINAFLOR/IBAMA. Cabe ressaltar as questões relativas à supressão de vegetação serão tratadas em processo próprio para esta finalidade;

16. Apresentar, na abertura do processo de Licença de Instalação, a Planilha de Compensação Ambiental -Método do Brasília Ambiental, disponível no site do Instituto, preenchida de forma coerente com os projetos e estudos ambientais e acompanhada da devida Anotação de Responsabilidade Técnica (ART), e anexado o Valor de Referência para o cálculo da mesma (a tabela com os custos totais previstos para a implantação do empreendimento e o valor da gleba deverá ser entregue em conformidade com as Instruções IBRAM nº 76/2010, 01/2013 e 75/2018);

17. Apresentar, anualmente, relatório de cumprimento das condicionantes, exigências e restrições desta Licença Prévia.

Observa-se que, dentre as exigências, não há qualquer referência à questão das famílias que moram na Área Diretamente Afetada – ADA, na Vila do Jóquei, que foi detalhadamente caracterizada pelo Estudo e pelo Relatório de Impacto Ambiental. Inclusive, faz-se a

diferenciação entre as famílias que ali estão há pelo menos 50 anos, e tem sua história vinculada ao Jôquei Clube, e as ocupações mais recentes, feitas por posseiros.

Consideramos indispensável constar neste processo o tratamento que será dado a essas pessoas de forma a garantir seus direitos fundamentais e o direito à moradia.

III. 3 – Condicionantes Urbanísticas

III. 3. a) PDOT

O Projeto de Parcelamento do Setor Habitacional Jôquei Clube foi analisado com base na Lei Complementar nº 803/2009 e na Lei Complementar nº 854/2012 que, respectivamente, aprova e atualiza o Plano Diretor de Ordenamento Territorial.

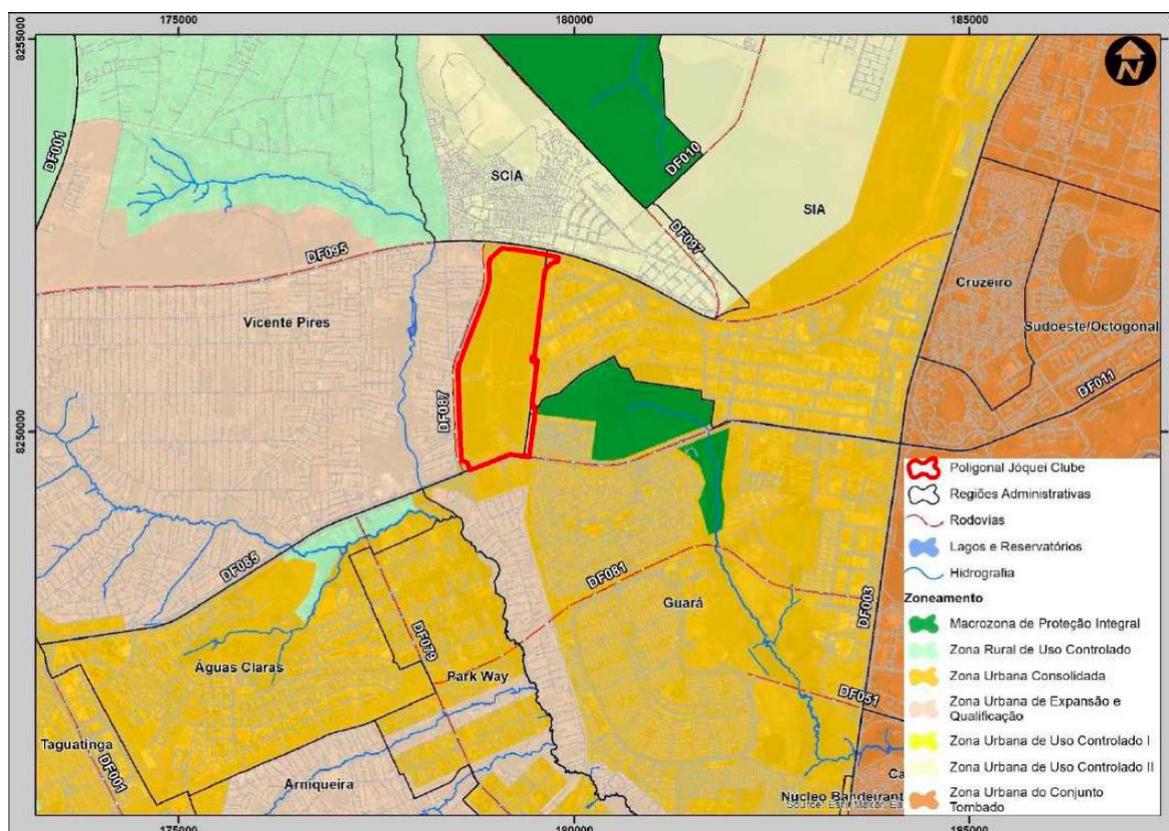


Figura 18 – Zoneamento definido pelo PDOT.

Fonte: MDE 80/2023

A gleba em pauta está localizada na Unidade de Planejamento Territorial Central Adjacente 2, que engloba as Regiões Administrativas do Vicente Pires, SIA, Águas Claras, Guará, Arriqueiras, Núcleo Bandeirantes e Riacho Fundo. O zoneamento estabelece o local como Zona Urbana Consolidada – ZUC, conforme mapa da Figura acima, caracterizada por áreas

predominantemente urbanizadas ou em processo de urbanização de baixa, média e alta densidade demográfica, servida de infraestrutura e equipamentos comunitários.

Art. 73. Na Zona Urbana Consolidada, devem ser desenvolvidas as potencialidades dos núcleos urbanos, incrementando-se a dinâmica interna e melhorando-se sua integração com áreas vizinhas, respeitadas as seguintes diretrizes:

I. promover o uso diversificado, de forma a otimizar o transporte público e a oferta de empregos;

II. otimizar a utilização da infraestrutura urbana e dos equipamentos públicos;

III. 3. b) Estudo Territorial Urbanístico - Histórico

O Estudo Territorial Urbanístico – ETU 01/2023, publicado pela Portaria nº 48, de 22 de maio de 2024, foi o último de um total de três documentos que apresentaram as diretrizes para as versões de Estudo Preliminar do Projeto Urbanístico, quais sejam:

- Diretrizes Urbanísticas – DIUR 06/2017 – Publicadas pela Portaria nº 106, de 04 de agosto de 2017;
- Estudo Territorial Urbanístico - ETU 01/2021 – Publicado pela Portaria nº 36, de 20 de maio de 2021.

Todos esses documentos dispõem, subdivididos em temas, as diretrizes para Uso e Ocupação do Solo, Sistema Viário e Mobilidade, Meio Ambiente, Densidade, Áreas Públicas, Infraestrutura Urbana e Projeto que sofreram alterações técnicas em todas as versões.

Há, entretanto, uma notável diferença no ETU 01/2023, que está vigente, e os demais. Ele foi o único documento que não contemplou um item exclusivo para as Diretrizes de Habitação. A subtração ocorrida indica uma mudança de estratégia que vai de encontro aos interesses expressos no PDOT e exclui do objetivo geral do parcelamento, a possibilidade de inclusão da população de baixa renda em área em que se pretende instalar robusta infraestrutura urbana. O quadro abaixo expõe como o assunto foi tratado nos dois primeiros documentos:

DIUR 07/2016 9. Diretrizes de Habitação	ETU 01/2021 10. Diretrizes de Habitação
9.1. O projeto de urbanismo para a poligonal abrangida por estas diretrizes deve incluir a	10.1. O projeto de urbanismo para a poligonal abrangida por estas diretrizes deve incluir a

transferência de lotes urbanizados à CODHAB/DF - Companhia de Desenvolvimento Habitacional do Distrito Federal, para a implantação de projetos de habitação de interesse social, com uso misto não obrigatório.	transferência de lotes urbanizados à CODHAB/DF - Companhia de Desenvolvimento Habitacional do Distrito Federal, para a implantação de projetos de habitação de interesse social, com uso misto não obrigatório;
9.2. A soma da área de lotes urbanizados transferida à CODHAB/DF deve ser de pelo menos 109.047,00 m ² , conforme a metodologia apresentada no Item 12 do Estudo Técnico 04/2017 DIRUR/COINST/SUGEST/SEGETH.	10.2. A soma da área de lotes urbanizados transferida à CODHAB/DF deve ser de pelo menos 109.047,00 m ² , conforme a metodologia apresentada no Item 8 do Estudo Técnico 01/2021 DIRUR/COPLAN/SUPLAN/SEDUH;
9.3. Os lotes transferidos à CODHAB/DF devem ter pelo menos 700 m ² com testada mínima de 20 metros e no máximo 3.000 m ² com testada mínima de 40 metros, podendo ser lembrados e desmembrados mediante solicitação da CODHAB/DF ao órgão responsável pelo planejamento urbano e territorial do Distrito Federal.	10.3. Os lotes doados à CODHAB/DF devem estar dentro da Área de Oferta Habitacional A4, conforme disposto pelo PDOT;
9.4. Os lotes doados à CODHAB/DF devem estar dentro da Área de Oferta Habitacional A4 conforme disposto pelo PDOT.	10.4. O projeto arquitetônico dos edifícios nos lotes doados à CODHAB/DF deverá ser objeto de concurso público de arquitetura específico, salvo mediante justificativa aprovada pelo órgão responsável pelo planejamento urbano e territorial do Distrito Federal. O comitê julgador deverá contar com representantes do órgão de planejamento territorial do DF, da CODHAB/DF e de outras entidades que possam ser convidadas pela CODHAB/DF. O projeto vencedor deve prezar pela economicidade, pela criatividade e pela promoção da qualidade do espaço público adjacente;
9.5. O projeto arquitetônico dos edifícios nos lotes doados à CODHAB/DF deverá ser objeto de concurso público de arquitetura específico, salvo mediante justificativa aprovada pelo órgão responsável pelo planejamento urbano e territorial do Distrito Federal. O comitê julgador deverá contar com representantes do órgão de planejamento territorial do DF, da CODHAB/DF e de outras entidades que possam ser convidadas pela CODHAB/DF. O projeto vencedor deve prezar pela economicidade, pela criatividade e pela promoção da qualidade do espaço público adjacente.	

Quadro 01: Diretrizes de Habitação constantes na DIUR 06/2017 e no ETU 01/2021
Fonte: DIUR 06/2017 e ETU 01/2021

Ainda que os cálculos que subsidiaram o valor da área total que seria destinada à Habitação de Interesse Social estejam defasados, visto que há pesquisas mais recentes

que quantificam o déficit habitacional, bem como sua composição e caracterização, o PDOT em vigência ainda é o mesmo, e por isso, questionamos a razão da retirada dessa previsão no ETU 01/2023.

Destacamos trechos do PDOT que ratificam a compreensão de que é imprescindível promover diversidade social nas áreas habitacionais, como forma de alcançar as previsões legais. Dentre os princípios do PDOT, dispostos no art. 7º, estão:

IV – justa distribuição dos benefícios e ônus decorrentes do processo de desenvolvimento urbano e rural;

V – promoção da sustentabilidade do território, a partir da convergência das dimensões social, econômica e ambiental, com reconhecimento do direito de todos à cidade sustentável;

VI – distribuição justa e equilibrada das oportunidades de emprego e renda no Distrito Federal;

VII – visão sistêmica e integrada do processo de desenvolvimento urbano e rural, considerando as dimensões social, econômica, ambiental, cultural e espacial;

VIII – participação da sociedade no planejamento, gestão e controle do território;

IX – reconhecimento da necessidade de gestão compartilhada entre os setores públicos, privados e a sociedade civil, envolvendo os municípios limítrofes ao Distrito Federal. (grifo nosso)

Alguns dos objetivos do PDOT, art. 8º, por sua vez, estão elencados abaixo:

I – melhoria da qualidade de vida da população e redução das desigualdades socioespaciais; (...)

VI – promoção da participação da sociedade no planejamento, gestão e controle das políticas de ordenamento territorial; (...)

IX – otimização e priorização da ocupação urbana em áreas com infraestrutura implantada e em vazios urbanos das áreas consolidadas, respeitada a capacidade de suporte socioeconômica e ambiental do território;

X – integração da política de ordenamento territorial com as demais políticas setoriais que tenham reflexo no processo de planejamento e gestão do território do Distrito Federal e dos municípios limítrofes;

XI – diversificação da oferta de imóveis residenciais compatíveis com as demandas da sociedade; (grifo nosso)

No Título II da Lei Complementar, Das Diretrizes Setoriais para o Território, Capítulo VII, Da Habitação, consta:

Art. 47. A política de habitação do Distrito Federal deve orientar as ações do Poder Público e da iniciativa privada a fim de facilitar o acesso da população a melhores condições habitacionais, que se concretizam tanto na unidade habitacional, quanto no fornecimento da infraestrutura física e social adequada. (...)

Art. 49. Constituem diretrizes setoriais para a política de habitação do Distrito Federal:

I – facilitar e promover formas alternativas de acesso à moradia digna, compatibilizando-se a demanda por faixas de renda com os projetos urbanísticos e habitacionais existentes e futuros;

II – incentivar pesquisas e desenvolver técnicas de produção e recuperação para oferta de moradias à população urbana e rural;

III – implementar meios adequados de acompanhamento e de controle do desempenho e de avaliação das ações governamentais, mantendo-se atualizadas, em sistema georreferenciado, as informações de cadastro dos beneficiados e dos inscritos em programas habitacionais;

IV – priorizar as ações que racionalizem meios e recursos, de forma a ampliar a população a ser beneficiada;

V – viabilizar o aumento de áreas destinadas a programas e projetos habitacionais, preferencialmente em áreas urbanas já consolidadas e em consolidação, observada a capacidade de suporte socioeconômica e ambiental do território, evitando-se a criação de novos núcleos urbanos dissociados da trama urbana existente;

VI – articular a política habitacional com as demais políticas setoriais, em especial com a política social;

VII – estabelecer programas que promovam a ocupação do território de forma equilibrada, com setores socialmente diversificados e áreas integradas ao meio ambiente natural, respeitadas as áreas de risco à saúde e a capacidade de suporte socioambiental;

VIII – estimular a participação da iniciativa privada na produção de moradias para todas as faixas de renda;(grifo nosso)

Já no Título III - Da Organização do Território, Capítulo IV - Das Estratégias de Ordenamento Territorial, Seção V - Da Oferta de Áreas Habitacionais são definidas no art. 134 do PDOT:

*“Art. 134. A Estratégia de Oferta de Novas Áreas Habitacionais tem o objetivo de atender à demanda habitacional a **partir de projetos e programas de iniciativa pública** voltados a **diferentes faixas de renda**, buscando:*

I – a oferta de áreas em diferentes partes do território;

II – a proximidade com núcleos urbanos consolidados onde haja oferta de serviços, comércios e equipamentos comunitários;

III – a proximidade com os principais corredores de transporte;

IV – o respeito à capacidade de suporte do território, no que se refere ao abastecimento de água, esgotamento sanitário e drenagem de águas pluviais.

Parágrafo único. A oferta de áreas habitacionais deverá ser promovida mediante a urbanização de novos núcleos ou mediante a otimização de localidades urbanas com infraestrutura subutilizada, com vazios residuais ou com áreas obsoletas.”

Art. 135. Constituem áreas integrantes desta estratégia, conforme o Anexo II, Mapa 2 e Tabela 2D:

(...)

IV – Setor Jóquei Clube, na Região Administrativa do Guará;

Dado o exposto, fica explícito que a SEDUH enquanto órgão gestor do desenvolvimento territorial e urbano do Distrito, deveria contemplar as disposições do Plano Diretor grifadas acima nas diretrizes urbanísticas, especialmente de Parcelamentos Urbanos realizados pela Terracap, enquanto Empresa Pública e Agência de Desenvolvimento. No caso, o ETU 01/2023 é omissivo na questão do provimento da Habitação, de acordo com o que versa o PDOT, no Setor Habitacional do Jóquei Clube, no Setor Habitacional Quaresmeira e no Setor Habitacional e Setor de Transportes Rodoviários de Cargas. Não há qualquer estratégia apresentada para garantir a diversidade de faixas de renda exigida pelo PDOT, tampouco para redução da desigualdade socioespacial nesse espaço que tem previsão de receber mais de 60 mil habitantes. Dessa forma não é possível que se promova a justa distribuição dos benefícios e ônus decorrentes do processo de desenvolvimento urbano, tampouco um desenvolvimento sustentável que contemple as dimensões social e econômica de forma sistêmica.

Observa-se que a Diretoria de Diretrizes Urbanísticas da SEDUH foi consultada por e-mail pelo IAB-DF (Anexo III), no qual apresentou-se a indagação do motivo da retirada da previsão da HIS, visto que o PDOT se mantém o mesmo das Diretrizes anteriores. Todavia, não obtivemos resposta ao questionamento.

Recorremos também à própria Lei Orgânica do Distrito Federal, que teve seu Capítulo sobre Habitação, regulamentado pelo Plano Distrital de Habitação de Interesse Social (PLANDHIS) – Decreto nº 44.659, de 22 de junho de 2023. A lei é explícita quanto a prioridade de atendimento para a população de média e baixa renda, e ao público atendimento prioritário.

*Art. 327. A política habitacional do Distrito Federal será dirigida ao meio urbano e rural, em integração com a União, **com vistas à solução da carência habitacional, para todos os segmentos sociais, com prioridade para a população de média e baixa renda.***

Art. 328. A ação do Governo do Distrito Federal na política habitacional será orientada em consonância com os planos diretores de ordenamento territorial e locais, especialmente quanto:

I - à oferta de lotes com infra-estrutura básica;

II - ao incentivo para o desenvolvimento de tecnologias de construção de baixo custo, adequadas às condições urbana e rural;

III - à implementação de sistema de planejamento para acompanhamento e avaliação de programas habitacionais;

IV - ao atendimento prioritário às comunidades localizadas em áreas de maior concentração da população de baixa renda, garantido o financiamento para habitação;

V - ao estímulo e incentivo à formação de cooperativas de habitação popular;

VI - à construção de residências e à execução de programas de assentamento em áreas com oferta de emprego, bem como ao estímulo da oferta a programas já implantados;

VII - ao aumento da oferta de áreas destinadas à construção habitacional.

Parágrafo único. As cooperativas habitacionais de trabalhadores terão prioridade na aquisição de áreas públicas urbanas destinadas a habitação, na forma da lei.

O PLANDHIS é o instrumento do planejamento urbano que define as diretrizes básicas da política habitacional para as famílias consideradas como de baixa renda no território do Distrito Federal. Seu texto foi elaborado por Câmara Técnica deste próprio CONPLAN, em um trabalho de mais de dois anos (2018-2022), de rigorosa qualidade técnica e participativa. Observa-se também, a publicação foi tardia em relação a data em que o documento foi finalizado, então dentro da própria SEDUH, já era conhecido o contexto e, ao menos, a minuta deste Decreto antes da publicação do ETU 01/2023.

Dentre os objetivos do PLANDHIS, destacamos:

1. Promover habitação de interesse social a todos os segmentos do público alvo, priorizando as faixas de renda mais baixas, inclusive às famílias sem rendimento;

(...)

3. Promover o acesso à HIS de qualidade em áreas dotadas de infraestrutura, comércio e serviços;

4. Combater a ociosidade dos vazios urbanos e otimizar a infraestrutura urbana existente com adensamento sustentável;

(...)

7. Estimular a elaboração de projetos habitacionais que contribuam para modelos de mobilidade urbana ativa que priorizem os modos não motorizados e o transporte coletivo;

8. Aliar o provimento habitacional ao enfrentamento do déficit habitacional, adequando esse provimento às especificidades do território e do público alvo;

9. Aumentar a capacidade de poupança familiar mensal pela desoneração dos gastos com habitação e transporte;

11. Promover a diversificação das opções de provimento e tipologias habitacionais, dos formatos de morar e conviver e dos modelos de gestão da produção da moradia;

(...)

15. Atender de forma regionalizada a demanda habitacional de interesse social, considerando onde o beneficiário já mora, trabalha ou mantém seus vínculos sociais;

16. Fomentar a integração de diversas faixas de renda de interesse social, faixas etárias e tipologias em uma mesma iniciativa de provimento habitacional, a fim de combater a formação de guetos;

17. Fomentar a integração da oferta de HIS ao tecido urbano consolidado e dinâmicas já existentes, contribuindo para a redução da segregação socioespacial e socioeconômica no Distrito Federal;

18. Diminuir o tempo relativo ao provimento de HIS;

19. Promover a participação social em todas as instâncias do provimento habitacional e a renovação de atores políticos envolvidos;

20. Promover uma rede de proteção social e econômica da população atendida pela política habitacional, visando combater a desigualdade social e a precariedade da vida;

21. Adotar critérios de qualidade para o provimento de HIS, visando a adequação do projeto arquitetônico e urbanístico e da construção às necessidades da população, à sustentabilidade e ao acesso a infraestrutura, comércio e serviços; (...)(PLANDHIS, p. 47 e 48)

O PLANDHIS conforma algumas estratégias de atuação inéditas no contexto distrital, que trazem luz e novos nortes às práticas convencionais estabelecidas no campo da política habitacional, mas para ser implementado, é necessário que nos parcelamentos promovidos pelo Terracap, enquanto Companhia Imobiliária e Agência de Desenvolvimento do Distrito Federal, existam áreas reservadas para tal, independentemente do valor da terra.

O déficit habitacional no Distrito Federal, estimado pela PDAD em 2023, é de mais de 100 mil domicílios. As Regiões Administrativas próximas ao Setor Habitacional em questão somam cerca de 9 mil domicílios (Guará I e II, SCIA/Estrutural, Sudoeste/Octogonal, Vicente Pires e SIA). Esses números, no entanto, devem ser ponderados pelo fato de que áreas informais ou em processo de regularização fundiária estão amplamente subnotificadas, como é o caso da Chácara Santa Luzia, na RA SCIA/Estrutural, onde há mais de 3 mil domicílios em situação de déficit. Essas áreas, sob o aspecto social, são consideradas pelo EIA/RIMA como Áreas Diretas de Influência da poligonal de projeto. Dessa forma, o provimento de HIS no SHJC seria uma forma de tratar diretamente o que ordena o art. 327, VI, da LODF. Essas áreas precisam ser consideradas prioritariamente na alocação de novas unidades habitacionais, dado o histórico de precariedade e falta de infraestrutura adequadas.

Ainda sobre o déficit habitacional no Distrito Federal como um todo, é importante destacar a relação entre o déficit e a renda familiar: mais de 66 mil dos domicílios que se encontram

em déficit, estão na faixa de 0 a 3 salários mínimos; 4.862 domicílios na faixa de 3 a 5 salários mínimos e, 3.448 domicílios na faixa de 5 a 12 salários mínimos.

O Censo 2022, mostrou que no DF, há 1,17 milhão de domicílios particulares, dos quais 182.657 encontram-se desocupados (15,58% do total, acima da média nacional que é de 13%). Somente no Plano Piloto havia cerca de 17,4 mil imóveis vazios. Ou seja, há um número expressivo de vacância de imóveis destinados à classe média alta e alta que, majoritariamente habita o Plano Piloto e representa também o público potencial para os empreendimentos a serem construídos no Setor Habitacional Jóquei Clube, no formato do Projeto atual.

O PLANDHIS, em suma, apresenta cinco Linhas de Ação para enfrentamento das questões de moradia que ele detalha. Essas linhas estão subdivididas em dois grupos, quais sejam:

- Provimento da Propriedade nas formas de: (i) imóveis prontos; (ii) lotes urbanizados
- Provimento de Serviços: (i) locação social, (ii) assistência técnica, (iii) moradia emergencial.

LINHAS DE AÇÃO DO PLANDHIS				
BENS		SERVIÇOS		
IMÓVEIS PRONTOS	LOTES URBANIZADOS	LOCAÇÃO SOCIAL	ASSISTÊNCIA TÉCNICA	MORADIA EMERGENCIAL
Venda subsidiada de unidades habitacionais	Venda subsidiada de lotes urbanizados	Subsídio no pagamento de aluguel ou oferta de imóvel para aluguel	Apoio técnico para projeto e obra	Moradia temporária por vulnerabilidade

Figura 19: Linhas de Ação do PLANDHIS Fonte: Anexo do Decreto nº 44.659/2023, p.53.

Visto que o SHJC é uma área ainda não urbanizada, as diretrizes apresentadas no Plano que vão ao encontro do Projeto Urbanístico apresentado são as da Linha de Ação de Imóveis Prontos. Elas estão replicadas a seguir:

1. Possibilitar a compra da moradia a um preço acessível;
2. Promover a oferta de moradia de interesse social em áreas com infraestrutura urbana, fácil acesso à rede de transporte e a serviços públicos;
3. Fomentar a produção de HIS de alta qualidade arquitetônica;

4. Coibir a ocupação informal de terra e multiplicação de assentamentos precários, por meio da oferta de habitação formal à população de baixa renda;

5. Promover o planejamento da Política Habitacional em articulação com as demais políticas urbanas, como as de infraestrutura, saneamento e mobilidade e outras políticas setoriais, como as de desenvolvimento social, desenvolvimento econômico e meio ambiente. (PLANDHIS, p.55)

Para definição da quantidade de unidades a serem produzidas, bem como das áreas a serem doadas pela Terracap à COHDAB, faz-se necessária a realização de um cálculo atualizado que inclua os dados mais recentes do Déficit Habitacional para o Distrito Federal, e que permita, inclusive, a sua distribuição proporcional entre as faixas de renda que compõem o déficit.

Além disso, destaca-se a importância de realizar concursos públicos de arquitetura e urbanismo para projetos de habitação de interesse social, o que era previsto na DIUR 07/2016 e no ETU 01/2021. A realização de concurso garante a seleção de propostas que promovam qualidade arquitetônica, sustentabilidade e inovação para a produção da construção civil. Além de garantir projetos de alta qualidade, o concurso público incentiva a criatividade e a diversidade de soluções, assegurando que os empreendimentos estejam alinhados com as necessidades da comunidade e os princípios de desenvolvimento urbano sustentável. As experiências recentes da própria CODHAB nessa modalidade exemplificam bons resultados que corroboram com a adoção dos concursos nos projetos de HIS.

O PLANDHIS também contempla a construção de HIS por agentes privados, modalidade que parece muito adequada ao contexto do Termo de Compromisso assinado entre a Terracap e à ADEMI para aprovação do projeto do Jôquei Clube. Motivo pelo qual, replicamos o conteúdo no documento, sobre esse assunto:

Incentivo à construção de HIS por agentes privados

Esta modalidade surge a partir da cooperação entre governo e setor da construção civil, com o apoio à construção de imóveis pelas empresas privadas, para serem disponibilizados para venda ao público alvo da Política Habitacional de Interesse Social. Com o objetivo de reduzir a injeção de investimentos públicos para a produção habitacional e, ainda assim, assegurar o atendimento da demanda habitacional da população de baixa renda, desenvolveu-se esta linha. Neste caso, o principal agente promotor é a iniciativa privada, que é responsável por elaborar e executar projeto e obra, com recursos próprios, enquanto ao poder público cabe impulsionar e atrair os

empreendedores por meio de arranjos e concessões interessantes para as duas partes. Trata-se de incentivar a oferta de unidades habitacionais construídas em empreendimentos de construtoras e incorporadoras, em terrenos urbanos particulares, para o atendimento das famílias inscritas na Política Habitacional de Interesse Social. Para que seja viável para os beneficiários, será aplicado subsídio que possibilitará o desconto no contrato de aquisição do imóvel. Para que seja interessante para o governo e para as empresas, este subsídio, de valor igual ao desconto concedido ao comprador, será ofertado ao empreendedor na forma de Crédito Imobiliário do GDF junto à TERRACAP, para utilização futura em aquisições de unidades imobiliárias em licitações promovidas pelo GDF por intermédio da TERRACAP e/ou em contratos de concessão de uso com o GDF, nos quais a empresa adquire o direito de usar o imóvel por tempo determinado. Ou seja, a subvenção é incorporada pela empresa e repassada ao beneficiário final. Esta modalidade busca absorver o antigo eixo Portas Abertas do Habita Brasília, que como explicado anteriormente nunca foi efetivado. Portanto, para que ele prospere agora, é necessário que se faça uma articulação mais consistente entre os atores públicos envolvidos, ou seja, entre órgão de planejamento, órgão executor e companhia imobiliária, além de uma divulgação eficiente quando do chamamento público das empresas. (PLANDHIS, P. 57) (grifo nosso)

Observamos que, para além das diretrizes urbanísticas que devem estar em consonância com o arcabouço legal vigente no Distrito Federal em relação ao ordenamento territorial e provimento de habitação, outro subsídio a inclusão da Habitação de Interesse Social neste projeto é o papel que a Terracap exerce de Agência de Desenvolvimento do Distrito Federal.

Como tal, a Terracap pode executar as seguintes ações, de acordo com o seu Estatuto Social, art. 4º, §1º

§1º - Como Agência de Desenvolvimento do Distrito Federal, a Terracap pode executar as seguintes ações:

I - operacionalizar atividades imobiliárias, de modo a gerar recursos para o investimento em infraestrutura econômica e social, além de assegurar a sustentabilidade de longo prazo de suas receitas;

II - realizar a promoção direta ou indireta, inclusive por meio de subvenção econômica, de investimentos em parcelamentos do solo, regularização, infraestrutura e edificações, nas áreas de programas e projetos de: expansão urbana e habitacional; desenvolvimento econômico, social, industrial e rural; desenvolvimento do setor de serviços;

desenvolvimento tecnológico e de estímulo à inovação; construção, manutenção e adequação física e operacional de bens imóveis destinados à prestação de serviços públicos;

Em um Projeto Urbanístico que, segundo seu memorial descritivo, terá um total de 1.182.753,98 m² em Unidades imobiliárias, há um enorme potencial de se contrabalancear os investimentos sociais de enfrentamento a questão habitacional, de forma a defender o interesse público no tratamento de um problema tão sensível quanto a falta de moradia e, paralelamente, realizar os investimentos de interesse tanto da Companhia Imobiliária quanto da ADEMI.

Ainda, devemos registrar O PLANDHIS contempla em seu texto um rol de Programas Habitacionais que podem ser utilizados e conjugados entre si para promover respostas às questões habitacionais da Habitação de Interesse Social que tem perfis variados e precisam responder à problemáticas sociais e/ou urbanas de formas distintas. Mencionamos apenas alguns desses na sequência:

- Moravida - ação de provimento habitacional de interesse social para mulheres vítimas de violência doméstica com grave risco de vida, que integra a rede de enfrentamento à violência contra a mulher, articulando-se com os demais serviços existentes e as demais linhas de ação do PLANDHIS.
- Ações Urbanas Comunitárias – criação e qualificação de espaços públicos por processos colaborativos entre os moradores das áreas de intervenção. O protagonismo da sociedade civil reverbera no desenvolvimento da autonomia desses sujeitos e ainda na construção e fortalecimento das identidades e referências locais, contribuindo para a consolidação de uma comunidade mais unida, segura e resiliente.
- Autogestão da Moradia – processo construtivo no qual as famílias contempladas, representadas por uma associação ou cooperativa habitacional, com auxílio de assistência técnica especializadas participam desde as etapas de concepção e desenvolvimento de projeto arquitetônico, até as definições da pós-ocupação, passando pelo gerenciamento da obra.

O Programa de Autogestão da Moradia, em especial, tem como aspecto diferencial positivo a redução de custos da obra visto que as entidades não têm fins lucrativos. Ao cortar os recursos que seriam destinados ao lucro das empreiteiras, permite-se construir mais unidades habitacionais e, em geral, de melhor qualidade, do que as construídas de forma padronizada e indiscriminadamente repetitivas, independente das qualidades locais e regionais dos locais onde são inseridas. O detalhamento do Programa está disponível no texto do PLANDHIS que, de forma coerente e tecnicamente justificada, propõe

diversificação no enfrentamento da questão da moradia. Esse programa, está alinhado com o Programa Minha Casa Minha Vida Entidades instituído pela Lei nº 14.620, de 13 de julho de 2023, que tem por finalidade a concessão de financiamento subsidiado a famílias organizadas por meio de entidades privadas sem fins lucrativos para produção de unidades habitacionais urbanas, com recursos do Fundo de Desenvolvimento Social (FDS). O público-alvo do MCMV-Entidades é composto por famílias cuja renda bruta familiar mensal esteja limitada a R\$ 2.640,00 (dois mil seiscentos e quarenta reais), organizadas sob a forma associativa.

Sobretudo, as estratégias de parcelamento, uso e ocupação do solo devem apresentar inovações, caso realmente queiramos enfrentar os problemas urbanos de Brasília. Não podemos esperar que replicando um mesmo modelo de urbanização já propagado no Noroeste, em Águas Claras ou nas quadras 500 do Sudoeste ocorram resultados diferentes, ou seja, um modelo de urbanização excludente, elitista e apartado dos interesses da população que mais necessita de políticas públicas de habitação.

III. 3. c) Estudo Territorial Urbanístico 01/2023 – Aspectos Técnicos

O ETU 01/2023 subdivide a área de sua poligonal em 4 Zonas, conforme a figura abaixo. A Poligonal de Projeto da Gleba do Jóquei abrange especificamente as Zonas “A” e “B”.

A Zona A corresponde às áreas nas extremidade norte e sul do SHJC, sendo definida em virtude da proximidade com as vias EPTG e EPCL. Ela destina-se às porção territorial que abrigarão atividades diversificadas, com potencial de atratividade de grande número de pessoas e encontro social. Dessa forma, a escolha dos empreendimentos localizados nesta Zona prioriza tipologias geradoras de fluxo de pessoas e veículos.

As atividades e usos permitidos na Zona A deverão ser compatíveis com o uso residencial, devendo garantir a manutenção de áreas de vegetação nativa e possuir pequeno potencial poluidor. A criação de novos empreendimentos residenciais na Zona A deverá estar associada à implantação de Equipamentos Públicos Comunitários – EPC e Espaços Livres de Uso Público ELUP.

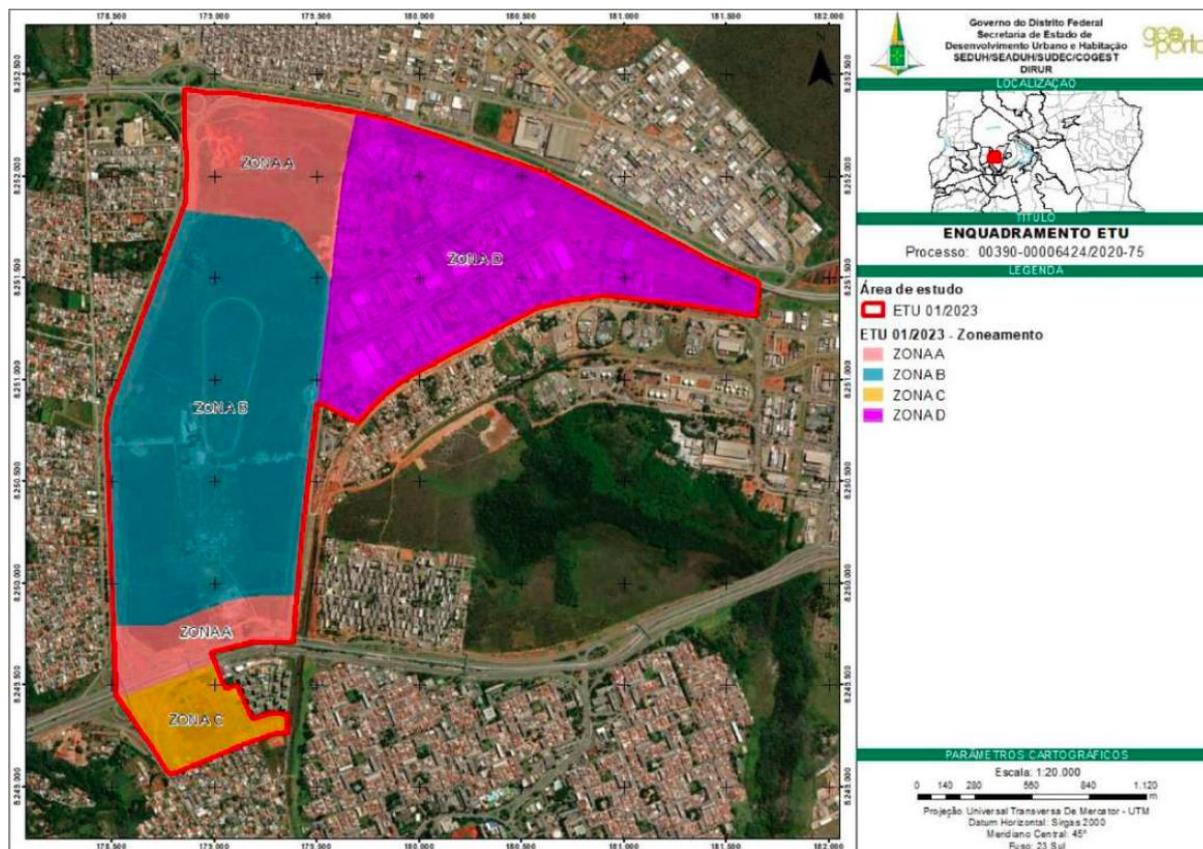


Figura 20 - Localização da área de enquadramento do ETU 01/2023. Fonte: MDE 08/2023

Sendo assim, os usos e atividades permitidos para a Zona A são: comercial, prestação de serviços, institucional, comunitário (público ou privados, atividades culturais e de entretenimento), industrial (pequeno e médio porte) e uso misto (comercial/serviços e/ou institucional associado ao uso residencial). Em tais hipóteses, o uso residencial deve ocorrer, preferencialmente, nos pavimentos superiores da edificação, garantindo atividades comerciais/serviços e institucionais no pavimento térreo.

São vedados: o uso residencial unifamiliar; o uso industrial de grande porte, de alto potencial poluidor e de maior incomodidade ao uso residencial; o uso residencial unifamiliar e multifamiliar (tipo PDEU), bem como o uso de fachadas cegas voltadas para o logradouro público.

Quanto à Zona B, ela corresponde à área central do SHJC e será destinada, preferencialmente, ao uso residencial multifamiliar a fim de cumprir a estratégia do PDOT de criação de novas áreas habitacionais. As atividades e usos permitidos na Zona B são relativos a espaços livres de uso público, áreas verdes e parques urbanos os quais podem acomodar diferentes usos e funções. Assim, o ETU esclarece que nesta zona, as

edificações previstas em projeto paisagístico e/ou plano de manejo das áreas verdes, parques urbanos e unidades de conservação, devem ter altura máxima de 7m (sete metros), exceto os equipamentos públicos comunitários cujas atividades assim o exigirem.

O ETU também sugere a criação de um parque urbano central, na área em que se localizava o antigo Jôquei Clube, e um parque linear paralelo à linha férrea, na porção leste do setor, com o objetivo de promover a transição entre as áreas habitacionais e o STRC, amenizando os níveis de incomodidade ao uso residencial causados pelas atividades ali desenvolvidas.

Nesse sentido, a Zona B vedará a implantação de projetos que versem sobre uso residencial exclusivo e uso residencial unifamiliar, bem como o parcelamento urbano do solo no formato de condomínios urbanísticos e/ou PDEU (tipologia de casas).

IV – ANÁLISE DO PROJETO

O MDE 080/2023, ao apresentar o projeto expõe diagrama conceitual, que subsidiou as soluções adotadas no projeto tendo por base uma concepção espacial ampla, que ultrapassa os limites da poligonal de trabalho e abrange a criação de conexões setores da vizinhança.

Assim, justifica-se a proposta de um eixo de circulação no sentido norte-sul, que conecta diretamente as vias EPTG e Estrutural (e as áreas lindeiras a essas duas vias); e mais dois eixos de circulação no sentido leste-oeste. Busca-se possibilitar a interligação do interior da poligonal de trabalho com as áreas do STRC, SIN, SIA e Vicente Pires.

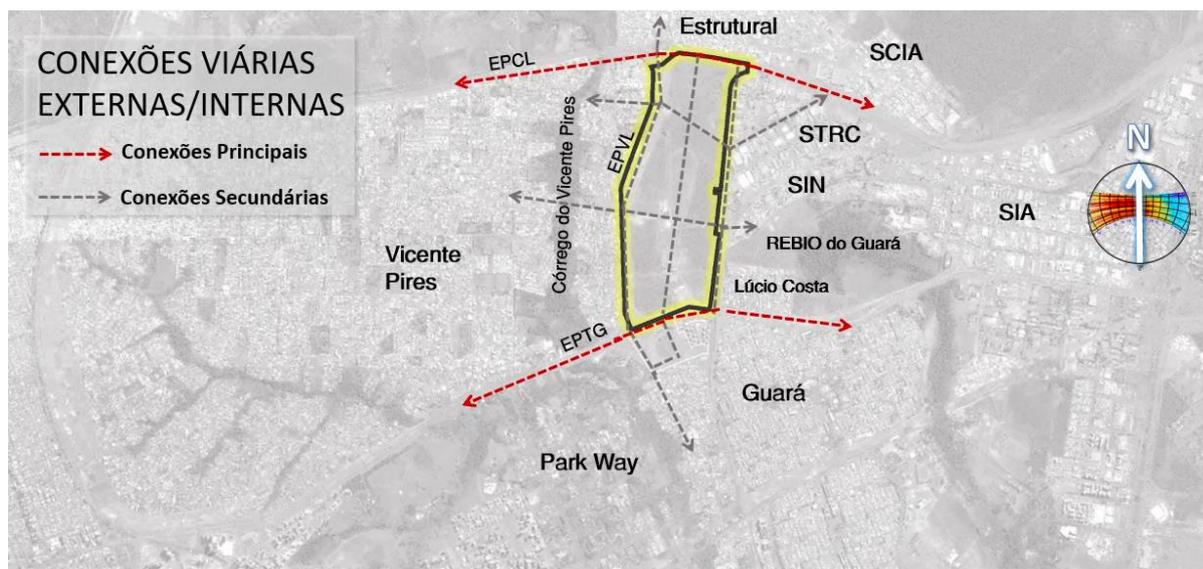


Figura 21 - Diagrama conceitual das conexões viárias externas e internas propostas
Fonte: MDE 080/2023

IV. 1 – Usos e Ocupação

Em resumo, a proposta abriga os seguintes números de lotes, respectivos UOS de acordo com a Lei de Uso e Ocupação do Solo do DF (LC nº 948/2019) e áreas:

- 5 lotes UOS CSII 3, com área somada de 97.882,79 m², “onde são permitidos, simultaneamente ou não, os usos comercial, prestação de serviços, institucional e industrial, sendo proibido o uso residencial”, localizados, principalmente, “nas bordas dos núcleos urbanos ou próxima a áreas industriais”. As áreas individuais dos lotes variam entre 1.200,06m² e 34.529,87m²;
- 22 lotes UOS CSIIIR 2 NO, com área somada de 74.843,11 m², “onde são permitidos, simultaneamente ou não, os usos comercial, prestação de serviços, institucional, industrial e residencial, nas categorias habitação unifamiliar ou habitação multifamiliar em tipologia de casas ou habitação multifamiliar em tipologia de apartamentos, não havendo obrigatoriedade para qualquer um dos usos”, localizados “em áreas de maior acessibilidade dos núcleos urbanos, em vias de atividades, centros e subcentros”. As áreas individuais dos lotes variam entre 1.638,98m² e 5.665,30m²;

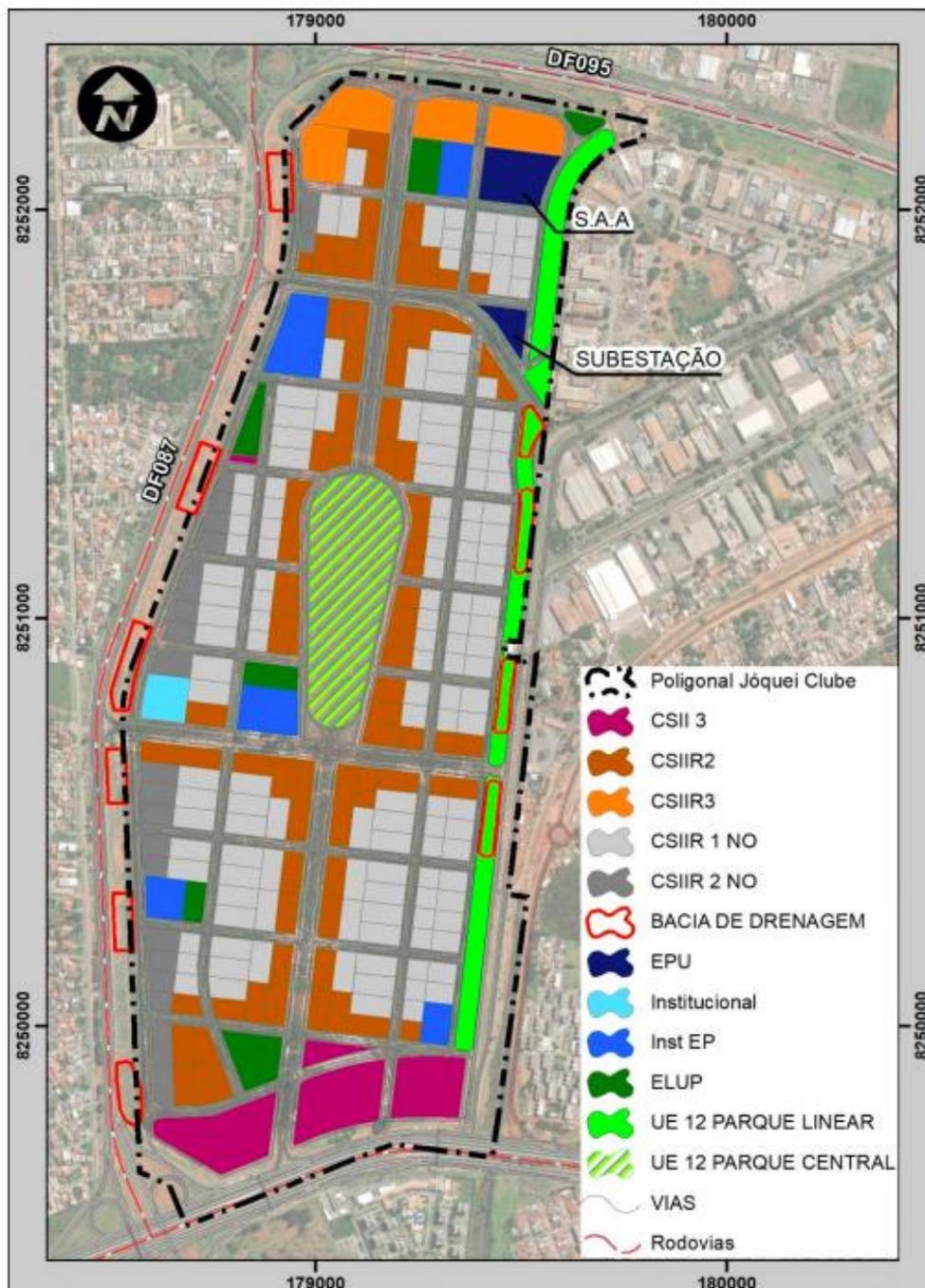


Figura 22 – Proposta do uso do solo do Setor Jôquei Clube. Fonte: MDE 080/2023

- 143 lotes UOS CSIIR 1 NO, com área somada de 530.516,60 m², “onde são permitidos, simultaneamente ou não, os usos comercial, prestação de serviços, institucional, industrial e residencial, nas categorias habitação unifamiliar ou habitação multifamiliar em tipologia de casas ou habitação multifamiliar em tipologia

de apartamentos, não havendo obrigatoriedade para qualquer um dos usos”, localizados “nas áreas internas dos núcleos urbanos, próxima a áreas habitacionais, e possui abrangência local”. As áreas individuais dos lotes variam entre 2.450,12m² e 5.882,72m²;

- 4 lotes UOS CSIR 3, com área somada de 65.903,31 m², “onde são obrigatórios os usos comercial, prestação de serviços, institucional e industrial, simultaneamente ou não, e admitido o uso residencial desde que este não ocorra voltado para o logradouro público no nível de circulação de pedestres”, localizados, principalmente, “nas bordas dos núcleos urbanos ou próxima a áreas industriais”. As áreas individuais dos lotes variam entre 14.663,73m² e 18.624,36m²;
- 81 lotes UOS CSIR 2, com área somada de 336.582,10 m², “onde são obrigatórios os usos comercial, prestação de serviços, institucional e industrial, simultaneamente ou não, e admitido o uso residencial desde que este não ocorra voltado para o logradouro público no nível de circulação de pedestres”, localizados “em áreas de maior acessibilidade dos núcleos urbanos, em vias de atividades, centros e subcentros”. As áreas individuais dos lotes variam entre 1.753,99m² e 5.500,00m²;
- 1 lote UOS Inst, com área total de 11.719,19m², “onde é permitido exclusivamente o uso institucional público ou privado”;
- 5 lotes UOS Inst EP, com área somada de 65.306,88 m², “onde são desenvolvidas atividades inerentes às políticas públicas setoriais, constituindo lote de propriedade do poder público que abrigue, de forma simultânea ou não, equipamentos urbanos ou comunitários”. As áreas individuais dos lotes variam entre 6.895,39m² e 23.126,25m².

IV. 2. Áreas Públicas

O projeto do Setor Jockey Club e Quaresmeira, conforme o MDE -080/2023, destina 16,21% da área parcelável a Áreas Públicas, subdivididas em Espaços Livres de Uso Público (ELUP), Equipamentos Públicos Comunitários (EPC - Inst EP), Equipamentos Públicos Urbanos (EPU), além da Unidade Especial 12 – Parque Urbano Central e a Unidade Especial 12 Parque Urbano Linear.

Em conformidade com o artigo 39 da LUOS, está prevista a elaboração de um plano de ocupação específico para cada um dos dois parques urbanos propostos no parcelamento em tela. Este plano será abordado em um processo separado, no qual serão emitidas diretrizes urbanísticas para subsidiar a elaboração do plano, bem como serão realizadas outras etapas de acordo com as legislações pertinentes aos parques urbanos no Distrito Federal, incluindo o Decreto nº 43.960 de 21 de novembro de 2022, a Lei Complementar nº 961 de 26 de dezembro de 2019 e o Decreto nº 42.512 de 16 de setembro de 2021, que

regulamenta a LC nº 961/2021. A implantação de cada parque urbano deverá seguir projeto de paisagismo a ser elaborado pelo responsável pelo empreendimento.

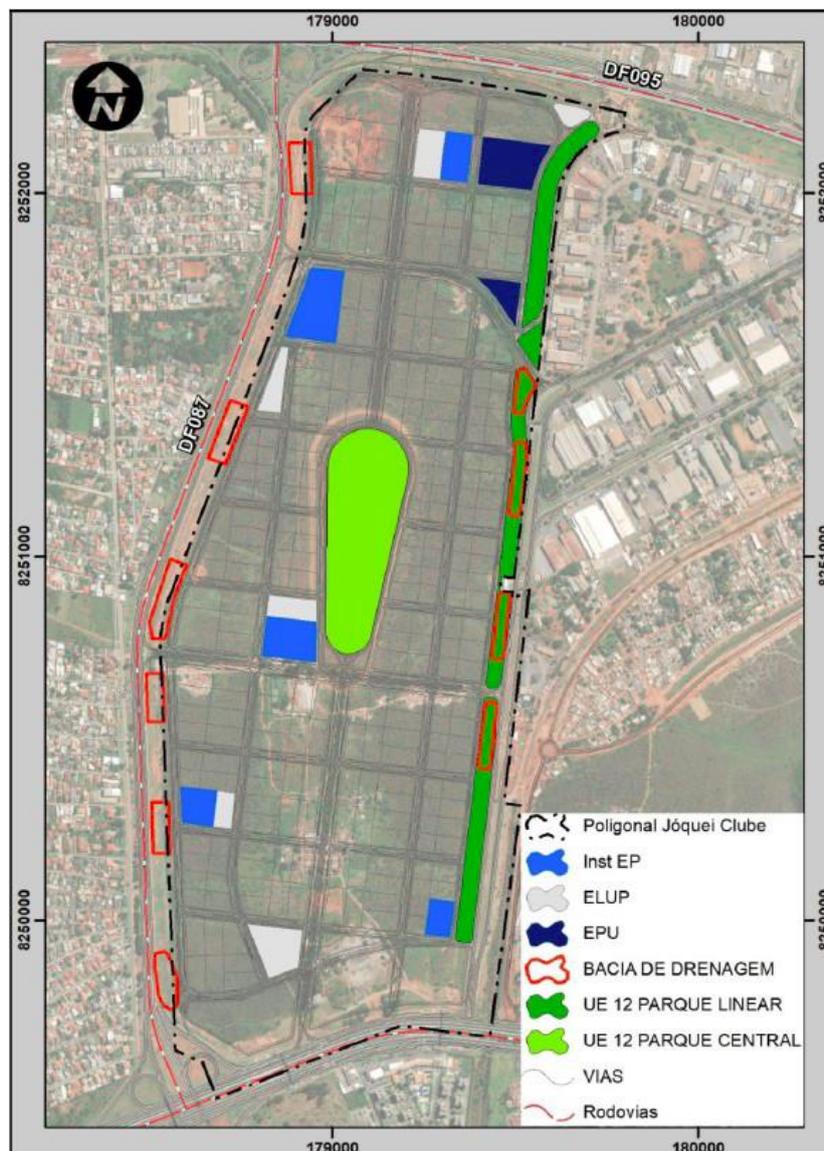


Figura 23 – Áreas Públicas do Parcelamento

Fonte: MDE 080/2023

IV. 3. Sistema Viário

Segundo os autores do Projeto, para definição da hierarquia viária e dos usos e ocupações do solo no projeto foram considerados os sistemas de transporte coletivo já implantados e planejados na região, em especial o sistema BRT parcialmente implantado na EPTG, o

Metrô que, mesmo implantado a 2,5km ao sul da poligonal, poderá ser integrado à gleba no futuro, por meio do Trem Metropolitano planejado pelo GDF.

A conexão direta entre o sistema de BRT e o futuro Trem Metropolitano, situados na extremidade sudeste da poligonal, junto da via EPTG, configura nesse local um potencial elevado de atração de pessoas e, como tal, possibilita a destinação de áreas para atividades mistas/comerciais de médio e grande porte que demandam lotes de grandes dimensões. Esse é o local indicado, também, para a implantação da futura estação do Trem Metropolitano, que poderá ser conectada ao BRT da EPTG, configurando ali uma estação intermodal.

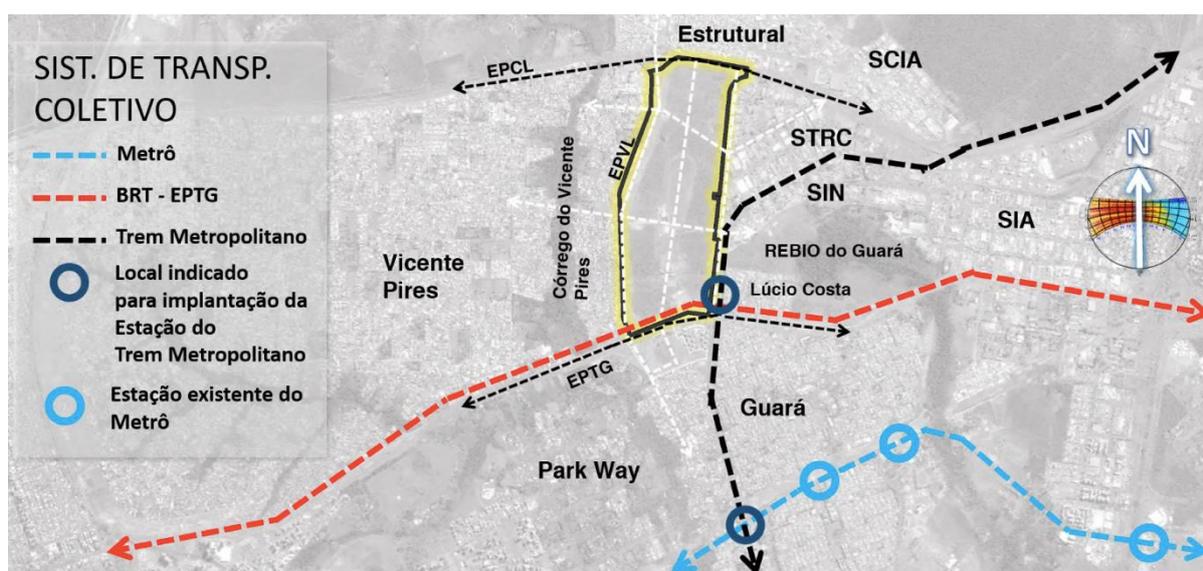


Figura 24 - Sistemas de transporte coletivo implantados e planejados. Fonte: MDE 080/2023

No eixo de circulação no sentido norte-sul, que conecta diretamente as vias EPTG e Estrutural, há dimensionamento que permite a implantação futura, caso seja planejado pelo GDF, de um sistema de VLT - Veículo Leve sobre Trilho em seu canteiro central ao longo de todo o trecho.

A concepção geral do sistema viário do projeto, tem como elementos principais Vias de Atividades configuradas pelo eixo norte-sul, denominada de Avenida Jôquei Clube, e peloseixos leste-oeste denominadas de Avenida Campolina e Avenida Campeiro, visto que são essas as vias que possibilitam a conexão das áreas parceladas com as rodovias EPTG, Estrutural e EPVL. As três vias elencadas se constituem como o sistema viário estruturante que proporciona alta acessibilidade ao bairro em áreas sendo ladeada por lotes cujos usos possibilitam atividades de lazer, comércio, cultura, serviços, e o uso misto. O dimensionamento das vias de atividades privilegia o transporte coletivo, o tráfego de

pedestres e de ciclistas. Se configura como uma área de confluência das pessoas e dá acesso às vias de circulação.

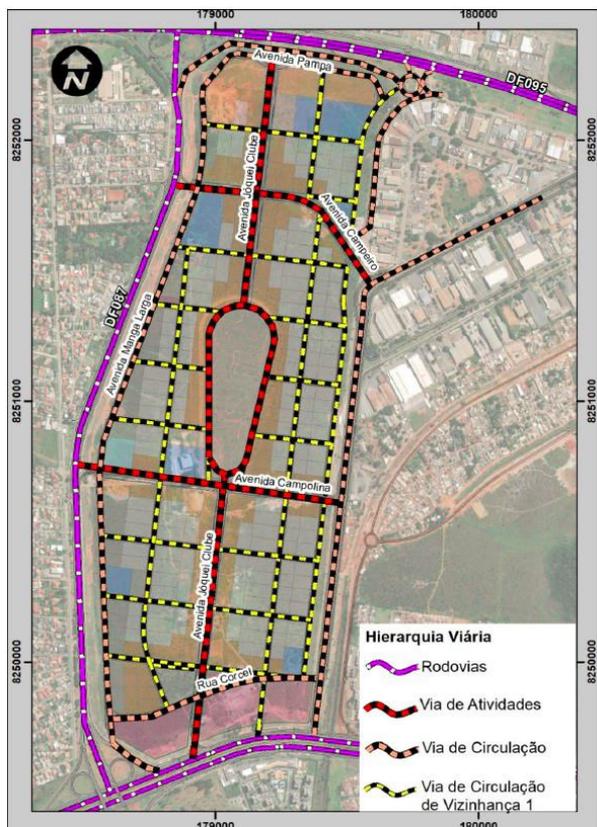


Figura 25 – Hierarquia do Sistema ViárioFonte: MDE 080/2023



Figura 26 – Sistema de Ciclovias para o SIC. Fonte: MDE 080/2023

Ainda obedecendo o sistema viário estruturante previsto no ETU, foram projetadas Vias de Circulação que possuem o papel de distribuição do fluxo oriundo das Vias de Atividades. Nelas se busca a articulação intraurbana de setores ou bairros, conferindo também conectividade às centralidades (centros e subcentros locais), com desenho distinto, adaptado às características do uso do solo de áreas lindeiras, sendo as principais vias de diversidade de usos e atividades de abrangência local e concentração de fluxo no setor.

Desta forma as Vias de Circulação projetadas serão as Avenidas Mangalarga e Pampa, que fazem o papel de vias marginais às rodovias EPVL e Estrutural, respectivamente; a Avenida Pantaneiro, via duplicada desde o Setor Lúcio Costa que dá acesso ao STRC, localizada no limite oeste da poligonal de projeto e delimita o Parque Linear previsto no parcelamento, a qual foi dimensionada como uma via parque; a via Avenida Baixadeiro e; a Rua Corcel.

O parcelamento prevê um sistema viário complementar composto por Vias de Circulação de Vizinhança que configuram uma malha ortogonal com eixos distanciados entre si de

máximo 250 metros, contribuindo para a distribuição dos fluxos e alternativas de percursos. Elas irão promover a permeabilidade, integração do tecido urbano e adequação ao sistema de transporte coletivo.

Em relação às diretrizes para circulação de pedestre, o ETU esclarece que deverão ser criados percursos agradáveis com infraestrutura adequada que atendam tanto aspectos estéticos quanto funcionais, priorizando o pedestre e o ciclista aumentando a possibilidade de transporte não motorizado e valorizando a mobilidade ativa. Assim, o projeto deverá prever a implantação de rede cicloviária conectada com o entorno, implantação de calçadas e ciclovias/ciclofaixas realizadas em conjunto com a implantação das faixas de rolamento e estruturação viária, devendo as dimensões dos passeios e calçadas ser adequadas ao tipo de uso e ocupação previstos para a área.

Consolidando essas diretrizes, o parcelamento previu ciclovias em todas as vias do parcelamento, as quais foram projetadas de forma a interligar com a rede implantada e/ou planejada para a região e, ainda, um passeio compartilhado na margem oeste do Parque Linear, bem como previsão de para-ciclos nas praças e nos parques urbanos e em outros locais com maior afluxo de pessoas.

IV. 4. Densidade

A área do projeto está inserida na mancha definida como média densidade cujos valores de referência são superiores a 50 e abaixo de 150 (cento e cinquenta) habitantes por hectares.

De acordo com o ETU 01/2023 que abrange o SJC, SQUA e o STRC, e considerando que o STRC se encontra parcialmente ocupado, enquanto os outros dois setores não apresentam ocupação, foi realizado um balanço de densidade dentro da poligonal do ETU.

Em função do balanço da densidade, a distribuição populacional na área assim foi definida de acordo com a Tabela 1.

Com base nesses dados, ficou definido no ETU 01/2023 que a população máxima possível residente na poligonal do Setor Jóquei Clube e Quaresmeira será de 56.061 habitantes, vindo o projeto do SJC considerar uma população de 51.900 habitantes.

No que diz respeito ao quantitativo das unidades imobiliárias a serem previstas para o parcelamento, e para fins de controle da densidade na região em função dos lotes destinados à habitação, foi proposta uma Metodologia de conversão da Densidade Demográfica em Potencial Construtivo.

Tabela 1: Densidade populacional aplicada ao ETU 01/2023.

Fonte: ETU 01/2023

Densidade atual conforme o PDOT				
Referência	Área (ha)	Densidade PDOT (hab./ha)	População Mín. PDOT	População Máx. PDOT
Setor de Transportes Rodoviários de Cargas	151,77	50 a 150	7589	22766
Jóquei Clube e Quaresmeira	272,56	50 a 150	13628	40884
Total	424,33	-	21217	63650
Balanço de densidade proposto por este ETU				
Referência	Área (ha)	Densidade Proposta (hab./ha)	População Mín. Balanço Densidade.	População Máx. Balanço Densidade.
Setor de Transportes Rodoviários de Cargas	151,77	50	7589	7589
Jóquei Clube e Quaresmeira	272,56	206	-	56061
Total	424,33	-	-	63650

Para isso, será calculada a quantidade máxima de área construída computável que poderá ser destinada às atividades residenciais no empreendimento como um todo para que seja calculado o Coeficiente de Aproveitamento Máximo-CA (Potencial Construtivo) que poderá ser destinado ao uso habitacional proposto no Projeto de Urbanismo.

Assim, o potencial construtivo total será de 1.962.339,000m² de área computável máxima para todo o parcelamento, o qual será distribuído entre as UOS com uso residencial, já considerando os Coeficientes de Aproveitamento Máximo por UOS, da seguinte maneira:

Tabela 2: Distribuição do potencial construtivo na UOS com uso residencial

Fonte: MDE 080/2023

POTENCIAL CONSTRUTIVO NAS UOS DO PARCELAMENTO – PARA USO RESIDENCIAL				
UOS	Total de lotes	Área Total dos lotes (m ²)	CA máximo resultante	Área computável máxima de uso residencial (m ²)
CSIIR 1 NO	143	530.516,60	2,00	1.061.033,20
CSIIR 2 NO	22	74.843,113	2,00	149.686,23
CSIIR 2	81	336.582,10	1,92	646.237,632
CSIIR 3	4	65.903,31	1,599	105.381,938

IV. 5. Quadro Síntese de Parâmetros Urbanísticos

Tabela 3 – Área Passível de Parcelamento

ÁREAS CONSIDERADAS	Área (m ²)	Percentuais (%)
i. Área Total da Poligonal de Registro	2.277.233,172	100,00%
ii. Área Não Passível de Parcelamento	76.151,40	3,34%
a. Faixa de Domínio das Rodovias	65.243,75	2,87%
b. Faixa de Domínio de Ferrovia	10.907,65	0,48%
iii. Área Passível de parcelamento: i - (ii a + ii b + ii c)	2.201.081,77	96,66%

Tabela 4 – Quadro Síntese de Unidades Imobiliárias e Áreas Públicas

DESTINAÇÃO	Lotes (unid.)	Área (m ²)	Percentuais (%)
Área Passível de Parcelamento		2.201.081,77	100,00%
1. Unidades Imobiliárias			
a. CSII 3	5	97.882,79	4,45%
b. CSIIR 2 NO	22	74.843,11	3,40%
c. CSIIR 1 NO	143	530.516,60	24,10%
d. CSIIR-3	4	65.903,31	2,99%
e. CSIIR 2	81	336.582,10	15,29%
f. Institucional	1	11.719,19	0,53%
g. Inst EP	5	65.306,88	2,97%
Total	261	1.182.753,98	53,74%
2. Áreas Públicas			
a. Espaços Livres de Uso Público - ELUP		230.481,07	10,47%
a.1 Unidade Especial 12 – Parque Urbano Central		103.174,95	4,69
a.1 Unidade Especial 12 – Parque Urbano Linear (excluindo bacias de drenagem)		77.448,50	3,52%
a.3 ELUP		49.857,62	2,27%
b. EPU			
b. 1 Dispositivos de drenagem		32.119,68	1,46%
b.2 SAA e Subestação de energia		28.847,21	1,31%
c. Sistema de Circulação (vias, ciclovias e calçadas com todos seus componentes)		726.879,83	33,02%
Inst. EP+ ELUP+ EPU ¹ = 1g + 2a + 2b		356.754,84	16,21%
Inst. EP+ ELUP+ EPU + Circulação ² = 1g + 2		1.083.634,67	49,23%

IV. 6. Permeabilidade

A permeabilidade do parcelamento, está reproduzida no Quadro de Permeabilidade do projeto, que considera os ELUPs e as Praças, bem como a taxa de permeabilidade mínima dos lotes definida na NGB 080/2023:

Tabela 5: Quadro de permeabilidade do parcelamento (poligonal de registro). Fonte: MDE 080/2023

ÁREAS PERMEÁVEIS CONSIDERADAS	Área (m ²)	% de área Permeável	Área Permeável	Percentuais (%)
i. Área Total da Poligonal de Registro	2.277.233,172			100,00%
a. CSII 3	97.882,79	20,0%	19.576,56	0,86%
b. CSIIR 2 NO	74.843,11	30,0%	22.452,93	0,99%
c. CSIIR 1 NO	530.516,60	30,0%	159.154,98	6,99%
d. CSIIR 3	65.903,31	20,0%	13.180,66	0,58%
e. CSIIR 2	336.582,10	20,0%	67.316,42	2,96%
f. Inst	11.719,19	30,0%	3.515,76	0,15%
g. Inst-EP	65.306,88	20,0%	13.061,38	0,57%
h. EPU (Sub-estação e SAA)	28.847,21	10,00%	2.884,72	0,13%
i. ELUP	49.857,62	50,00%	24.928,81	1,09%
j. Parques Urbanos (excluindo EPU)	180.623,45	50,00%	90.311,72	3,97%
k. Bacias de drenagem no Parque Linear	21.907,37	90,00%	19.716,64	0,87%
l. Bacias de drenagem na faixa de domínio da rodovia EPVL / poligonal de registro	10.212,31	90,00%	9.191,08	0,40%
m. Áreas Verdes permeáveis em vias	184.252,43	100,00%	184.252,43	8,09%
ii. Área Permeável do Parcelamento	1.658.454,37		629.544,09	27,65%

IV. 7. Parâmetros Urbanísticos – NGB 080/2023

Anexo III - Quadro nº 26A - Parâmetros de Ocupação do Solo / Vicente Pires														
UOS	FAIXA ÁREA(m²)	CFA B	CFA M	TX OCUP (%)	TX PERM (%)	ALT MAX	AFR	AFU	AF LAT	AF OBS	MARQUISE	GALERIA	COTA SOLEIRA	SUBSOLO
CSII 3 ^{(1) (2) (3) (7) (9)}	1000<a≤35000	1,00	2,00	70	20	21,00	-	-	-	-	-	obrigatório	ponto médio da testada do lote	permitido-tipo 2
CSIIIR 2 ^{(1) (2) (3) (5) (7) (8) (9) (10)}	1000<a≤6000	1,00	2,00	70	20	21,00	-	-	-	-	-	obrigatório	ponto médio da testada do lote	permitido-tipo 2
CSIIIR 3 ^{(1) (2) (3) (6) (7) (8) (9)}	10000<a≤20000	1,00	2,00	70	20	21,00	-	-	-	-	-	obrigatório	ponto médio da testada do lote	permitido-tipo 2
CSIIIR 1 NO ^{(1) (7) (8) (9) (11)}	1000<a≤6000	1,00	2,00	60	30	21,00	-	-	-	-	-	permitido	ponto médio da testada do lote	permitido-tipo 2
CSIIIR 2 NO ^{(1) (7) (8) (9) (12)}	1000<a≤6000	1,00	2,00	60	30	21,00	-	-	-	-	-	permitido	ponto médio da testada do lote	permitido-tipo 2
INST ^{(1) (9)}	5000<a≤20000	1,00	2,00	60	30	21,00	-	-	-	-	-	-	ponto médio da testada do lote	permitido-tipo 2

LEGENDA:

a	ÁREA	ALT MAX	ALTURA MÁXIMA
-	NÃO EXIGIDO	AFR	AFASTAMENTO MÍNIMO DE FRENTE
CFA B	COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO BÁSICO	AFU	AFASTAMENTO MÍNIMO DE FUNDO
CFA M	COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO MÁXIMO	AF LAT	AFASTAMENTO MÍNIMO LATERAL
TX OCUP	TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA	AF OBS	OBSERVAÇÃO DO AFASTAMENTO
TX PERM	TAXA DE PERMEABILIDADE MÍNIMA	COTA SOLEIRA	COTA DE SOLEIRA (ver definição no art.16 da Lei Complementar 948/2019)

NOTAS / NOME LOCALIDADE: VICENTE PIRES

- (1) **COTA SOLEIRA:** O interessado pode solicitar a alteração do critério de definição da cota de soleira (dentro dos limites definidos no art. 16 da Lei de Uso e Ocupação do Solo - LUOS, Lei Complementar nº948, de 16 de janeiro de 2019), cabendo ao órgão responsável acatar ou não a solicitação pleiteada.
- (2) **AFASTAMENTO FRONTAL** - Não é permitido o afastamento frontal no pavimento térreo da edificação, até a altura de 3,50m, em 50% (mínimo) das faces do lote margeadas por logradouro público.
- (3) **FACHADA ATIVA** - É obrigatória a utilização dos princípios de fachada ativa em 50% (mínimo) das faces do lote margeadas por logradouro público.
- (4) **EQUIPAMENTO PÚBLICO - UOS Inst EP:** Para os lotes da UOS Inst EP, aplicam-se os parâmetros de ocupação do solo definidos no art. 11 da Lei de Uso e Ocupação do Solo - LUOS, Lei Complementar nº948, de 16 de janeiro de 2019, bem como as demais regras estabelecidas nessa Lei Complementar.
- (5) **Para os lotes CSIIIR 2 o CFA M das ATIVIDADES RESIDENCIAIS NO LOTE:** O Coeficiente de Aproveitamento Máximo que pode ser destinado às atividades residenciais no Lote é 1,920.
- (6) **Para os lotes CSIIIR 3 o CFA M das ATIVIDADES RESIDENCIAIS NO LOTE:** O Coeficiente de Aproveitamento Máximo que pode ser destinado às atividades residenciais no Lote é 1,599.
- (7) **ATIVIDADES COMPLEMENTARES NO LOTE:** Caso haja área computável resultante da diferença entre o Coeficiente de Aproveitamento Máximo estabelecido nessa NGB e o Coeficiente de Aproveitamento utilizado para as atividades residenciais no lote, essa diferença poderá ser utilizada na edificação de espaços destinados às atividades não residenciais no mesmo lote.
- (8) **GALERIA:** As áreas destinadas às Galerias Externas, de acesso livre público, não entram no cálculo das áreas computáveis no lote.
- (9) **DISPOSITIVO DE AMORTECIMENTO DE VAZÃO DE DRENAGEM:** É obrigatória a implantação de reservatório para amortecimento de vazão de drenagem dentro do lote, de responsabilidade do proprietário do lote, com a capacidade (volume amortecido) informada no quadro que consta no Item 4 da NGB 080/2023.
- (10) **Para os lotes CSIIIR 2: a ALTURA MÁXIMA** da edificação poderá ser 58,5m, conforme estabelecido no ETU 01/2023, condicionada à autorização do IPHAN, conforme disposto no Art. 11 da Portaria nº 68, de 15 de fevereiro de 2012.
- (11) **Para os lotes CSIIIR 1 NO: a ALTURA MÁXIMA** da edificação poderá ser 43,5m, conforme estabelecido no ETU 01/2023, condicionada à autorização do IPHAN, conforme disposto no Art. 11 da Portaria nº 68, de 15 de fevereiro de 2012.
- (12) **Para os lotes CSIIIR 2 NO: a ALTURA MÁXIMA** da edificação poderá ser 28,5m, conforme estabelecido no ETU 01/2023, condicionada à autorização do IPHAN, conforme disposto no Art. 11 da Portaria nº 68, de 15 de fevereiro de 2012.

NOTAS GERAIS:

- Nos casos onde a marquise não é exigida sua construção em área pública deve respeitar ao disposto no art.24.
- Ver definição de subsolo permitido tipo-1 e subsolo permitido tipo-2 no art.22.
- Além dos afastamentos mínimos obrigatórios definidos neste quadro de parâmetros, devem ser obedecidos os afastamentos estabelecidos nos arts. 19 e 20.
- Para exigências de vagas respeitar os arts. 25 ao 32.
- Nas UOS CSIIInd 1, 2 e 3, as edificações de uso industrial poderão ultrapassar a altura máxima estabelecida, desde que atendido ao disposto no art. 15.

V – VOTO

O Conselho de Planejamento Territorial e Urbano do Distrito Federal em suas funções consultiva e deliberativa, busca promover o controle social e participação democrática no planejamento territorial e urbano, auxiliar a Administração na formulação na análise, acompanhamento e atualização das diretrizes e dos instrumentos de implementação da política territorial e urbana. Dessa forma, as observações e sugestões trazidas nesse relato buscam contribuir com o desenvolvimento territorial e urbano da cidade.

A Análise do Processo de Parcelamento SEI nº 0011100001689/2019-04 indicou que o Projeto Urbanístico proposto para o Setor Habitacional do Jóquei Clube, enquanto Área de Ofertas Habitacionais, de acordo com o PDOT passou pelos trâmites estabelecidos para análise na Coordenação de Parcelamentos do Governo – COPAG/SEDUH, dentro das competências que cabem a esta coordenação de acordo com o Decreto nº 38.247, de 1ª de junho de 2017.

Observamos, a título informativo, que a participação social preconizada nos artigos 7º, VIII e 8º, VI do PDOT que tratam respectivamente dos princípios e objetivos desta lei, ocorre neste Processo Urbanístico², exclusivamente pela submissão ao CONPLAN, no qual o IAB-DF e outros representantes da sociedade civil podem ter conhecimento e apreciar o projeto já pronto, ainda que na versão de Estudo Preliminar.

Entende-se assim, que é a primeira oportunidade também que os representantes da sociedade podem analisar e criticar de forma participativa.

Ainda que a Lei nº 6.744, de 07 de dezembro de 2020, tenha inexplicavelmente facultado o desenvolvimento de Estudo de Impacto de Vizinhança, entendemos que a dispensa do Estudo no âmbito da avaliação das questões urbanísticas prejudicou muito a exposição sistêmica de os aspectos que a mencionada lei exige nos EIVs, e que não estão contemplados no ETU01/2023 nem nos documentos que o precederam: valorização e desvalorização imobiliária; mobilidade urbana; conforto ambiental; paisagem urbana, patrimônio natural e cultural; e qualidade do espaço urbano. Sobretudo, o EIV garante a participação social no seu processo de aprovação, visto que deve ser garantida a realização

²A audiência pública realizada ocorreu dentro do processo de licenciamento ambiental, de competência do IBRAM, e seus registros não se encontram nos autos do Processo SEI 00111-00001689/2019-04.

de audiência pública para sua aprovação. Um empreendimento em uma área superior a 200 hectares, e que espera abrigar mais de 60mil residentes, inserido em área urbana consolidada, sem sombra de dúvidas, é um empreendimento de notório impacto urbano. Nesse sentido, estamos diante de um relato que contemplou não apenas o projeto apresentado como todo o processo de tramitação, que envolve interesses diversos da sociedade civil e do Governo do Distrito Federal.

Nessa análise, primeiramente, entendemos que a ausência da menção à situação da ocupação da Vila do Jóquei, relativa à situação fundiária da poligonal de projeto é uma falha grave do material apresentado. Dado que o parágrafo único do art. 3º do Regimento interno do CONPLAN (Portaria nº 75, de 14 de outubro de 2014) versa:

Art. 3º (...)

Parágrafo único. O CONPLAN, no exercício de suas competências, poderá apresentar proposições às demais políticas setoriais, notadamente as de transporte e mobilidade urbana, habitação, e sustentabilidade com o objetivo de fomentar a integração dos instrumentos e das políticas públicas interdisciplinares às competências do órgão colegiado.

Entendemos que a disputa fundiária que ocorre no local, primeiramente deve ser publicizada, da mesma forma como as interferências e soluções nos sistemas de abastecimento de água, esgotamento sanitário, iluminação pública, e outros são descritas e endereçadas. As pessoas que têm seu direito à moradia em xeque por uma ação de despejo merecem constar, ao menos, nos autos do processo, visto que estão em jogo a garantia dos direitos fundamentais de algumas dezenas de indivíduos e do direito à moradia, todos preconizados na nossa Constituição República (CRFB/1988). Em segundo lugar, a SEDUH, por resolução deste CONPLAN, deve junto à CODHAB contribuir para tratamento da questão, inclusive dentro da própria área de projeto.

Clamando o respeito à participação social preconizada na LODF e no PDOT, entendemos que a inclusão da situação fundiária dos moradores da Vila do Jóquei, bem como dos encaminhamentos dados pela CRSF do TJDF, são uma **PRIMEIRA CONDICIONANTE** para aprovação do Projeto em análise. Reiteramos que nas informações prestadas pelo Juiz Carlos Maroja, ficou explícito que o cumprimento de sentença nos autos do processo judicial encontra-se sobrestado enquanto perdurarem as atividades da CRSF, e que, no momento, esta aguarda da veiculação de proposta, pela Terracap, de solução para a situação da comunidade estabelecida tradicionalmente no local.

Observamos inclusive que, a depender dos encaminhamentos dessa questão, inclusive, pode haver algum tipo de interferência no Projeto apresentado, e necessidade de sua adaptação, e por isso, é coerente que haja esse registro.

Uma **SEGUNDA CONDICIONANTE** à aprovação do Projeto Urbanístico do SHJC é a inclusão da doação de lotes à CODHAB para promoção de Habitação de Interesse Social de forma proporcional ao déficit habitacional existente na área direta de influência da poligonal. Os cálculos para essa previsão, devem basear-se nos dados mais recentes dispostos pela CODEPLAN e o IBGE sobre o déficit habitacional da região de influência do empreendimento. Adicionalmente, propõe-se que tais lotes não constituam menos do que o percentual de 15 % (quinze por cento) da contabilidade total da oferta habitacional imobiliária no Bairro, de modo a garantir a diversidade social e econômica desejável para o Bairro conforme diretrizes do PDOT e do PLANDHIS. A realização de concursos públicos de projeto também deve estar vinculada as áreas de HIS é fundamental para garantia da qualidade das soluções para a HIS no SHJC

Lembramos não há qualquer imposição legal para que as áreas destinadas à HIS estejam localizadas exclusivamente em áreas periféricas, como de praxe é feito. Reafirmamos que é necessária a promoção de outro tipo de urbanização no Distrito Federal caso se pretenda enfrentar a questão da desigualdade socioespacial. O banco de terras da Terracap é extremamente extenso e, enquanto Agência Pública de Desenvolvimento, não deve preconizar apenas ao lucro. Há previsão estatutária para subsídios que promovam o desenvolvimento social e não há óbices que não os políticos, para implementação de HIS em áreas centrais. Resta garantir que o interesse público representado pela Terracap enquanto empresa pública esteja contemplado no parcelamento.

Não há o que contestar quanto à qualidade do Projeto Urbanístico - MDE, NGB e URB 080/2023 e quanto ao atendimento das exigências do processo administrativo. Felizmente, os direcionamentos do Uso e Ocupação do solo não são marcadores de classe social e, portanto, entendemos que, inclusive, mantendo-se as dimensões e disposições dos UOS do projeto apresentado é possível incorporar lotes para HIS em todas as faixas de renda incluídas na lei.

Acrescentamos também as seguintes recomendações ao Projeto:

1. Detalhamento da solução para o esgotamento sanitário no qual há previsão transferência do esgoto para a ETE Melquior. Solicita-se explicitar quais são os compromissos de melhoramento assumidos pela CAESB dessa ETE.

2. Ampliação das Medidas Compensatórias relativas ao impacto de trânsito de forma a trazer melhorias pra o transporte público e mobilidade ativa do entorno. Entende-se que as medidas compensatórias trazidas no processo são aspectos básicos que devem ser tratados em qualquer projeto e obra.

Votamos pela NÃO APROVAÇÃO do Projeto Urbanístico enquanto não haja a incorporação das duas condicionantes apresentadas acima, e sejam feitos os ajustes delas decorrentes.

Brasília, 03 de outubro de 2024.

Clarissa Saporì Avelar

A70786-4 CAU/BR

Conselheira Titular do IAB/DF no CONPLAN



Documento assinado digitalmente
ANDRE JUNIO TAVARES BARBOSA
Data: 03/10/2024 19:19:16-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

André Junio Tavares Barbosa

A283872-9 CAU/BR

Conselheiro Suplente do IAB/DF no CONPLAN

CONPLAN - Solicitação Processo Setor Habitacional Joquei Clube

2 mensagens

Clarissa Sapori <clarissa.sapori@iabdf.org.br>

26 de setembro de 2024 às 11:42

Para: upar@seduh.df.gov.br

Cc: André Junior Tavares <andre.tavares@iabdf.org.br>, Luiz Sarmento <presidente@iabdf.org.br>

Cco: André Junior Tavares <andre.juniotb@gmail.com>

Prezada Equipe UPAR,

Bom dia!

Sou Clarissa Sapori, atualmente conselheira do CONPLAN, representante do IAB-DF.

Estou relatando o processo de parcelamento do Setor Habitacional Jóquei Clube e meu contato se dá, pois, durante a análise do processo, notei a ausência de referências à questão de haver uma ocupação de cerca de 50 famílias na área de projeto.

Nas consultas à Terracap e às concessionárias de serviços públicos, há, de praxe, um pedido de manifestação destas sobre a situação fática e as soluções de projeto para equacionar as demandas do projeto.

Nesse sentido, apesar de terem havido vários andamentos desde 2019 sobre a situação fundiária das várias partes/matrículas que compõem o Setor Jóquei Clube, não há qualquer menção sobre o fato de haver ali uma ocupação de 50 famílias.

Sei que há um acompanhamento da Defensoria Pública e mesmo da Comissão de Conflitos Fundiários do TJDF e, por isso, solicito que os andamentos, as tratativas e os encaminhamentos dessa questão estejam no processo. A preocupação do IAB-DF, nesse caso, é garantir que as pessoas que ali estão recebam devido e digno tratamento e que haja essa exposição no processo, ora submetido à nossa análise e colaboração.

Antecipadamente agradeço a atenção desta UPAR e da SEDUH.

Atenciosamente,



Unidade de Novos Parcelamentos <upar@seduh.df.gov.br>

27 de setembro de 2024 às 16:55

Para: "clarissa.sapori@iabdf.org.br" <clarissa.sapori@iabdf.org.br>

Enviada em: sexta-feira, 27 de setembro de 2024 15:55

Para: Unidade de Novos Parcelamentos <upar@seduh.df.gov.br>

Assunto: RES: CONPLAN - Solicitação Processo Setor Habitacional Joquei Clube

Prezada Clarissa,

Boa tarde!

Primeiramente, cumpre informar que as competências desta UPAR consistem, em geral, na análise e aprovação técnica dos projetos urbanísticos de parcelamento do solo urbano, bem como de suas eventuais alterações.

Dessa forma, o processo referente ao parcelamento do solo do Setor Jóquei Clube (SJC) tramitou nesta Unidade, tendo sido recentemente aprovado seu Anteprojeto, que corresponde à aprovação preliminar do projeto urbanístico, conforme disposto na Subseção II da Lei Complementar nº 1.027/2023, e submetido à deliberação do Conselho de Planejamento Territorial e Urbano do Distrito Federal - CONPLAN, nos termos da Subseção III da mesma Lei.

Neste ponto, importante frisar que as manifestações desta Upar estão estritamente vinculadas às atribuições e competências da Unidade.

Em relação à consulta realizada à TERRACAP, mencionada no item de situação fundiária do MDE do Anteprojeto do Setor Jóquei Clube e reiterada no parecer encaminhado ao CONPLAN, informamos que, em todos os processos de parcelamento do solo urbano, essa consulta visa obter informações sobre as áreas de propriedade da TERRACAP, limitando-se, portanto, aos dados relativos à dominialidade da área do projeto.

Registra-se que aquela Companhia juntou nos autos do processo as certidões de ônus das glebas nas quais o projeto urbanístico incide, tendo as informações fornecidas atendido adequadamente às exigências referentes a esse tópico.

Quanto às consultas feitas às Concessionárias, mencionadas no MDE do Anteprojeto e reiteradas no parecer encaminhado ao CONPLAN, informamos que essas consultas visam identificar interferências e verificar a viabilidade do parcelamento.

Desta feita, ante as informações prestadas, esta UPAR, no que lhe compete, prosseguiu com a análise do projeto urbanístico.

Sobre a ocupação de cerca de 50 famílias na área do projeto, informamos que esta Unidade tem conhecimento do processo judicial em que são partes a Companhia Imobiliária de Brasília e o Jockey Clube de Brasília.

É importante esclarecer que a ação judicial transitou em julgado, tendo a TERRACAP sido parte vencedora, havendo nos autos ordem que determina a reintegração de posse da área em comento.

Nesse contexto, não houve impedimentos ao andamento do processo do Setor Jóquei Clube, uma vez que não há conflito judicial pendente.

Quanto aos trâmites relacionados a este processo judicial e a Comissão de Conflitos Fundiários do TJDF, sinalizamos que eventuais consultas quanto aos seus desdobramentos e encaminhamentos devem ser feitas diretamente à TERRACAP.

Oportuno sinalizar que esta Secretaria foi convidada a participar de audiência preliminar realizada pela Comissão de Conflitos Fundiário, tendo a Assessoria Jurídico-Legislativa desta Pasta e a Chefe desta Unidade comparecido para prestar esclarecimentos quanto a situação urbanística perante a legislação vigente.

No que concerne à inserção das tratativas judiciais no processo administrativo de parcelamento do solo, esclarecemos que, por não haver conflito fundiário, o assunto foge do escopo do projeto urbanístico e que não há qualquer decisão judicial, de conhecimento desta UPAR, que impeça a continuidade do feito.

Ressaltamos que o projeto é elaborado pela TERRACAP, cabendo a esta Unidade apenas a sua análise e aprovação.

Por fim, registramos que o processo de parcelamento do solo do Setor Jóquei Clube está em consonância com a legislação urbanística vigente.

Arq. Ana Carolina

Unidade de Novos Parcelamentos - UPAR/SUPAR

Chefe de Unidade

Arq. Isabela Dutra

Coordenação de Parcelamentos do Governo - COPAG/UPAR

Coordenadora

De: Clarissa Sapori [<mailto:clarissa.sapori@iabdf.org.br>]

Enviada em: quinta-feira, 26 de setembro de 2024 11:43

Para: Unidade de Novos Parcelamentos <upar@seduh.df.gov.br>

Cc: André Junior Tavares <andre.tavares@iabdf.org.br>; Luiz Sarmento <presidente@iabdf.org.br>

Assunto: CONPLAN - Solicitação Processo Setor Habitacional Jockey Clube

Prezada Equipe UPAR,

Bom dia!

Sou Clarissa Sapori, atualmente conselheira do CONPLAN, representante do IAB-DF.

Estou relatando o processo de parcelamento do Setor Habitacional Jockey Clube e meu contato se dá, pois, durante a análise do processo, notei a ausência de referências à questão de haver uma ocupação de cerca de 50 famílias na área de projeto.

Nas consultas à Terracap e às concessionárias de serviços públicos, há, de praxe, um pedido de manifestação destas sobre a situação fática e as soluções de projeto para equacionar as demandas do projeto.

Nesse sentido, apesar de terem havido vários andamentos desde 2019 sobre a situação fundiária das várias partes/matrículas que compõem o Setor Jockey Clube, não há qualquer menção sobre o fato de haver ali uma ocupação de 50 famílias.

Sei que há um acompanhamento da Defensoria Pública e mesmo da Comissão de Conflitos Fundiários do TJDF e, por isso, solicito que os andamentos, as tratativas e os encaminhamentos dessa questão estejam no processo. A preocupação do IAB-DF, nesse caso, é garantir que as pessoas que ali estão recebam devido e digno tratamento e que haja essa exposição no processo, ora submetido à nossa análise e colaboração.

Antecipadamente agradeço a atenção desta UPAR e da SEDUH.

Atenciosamente,

—

[]



Governo do Distrito Federal
Defensoria Pública do Distrito Federal

Núcleo de Promoção e Defesa dos Direitos Humanos

Ofício Nº 2579/2024 - DPDF/NDH

Brasília-DF, 30 de setembro de 2024.

À

Coordenação da Comissão de Políticas Urbanas
Instituto de Arquitetos do Brasil- Departamento do Distrito Federal (IAB-DF)
Brasília/DF

Assunto: Parcelamento Setor Habitacional Jóquei Clube

Prezados Senhores,

Cumprimentando-os cordialmente, informo que a Defensoria Pública do Distrito Federal, por meio do Núcleo de Promoção e Defesa dos Direitos Humanos, presta assistência jurídica à comunidade que reside na chamada **Vila do Jóquei, na antiga sede do Jockey Club de Brasília, composta por aproximadamente 40 (quarenta) famílias em situação de vulnerabilidade social.**

A atuação da Defensoria Pública, com respaldo no art.134 da Constituição da República e no rol das funções institucionais previstas no art.4º da Lei Complementar nº 80/1994, iniciou-se com a intervenção processual na ação judicial que tramita perante a 6ª Vara da Fazenda Pública do Distrito Federal (PJe nº 0008628-77.1998.8.07.0001).

Em síntese, consta dos autos que, em 1967, a NOVACAP realizou doação de imóvel ao *Jockey Club de Brasília*, estabelecendo encargos e condições resolutivas expressas na proibição de não alienar, locar ou emprestar o imóvel doado, sob qualquer pretexto. Com efeito, por motivos de descumprimento de cláusula contratual, a TERRACAP ajuizou ação em 1998, pleiteando a resolução da doação, o cancelamento do registro/matricula e a restituição da área doada. O imóvel localiza-se na EPTG JCB, Lote nº 04, Setor de Áreas Isoladas, Guará/DF, registrado sob a matrícula nº 11.491 do Cartório do 4º Ofício do registro de Imóveis do Distrito Federal.

Na sentença proferida em 29 de julho de 2002, o Juízo da 6ª Vara da Fazenda Pública do Distrito Federal julgou parcialmente procedente o pedido para revogar a doação e determinar a reintegração da parte autora na posse do imóvel. A sentença transitou em julgado em 2004, iniciando a fase de cumprimento de sentença que se estende até a presente data.

Em outubro de 2020, o Núcleo de Promoção e Defesa dos Direitos Humanos da Defensoria Pública do DF foi demandado por representantes da comunidade diante da iminência do cumprimento do mandado de reintegração de posse, sem qualquer amparo socioassistencial ou habitacional durante a grave pandemia de Covid-19. Na oportunidade, foi solicitado o ingresso na demanda na condição de *custos vulnerabilis* e requerida a suspensão de qualquer ato de reintegração de posse enquanto durasse a emergência sanitária, com base na Lei Distrital nº 6657/2020 e na Resolução nº 10/2018 do Conselho Nacional de Direitos Humanos.

Em novembro de 2020, o pedido da Defensoria Pública foi acolhido pelo Juízo, que determinou o recolhimento do mandado de reintegração de posse e a suspensão do cumprimento da ordem enquanto durasse o estado de emergência da pandemia. O feito permaneceu sobrestado em virtude das sucessivas decisões proferidas na ADPF nº 828 do Supremo Tribunal Federal, sendo retomado a pedido da Terracap em dezembro de 2022.

Contudo, em atenção às diretrizes da APDF nº 828, desde fevereiro de 2023 **o processo se encontra submetido à Comissão Regional de Soluções Fundiárias (CRSF) do TJDFT, nos termos da Resolução 2572/2023 do Tribunal, em busca de uma solução consensual do conflito e na garantia dos direitos fundamentais das partes envolvidas.**

Os relatórios socioassistenciais produzidos pela Secretaria de Desenvolvimento Social (SEDES) informam que se trata de comunidade vulnerável, cujos primeiros moradores chegaram à área há mais de 50 (cinquenta) anos para trabalharem em diferentes atividades ligadas ao *Jockey*. Alguns ainda exercem atividade laborativa como cavaliços para sua sobrevivência, sendo muitas famílias compostas por crianças, idosos e pessoas com doenças graves. Outros dependem de benefícios socioassistenciais ou de programas de transferência de renda como meio de complementar a renda obtida como trabalhadores informais.

Para além da **grave violação ao direito social à moradia digna**, a iminente reintegração de posse representa ameaça ao **direito ao trabalho** exercido no local. Para além do **valor histórico e do patrimônio imaterial do Distrito Federal**, outro aspecto relevante é o forte vínculo afetivo da comunidade com o território, especialmente por parte dos idosos e das gerações que nasceram e cresceram no local.

No dia 21 de junho de 2024, foi realizada uma audiência prévia entre a comunidade e a Terracap no âmbito da CRSF, que contou com a participação da Conselheira Ludmila de Araújo Correia, que também acompanha a comunidade como representante da Comissão Especial de Políticas Urbanas e Ambientais do CAU/DF. Na oportunidade, foi apresentado pela Terracap o projeto do empreendimento Setor Habitacional Jóquei Clube, sem, contudo, ofertar qualquer alternativa de permanência ou realocação para as famílias ocupantes. Em 05 de julho, foi realizada uma visita técnica na área com as partes e juízes do TJDFT que compõe a Comissão.

No dia 23 de agosto, foi realizada uma reunião no TJDFT com a Terracap e outros órgãos do governo, na qual foi solicitado que a Terracap apresentasse uma proposta que contemple a manutenção da comunidade no local. O órgão solicitou o prazo de 30 dias para análise, prazo que se exaure em breve.

Em 12 de setembro, durante a 220ª Reunião Ordinária do Conselho de Planejamento Territorial e Urbano do Distrito Federal (CONPLAN), **foi distribuída ao IAB/DF a relatoria do Processo 00111-00001689/2019-04, referente ao parcelamento do solo urbano denominado Setor Jóquei Clube - SJC**, nos termos do art.3º, VII, da Portaria nº 75/2014, conforme publicação no DODF.

O referido projeto se baseia no Estudo Territorial Urbanístico (ETU 01/2023) do Setor Habitacional, elaborado pela Diretoria de Diretrizes Urbanísticas da SEDUH, no qual constou que "a poligonal do Setor Jóquei Clube, atualmente encontra-se desocupada e antigamente, era destinada à atividade desportiva de corridas de cavalos, sendo objeto de uma antiga concessão de direito real de uso da TERRACAP para o Jóquei Clube."

Contudo, tal conclusão despreza totalmente a situação fática das famílias que lá ocupam. O próprio Diagnóstico do Meio Socioeconômico, produzido no âmbito do Estudo de Impacto Ambiental e Relatório de Impacto Ambiental (EIA/RIMA) do Setor Habitacional Jóquei Clube, aponta a existência da comunidade da Vila do Jóquei, registrando entrevistas com as famílias, identificação do perfil socioeconômico e o desejo de permanência na área, "preservando o modo de vida que têm, dentro dos 40 mil metros quadrados cercados, onde se encontram".

Além disso, em 2021, relatório apresentado pelo Núcleo de Arquitetura da Terracap informou que "caso seja acordada alguma alternativa administrativa de resolução do conflito, há possibilidade de realizar estudo para manutenção das famílias no próprio Setor Habitacional Jóquei Clube, em local destinado a Habitação de Interesse Social, a ser definido no projeto de urbanismo", o que também, até o momento, não foi apresentado.

A iminência de aprovação do referido projeto, que não contempla os interesses dos ocupantes da Vila do Jóquei e pode ocasionar a desocupação imediata da área é vista com preocupação por esta Defensoria Pública. As deliberações devem observar as soluções previamente apresentadas pela Terracap à Comissão Regional de Soluções Fundiárias do TJDFT, que busca uma proposta conciliatória, com prioridade de manutenção da comunidade na área litigiosa.

Deste modo, considerando as atribuições do CONPLAN no sentido de analisar as propostas de parcelamento do solo urbano e os instrumentos de implementação da política territorial e urbana, a Defensoria Pública, nos termos do art.89, X, da Lei Complementar nº 80/94, indica a necessidade de que as deliberações **assegurem as diretrizes do Estatuto da Cidade, do Plano Diretor de Ordenamento Territorial, bem como a observância dos direitos e garantias fundamentais da comunidade envolvida, especialmente sua participação em todos os debates que afetam o projeto em análise.**

Para tanto, sugere-se o diálogo prévio com a Comissão Regional de Soluções Fundiárias do Tribunal de Justiça do Distrito Federal e Territórios, a quem compete a busca consensual de solução para o presente conflito fundiário.

Desde já agradecemos e nos colocamos à disposição para quaisquer considerações que se fizerem necessárias.

Atenciosamente,

JULIANA BRAGA GOMES
Defensora Pública do Distrito Federal



Documento assinado eletronicamente por **JULIANA BRAGA GOMES - Matr.0245779-2, Defensora Pública**, em 30/09/2024, às 12:02, 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](http://sei.df.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0&verificador=152350218)
verificador= **152350218** código CRC= **C803FC9A**.

"Brasília - Patrimônio Cultural da Humanidade"
Setor Comercial Norte, Quadra 01, Lote G, Ed. Rossi Esplanada Bussiness - Bairro Asa Norte - CEP 70711-000 - DF
Telefone(s): 2196-4480
Site - www.defensoria.df.gov.br

CONPLAN - Dúvida Processo Setor Habitacional do Jóquei Clube

1 mensagem

Clarissa Sapori <clarissa.sapori@iabdf.org.br>

25 de setembro de 2024 às 15:48

Para: yamila.oliveira@seduh.df.gov.br

Cc: André Junior Tavares <andre.tavares@iabdf.org.br>, Luiz Sarmento <presidente@iabdf.org.br>

Cco: André Junior Tavares <andre.juniotb@gmail.com>

Olá, Yamila,

Boa tarde!
Tudo bem?

Meu nome é Clarissa, sou Arquiteta e Urbanista e, atualmente, conselheira no CONPLAN. Estou analisando o processo do Setor Habitacional Jóquei Clube e gostaria de tirar uma dúvida a respeito das Diretrizes e Estudos Territoriais Urbanísticos emitidos para a área deste projeto.

Pude ver no processo que, tanto a DIUR 07/2016 quanto o ETU nº 01/2021, os primeiros documentos orientadores do projeto dessa área, previam a incorporação da exigência da doação de, pelo menos, 10,9 ha para a CODHAB, para que fossem destinados a Habitação de Interesse Social.

No ETU nº 01/2023, publicado em maio de 2023, essa previsão foi excluída, em que pese a menção ao artigo 134 do PDOT vigente na Parte Técnica do Estudo.

“Art. 134. A Estratégia de Oferta de Novas Áreas Habitacionais tem o objetivo de atender à demanda habitacional a partir de projetos e programas de iniciativa pública voltados a diferentes faixas de renda, buscando:

I – a oferta de áreas em diferentes partes do território;

II – a proximidade com núcleos urbanos consolidados onde haja oferta de serviços, comércio e equipamentos comunitários;

III – a proximidade com os principais corredores de transporte;

IV – o respeito à capacidade de suporte do território, no que se refere ao abastecimento de água, esgotamento sanitário e drenagem de águas pluviais.

Parágrafo único. A oferta de áreas habitacionais deverá ser promovida mediante a urbanização de novos núcleos ou mediante a otimização de localidades urbanas com infraestrutura subutilizada, com vazios residuais ou com áreas obsoletas.”

Além do PDOT, o PLANDHIS, que foi finalizado pela SEDUH em fevereiro de 2023, aguardava sua publicação que ocorreu logo na sequência, pelo Decreto nº 44.659, de 22 de junho de 2023.

Dentre as estratégias de provimento habitacional elencadas neste normativo estão (grifos meus):

1. Incentivar a inserção de HIS em áreas centrais do Distrito Federal como forma de enfrentamento do déficit habitacional e da tendência de espraiamento;
2. Garantir moradias bem localizadas situadas próximas aos polos de emprego na região central da Área Metropolitana de Brasília;
3. Regionalizar o atendimento da demanda por HIS a partir de uma leitura territorial por UPT, considerando as necessidades habitacionais específicas de cada UPT;
4. Fomentar a inserção de habitação de interesse social em lotes e edifícios vazios e subutilizados do espaço urbano consolidado, por meio da aplicação de instrumentos urbanísticos, tributários e administrativos;
5. Promover o retorno social dos ganhos da produção da cidade por meio da aplicação de obrigações e sanções visando o cumprimento da função social da propriedade urbana em Zonas Especiais de Interesse Social e em demais áreas vazias ou subutilizadas em áreas centrais do DF;
6. Incentivar diferentes formas de gestão da produção de HIS por meio do subsídios e incentivos para viabilidade da provisão de HIS pela iniciativa privada vinculada aos programas habitacionais de interesse social, e ampliar convênios e parcerias para este fim;
7. Estabelecer parâmetros para a criação de novas áreas habitacionais, contíguas ou inseridas em tecidos urbanos preexistentes como forma de controlar o espraiamento urbano no DF;
8. Estabelecer metas e prazos regionalizados de provimento de HIS.

Gostaria de entender, pelo exposto, o motivo pelo qual a previsão da doação dos lotes à CODHAB e, portanto, a provisão de HIS no Projeto do Setor Habitacional do Jockey Clube foi excluída.

Agradeço sua atenção e aguardo um retorno.

Atenciosamente,



Clarissa Saporì
Coordenadora da Comissão
de Políticas Urbanas

+55 (01) 9 0853-0501
clarissa.saporì@iabdf.org.br
<http://www.iabdf.org.br/>

Instituto de Arquitetos do Brasil

ATA 4/2024/ASF

AUDIÊNCIA PRELIMINAR -PROCESSO N. 8628-77.1998.8.07.0001 6ªVFDF

21 DE JUNHO DE 2024

Presentes partes e autoridades intimadas para o ato conforme listas de presença, o juiz instrutor do processo na Comissão Regional de Soluções Fundiárias, Dr. Carlos Maroja, deu início à reunião explanando sobre o propósito da Comissão que foi instituída conforme resolução 510 do CNJ. Frisou a abertura do diálogo para construção de uma solução pacífica quanto à desocupação em questão. Anunciou a visita técnica que será realizada no dia 05 de julho de 2024, a partir das 14h, na área, e destacou o caráter preparatório do presente ato. Fixou o limite de 18h para os debates e finalização dos trabalhos, infirmoando que abrirá para fala dos presentes. Dada a palavra inicialmente para TERRACAP, Dr. Carlos Henrique, então representante da instituição, agradece a realização da audiência e destaca que a TERRACAP adotou medidas tais como o mapeamento da área, cadastramento de ocupantes, etc. em colaboração com os órgãos do GDF. O Procurador do Governo do Distrito Federal, Dr. Rafael Augusto, por sua vez, frisou que o GDF não é parte nos autos, mas que tem o papel de protagonizar uma solução pacífica para a desocupação. Dr. Maroja indaga a respeito da possibilidade de regularização fundiária da região ou acerca de projeto de realocação mediante a atuação do GDF e da CODAHB. A arquiteta e urbanista, chefe da unidade de Novos Parcelamentos do Solo da SEDUH, Ana Carolina Coimbra, informa que tem estudo da TERRACAP para loteamento urbano na área. O representante da TERRACAP informa que a área é destinada a parcelamento novo e não a assentamento para efeito de regularização da atual ocupação. A Defensoria Pública, representada pela Dra. Juliana Braga informa, questionada pelo juiz, que são cerca de 59 famílias são ocupantes da área de aproximadamente 4 hectares. Dr. Maroja reitera o questionamento acerca da possibilidade de regularização da área, levando-se em conta a ocupação histórica da comunidade em questão. O Procurador dos DF assevera que o GDF está adstrito ao PDOT e legislação aplicável e menciona os limites legais para destinação da área para efeitos de moradia com natureza de regularização. Coloca que a questão urbanística e de setores habitacionais para efeitos de desenvolvimento da região precisam ser considerados. Frisa que não se trata de uma questão trivial, mas complexa. Dr. Maroja salienta que se trata de Zona Urbana consolidada, conforme demonstra documento juntado pela SEDUH nos autos. Questiona sobre a possibilidade de requalificação da área que indica a ocupação por equipamentos públicos. TERRACAP menciona que tem projeto urbanístico também para residências multifamiliares na região, além de equipamentos públicos e serviços privados. Acrescente que já existe qualificação para área e a legislação não enquadra a área como de regularização fundiária. Que o assentamento das famílias em questão não teria apoio legal. TERRACAP se coloca disponível para proposta que possa mitigar o impacto da desocupação juntamente com os órgãos públicos do GDF. Dr. Maroja cogita a proposta de destinação de moradias nas unidades verticais. Defensoria fala da natureza da ocupação e frisa que os moradores têm combatido a grilagem na região (menciona a avaliação da SEDUH e da SEDES) e destaca ainda a natureza de trabalho desenvolvido pelo ocupantes relacionada ao tratamento de cavalos. Aberta fala para líder comunitário, José Batista, ele destaca o tempos de ocupação das famílias, por cerca de 4 gerações, e a defesa da área realizada esse tempo todo na área, tanto no aspecto da grilagem quanto da preservação de meio ambiente. Ludimila, Arquiteta que representa o Movimento da Vila Hípica, fez fala no sentido do olhar que deve ser lançado para a comunidade e seu valor histórico e cultural, além da efetiva proteção de meio ambiente. Argumenta que a destinação de moradia vertical comprometeria a principal atividade dos moradores que é o cuidado com os cavalos. Fala também do olhar social sobre a questão e sobre o patrimônio que representa a

comunidade. Dr. Maroja questiona sobre pedido de REURB (esclarece do que se trata). Adalberto Carvalho, representante da Associação Habitacional do Distrito Federal, disse que tem documento elaborado para reunião que ocorrerá sobre o PDOT no sentido de pleitear no mínimo um terreno de 200 m² para cada família lá existente. Liderança fala sobre a regularização de outras áreas similares e que a retirada da comunidade representa perda de moradia e de trabalho. Waldir, morador da região disse que ocupa a área há mais de 40 anos (desde que nasceu). Dr. Maroja fez menção à visita técnica. Dra Carina Costa, representante do Ministério Público, manifesta-se no sentido de haver uma questão prejudicial que seria o esclarecimento, por parte do GDF, sobre a viabilidade de regularização da área para assentamento das famílias conciliando-se com o novo setor habitacional. Em nova manifestação, a arquiteta Ludmila menciona projeto em desenvolvimento por equipe técnica do.... Dr. Maroja questiona sobre a Associação de moradores ter realizado pedido de regularização ao que a comunidade responde que não. Dr. Maroja questiona se a representante do Conselho de Arquitetura se disponibilizaria para o suporte técnico para a formalização do pedido de regularização da área ao que foi respondido positivamente. Dr. Maroja sugere reunião com Associação, advogados, Defensoria Pública e grupo técnico. Durante a discussão, ficou clara que a comunidade então presente seria de moradores da Villa Hípica (Baías), cerca de 59 famílias. Dr. Maroja se dirige à TERRACAP mencionando que poderia haver redesignação da área de equipamentos públicos para moradia. TERRACAP fala sobre o diálogo positivo para uma situação menos traumática e que está aberta para propostas. Dr. Maroja determina que requirite-se à SEDES - Secretaria de Desenvolvimento Social - que atualize o relatório de levantamento específico da situação de todos os ocupantes da área litigiosa, devendo o relatório ser entregue no prazo de 60(sessenta) dia, identificando a região específica em que terá atuado. Encaminhar o relatório, a pedido, para CODHAB para fins de eventual alocação nos programas habitacionais. Destaca-se a necessidade de um ponto focal da comunidade para os diálogos. Sugere-se a Associação dos moradores para eventuais composições. Advogado das partes fala que as partes estão relacionadas no Interdito Proibitório ajuizado perante a VMADUF e menciona proposta de acordo extrajudicial que foi apresentada em 2018 nos autos. TERRACAP destaca a delimitação dos 4 hectares ocupado pela então comunidade presente. Estabeleceu-se a data de 05 de julho para visita técnica à região ficando cientes todos os presentes. Dra. Sandra de Lira, juíza da causa, fala sobre a importância dos trabalhos da Comissão. Destaca que os juizes que a compõem participaram de processo de inscrição e seleção pelo Tribunal de Justiça e que são comprometidos com a busca de soluções fundiárias adequadas tendo como foco a importância da moradia para o cidadão e a humanização da justiça. Encerrados os debates, Dr. Maroja considera encerrada a reunião.

Nada mais havendo a registrar, eu, Adriana Barbosa Rocha de Faria, Analista Judiciário e Assessoria da ASF, lavrei a presente ata, que segue assinada por mim e pelo Dr. CARLOS FREDERICO MAROJA DE MEDEIROS, Juiz instrutor e membro da Comissão Regional de Soluções Fundiárias.



Documento assinado eletronicamente por **Adriana Barbosa Rocha de Faria**, **Analista Judiciário**, em 01/07/2024, às 14:35, conforme art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



Documento assinado eletronicamente por **Carlos Frederico Maroja de Medeiros**, **Analista Judiciário**, em 01/07/2024, às 15:02, conforme art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



A autenticidade do documento pode ser conferida no site https://sei.tjdft.jus.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&acao_origem=documento_conferir&lang=pt_BR&id_orgao_acesso_externo=0 informando o código verificador **3792422** e o código CRC **32F95CAD**.

ATA 9/2024/ASF

Processos SEI n.º 7665/2023(008628-77.1998.7.07.0001) e 11.940/2024(0798358-28.2020.8.07.0005)

Data: 23 de agosto de 2024

Horário: 14h00

Local: Auditório do Fórum Desembargador Joaquim de Sousa Neto

Conduzida por: Juiz Carlos Maroja, Juíza Sandra de Lira, Juíza Josélia Fajardo.

Participantes: Comissão Regional de Soluções Fundiárias, Órgãos do GDF, Terracap, Codhab, Seduh, PGDF (conforme lista anexa).

Aos vinte e três dias do Mês de Agosto de 2024, às 14 horas, no auditório do Fórum Des. Joaquim de Sousa Neto, realizou-se a segunda audiência preliminar, referente aos processos em epígrafe, na Comissão Regional de Soluções Fundiárias - instituída nos termos da Resolução 510 do CNJ e da Portaria Conjunta 35/2024 deste Egrégio Tribunal de Justiça – TJDFT, sob a condução dos Juízes de Direito, Dr. Carlos Maroja, Dra. Sandra Lira e Dra. Josélia Fajardo, membros da Comissão Regional de Soluções Fundiárias. Presentes as autoridades intimadas para o ato conforme listas de presença em anexo, o juiz da Comissão, Dr. Carlos Maroja, deu início à reunião cumprimentando a todos e explanando sobre o propósito do ato. Na sequência, se pronunciaram as juízas Dr. Sandra de Lira e Dra. Josélia Fajardo. Foi concedida fala aos presentes ao longo dos debates. **Resumo da Reunião:** Na audiência preliminar, foram discutidos temas relevantes sobre a situação fundiária do Distrito Federal (DF), com ênfase nos desafios jurídicos decorrentes da nova interpretação do Supremo Tribunal Federal (STF) conforme Resolução 510 de 2021. Destacou-se a necessidade de observância de novos fluxos e condutas para desocupações coletivas, considerando a questão social e a vulnerabilidade das populações envolvidas. Explanou-se acerca de alternativas alinhadas com políticas de moradia e bem-estar, visando soluções criativas, legais e ágeis para as questões fundiárias no DF com maior eficiência e economia de recursos públicos. Discussão sobre a necessidade de um novo olhar sobre a ocupação coletiva, em consonância com as diretrizes do Conselho Nacional de Justiça (CNJ), e a resolução dos conflitos fundiários através do diálogo, evitando-se, sempre que possível, as remoções forçadas. Debateu-se sobre o panorama específico das ocupações, após as visitas técnicas realizadas dos processos em questão, e as perspectivas de permanência, regularização e desocupação das áreas. Quanto à ocupação do Jóquei, foram destacadas as características especiais da ocupação, considerando-se o atual estágio da ação e o planejamento da TERRACAP para a área. Considerações sobre a importância de preservação do patrimônio cultural e histórico do DF, buscando equilíbrio entre a regularização fundiária e a manutenção de comunidades tradicionais. **Encaminhamentos:** A Terracap ficou responsável por avaliar, no prazo de 90 (noventa) dias, a viabilidade de uma proposta para regularização de uma porção de terras que possa atender à comunidade do Jóquei, ao mesmo tempo em que se considera a criação de um espaço público para proteção do patrimônio histórico e cultural da região, destacando-se que esse patrimônio inclui uma comunidade que há quatro gerações reside no local, sustentando-se através do cuidado com cavalos e preservando parte da história de Brasília. Quanto à ocupação Terra Nova, será elaborado relatório com avaliação da questão em específico a ser juntado nos autos do respectivo processo administrativo. **A próxima reunião** referente ao processo administrativo N. 7665/23 será agendada para outubro ou novembro de 2024 (conforme resposta da TERRACAP e disponibilidade de agenda da Comissão), com a expectativa de que a Terracap apresente uma proposta consolidada, incluindo validações junto aos seus órgãos

diretivos. **Encerramento:** Dr. Carlos Maroja, Dra. Sandra de Lira e Dra Josélia Farjado encerraram a reunião, agradecendo a presença de todos e reforçando a disponibilidade da Comissão para continuar os diálogos e buscar soluções efetivas para as questões fundiárias do DF. Nada mais havendo a tratar, a reunião foi encerrada às 16h30. Eu, Adriana Tolentino, lavrei a presente ata que, após lida e aprovada, será assinada por todos os presentes.

Dr. Carlos Frederico Maroja de Medeiros
Juiz de Direito, membro da Comissão

Dra. Sandra Cristina Candeira de Lira
Presidente Substituta da Comissão Regional de Soluções Fundiárias

Dra. Josélia Lehner Freitas Fajardo
Juíza de Direito, membro da Comissão



Documento assinado eletronicamente por **Joselia Lehner Freitas Fajardo, Analista Judiciário**, em 09/09/2024, às 11:04, conforme art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



Documento assinado eletronicamente por **Carlos Frederico Maroja de Medeiros, Analista Judiciário**, em 09/09/2024, às 14:13, conforme art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



Documento assinado eletronicamente por **Sandra Cristina Candeira de Lira, Juiz(a) de Direito**, em 09/09/2024, às 15:34, conforme art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



A autenticidade do documento pode ser conferida no site https://sei.tjdft.jus.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&acao_origem=documento_conferir&lang=pt_BR&id_orgao_acesso_externo=0 informando o código verificador **3937593** e o código CRC **419950F3**.