

# CONSELHO DE PLANEJAMENTO TERRITORIAL E URBANO DO DISTRITO FEDERAL - CONPLAN

Brasília-DF, 28 de março de 2024.

1  
2  
3  
4  
5  
6  
7  
8  
9  
10  
11  
12  
13  
14  
15  
16  
17  
18  
19  
20  
21  
22  
23

**PROCESSO Nº:** 00391-00002762/2018-95

**INTERESSADO:** Administração Regional de Ceilândia – RA IX

**ASSUNTO:** Plano de Ocupação do Parque Urbano do Setor “O”

**RELATORIA:** Wilde Cardoso Gontijo Júnior – Associação Civil Rodas da Paz.

## **I - INTRODUÇÃO**

O presente Relato tem por finalidade a análise do Plano de Ocupação do Parque Urbano do Setor “O”, em Ceilândia (DF). Esse Parque foi criado, sob a denominação de “Parque Recreativo do Setor O”, pela Lei nº 871, em 05 de junho de 1995, com os seguintes objetivos principais:

*“I - proporcionar o desenvolvimento de atividades culturais e educativas, que permitam a conscientização da comunidade sobre a conservação do Meio Ambiente;*

*II - criação de condições para que a população usufrua do local como espaço de lazer e recreação em ambiente natural; e*

*III - preservar o ecossistema da área.”*

Foi observado erro material no art. 1º dessa Lei, onde se define que o endereço do Parque seria a “área situada em frente ao Conjunto H, da QNO 01”. Conforme informado pela Administração Regional da Ceilândia, no documento 131501009, sua localização correta é a área contínua que tem ao norte a Rodovia BR -070, ao sul a quadra QNO 6, a Leste a via urbana O-1 e a Oeste a via O-2, conforme ilustra a Figura 1. Como se verá à frente neste Relato, a Lei Complementar nº 1007, de 2022, estabeleceu a unidade especial 12, dedicada a um Parque no Setor “O”, o que, de certa forma, deu legalidade à citação fática sobre a localização do Parque.



Figura 1 – Divergência na localização do Parque do Setor “O”

## CONSELHO DE PLANEJAMENTO TERRITORIAL E URBANO DO DISTRITO FEDERAL - CONPLAN

24 Em 21 de março de 2018, por meio do ofício SEI-GDF nº 550/2018 - IBRAM/PRESI, foram  
25 protocolados os primeiros projetos elaborados pelo IBRAM/NOVACAP para o então Parque Recreativo  
26 para visto e aprovação pela SEGETH, encarregada naquela época dessas atribuições. Naquele tempo,  
27 a responsabilidade pelos projetos era do Instituto Brasília Ambiental - IBRAM. Após análises múltiplas  
28 dos documentos encaminhados por esse instituto, resultando algumas notificações com exigências  
29 técnicas da Central de Aprovação de Projetos – CAP, o processo ficou sem tramitação desde 05 de  
30 julho de 2019 até novembro de 2020, quando a gestão do “Parque Recreativo do Setor O” foi  
31 transferida para a Administração Regional de Ceilândia, nos termos da Lei Complementar nº 961, de  
32 2019, que dispõe sobre a criação, implantação e gestão de parques urbanos no Distrito Federal.

33 Em 05 de outubro de 2020, conforme determinado pelo art. 4º do Decreto nº 41.293/2020, o  
34 Parque Recreativo foi renomeado “Parque Urbano do Setor “O””.

35 A partir de maio de 2021, foram realizadas reuniões com a equipe técnica da Administração  
36 Regional de Ceilândia – RA IX, juntamente com representantes da Associação dos Amigos e Usuários  
37 do Parque do Setor “O” e da Secretaria de Governo, buscando dar prioridade à implantação desse  
38 equipamento. Uma das providências tomadas foi a realização de consulta às concessionárias de  
39 serviços públicos CAESB, CEB e NOVACAP, para identificação de interferências com suas respectivas  
40 infraestruturas. Também foi consultada a SEDUH/CODHAB e o DF LEGAL na busca de solução para a  
41 precisa definição da poligonal do Parque, sobretudo por haver interferências com unidades  
42 imobiliárias habitacionais, além da existência de lote institucional então destinado a unidade  
43 educacional, totalmente inserido na área pretendida.

44 Em 16 de setembro de 2021, foi regulamentada a Lei Complementar nº 961/2019, por meio  
45 do Decreto nº 42.512. Por força deste novo ato, a implantação dos parques urbanos ficou sujeita à  
46 definição prévia de diretrizes urbanísticas e da aprovação de Plano de Uso e Ocupação, conforme  
47 artigos 5º, 6º e 7º desse Decreto.

48 Com a vigência da Lei Complementar nº 1007, de 28 de abril de 2022, que regulamenta o Uso  
49 e Ocupação do Solo no Distrito Federal – LUOS, atualizando a Lei Complementar nº 948, de 2019, a  
50 unidade imobiliária do Parque Urbano do Setor “O” foi novamente renomeada, agora classificada  
51 como Unidade Especial – UE 12, segundo o inciso XII do art. 38 da Lei nº 948, que trata dessas unidades  
52 especiais, também alterado e a seguir transcrito:

53 *“XII – UE - 12 – parques urbanos*

54 *(...)*

55 ***§ 3º As poligonais das unidades especiais constantes do Anexo II podem ser alteradas***  
56 ***quando da elaboração de seus respectivos planos de ocupação, devendo as***  
57 ***alterações serem incorporadas à LUOS.***

**CONSELHO DE PLANEJAMENTO TERRITORIAL E URBANO DO DISTRITO  
FEDERAL - CONPLAN**

58

...

59

*§ 5º Cabe ao órgão gestor do planejamento territorial e urbano a emissão das diretrizes de uso e ocupação do solo para cada UE.*

60

61

*§ 6º Quando se trata de UE 12 – parques urbanos, a alteração de poligonal deve ocorrer mediante justificativa de interesse público, estudo técnico prévio e consulta pública [negritos e grifos meus].”*

62

63

64

A nova LUOS (Lei Complementar nº 1007, de 2022) alterou também o art. 39 da LUOS de 2019 quanto aos planos de ocupação das unidades especiais, tendo sido acrescentados parágrafos regulamentadores relevantes, conforme transcritos a seguir:

65

66

67

*“Art. 39. As UE do art. 38, III, IV, VI, VII, IX e XI a XIV, denominadas área de gestão específica, têm sua forma de ocupação e distribuição de atividades definidas em plano de ocupação.*

68

69

70

*§1º Os planos de ocupação previstos no caput devem ser elaborados pelo responsável da respectiva UE de acordo com o estabelecido no termo de referência emitido pelo órgão gestor do planejamento territorial e urbano.*

71

72

73

*§ 2º A forma de ocupação e distribuição de atividades prevista no plano de ocupação deve ser compatível com o desenvolvimento de sua função precípua.*

74

75

...

76

*§ 4º Os planos de ocupação previstos no caput devem ser submetidos à aprovação do Conplan.*

77

78

*§ 5º O órgão gestor do planejamento territorial e urbano pode dispensar a necessidade de elaboração de planos de ocupação para as UE 12.*

79

80

*§ 6º Os planos de ocupação das UE 12 devem definir suas poligonais e as parcelas dos parques urbanos a serem utilizadas para o desenvolvimento de atividades recreativas, culturais, esportivas, educacionais, artísticas e comerciais, a fim de subsidiar a elaboração do projeto de paisagismo, nos termos da Lei Complementar nº 961, de 26 de dezembro de 2019 [negritos e grifos meus].”*

81

82

83

84

85

Com tais orientações legais, a SEDUH elaborou a “Diretriz para Elaboração do Plano de Ocupação do Parque Urbano do Setor “O”” – DIEPO nº 03/2022, editada em 04 de julho de 2022.

86

87

Em 21 de novembro de 2022, foi publicado novo Decreto, de nº 43.960, que regulamenta o art. 39 da LUOS e dispõe dos seguintes tópicos aplicáveis aos Planos de Ocupação:

88

89

*“Art. 6º O Plano de Ocupação deve ser apresentado pelo responsável da respectiva Unidade Especial de acordo com o estabelecido neste Decreto.*

90

**CONSELHO DE PLANEJAMENTO TERRITORIAL E URBANO DO DISTRITO  
FEDERAL - CONPLAN**

91 *Art. 7º Fica facultada a elaboração do Plano de Ocupação pelo órgão gestor do*  
92 *planejamento territorial e urbano, quando o responsável pela UE for órgão ou*  
93 *entidade pública.*

94 *Parágrafo único. Cabe ao órgão gestor do planejamento territorial e urbano avaliar a*  
95 *necessidade de elaboração de **Termo de Referência e Diretrizes Urbanísticas**, quando*  
96 *for o responsável pela elaboração do Plano de Ocupação.*

97 *Art. 8º Para solicitar análise do Plano de Ocupação, o responsável pela UE deve*  
98 *apresentar a seguinte documentação: I - requerimento de análise do Plano de*  
99 *Ocupação; e II - **Plano de Ocupação de acordo com as Diretrizes Urbanísticas***  
100 *elaboradas pelo órgão gestor do planejamento territorial e urbano e conforme*  
101 *modelo constante do Anexo II deste Decreto;*

102 *Parágrafo único. Caso necessário, o órgão gestor do planejamento territorial e*  
103 *urbano deve exigir do responsável pela UE consultas adicionais às concessionárias*  
104 *de serviços públicos e a outros órgãos ou entidades públicas para complementação*  
105 *das informações.*

106 *Art. 9º Compete ao órgão gestor do planejamento territorial e urbano a análise técnica*  
107 *do Plano de Ocupação das Unidades Especiais.*

108 *Art. 10. A análise do Plano de Ocupação deve ser realizada por meio de pareceres*  
109 *técnicos que têm por objetivo: I - avaliar o conteúdo do Plano de Ocupação; I -*  
110 *identificar pendências; III - solicitar informações complementares na forma de textos,*  
111 *mapas, gráficos e/ou tabelas; IV - **atestar o cumprimento às Diretrizes Urbanísticas***  
112 *emitidas; V - **avaliar os parâmetros urbanísticos** de uso de ocupação do solo a serem*  
113 *aplicados; VI - apresentar parecer técnico conclusivo para subsidiar a aprovação do*  
114 *Plano de Ocupação; e VII - **subsidiar a análise do Conselho de Planejamento Territorial***  
115 *e Urbano do Distrito Federal – Conplan.*

116 *Art. 11. O Plano de Ocupação deve atender ao conteúdo mínimo estabelecido nas*  
117 ***Diretrizes Urbanísticas emitidas pelo órgão gestor do planejamento territorial e***  
118 ***urbano.***

119 *§ 1º A impossibilidade técnica de atendimento a qualquer um dos itens deve ser*  
120 ***devidamente justificada pelo responsável pela UE.***

121 *§ 2º A justificativa deve ser avaliada pela equipe técnica do órgão gestor do*  
122 *planejamento territorial e urbano que ratificará, ou não, a exclusão do item.*

**CONSELHO DE PLANEJAMENTO TERRITORIAL E URBANO DO DISTRITO  
FEDERAL - CONPLAN**

123                    *§ 3º Compete ao órgão gestor do planejamento territorial e urbano verificar a*  
124                    *necessidade de manifestação de outros órgãos ou entidades públicas, no ato da*  
125                    *avaliação do Plano de Ocupação.*

126                    *Art. 12. Quando da elaboração de Plano de Ocupação para Unidades Especiais UE 12,*  
127                    *o responsável deve submetê-lo à Consulta Pública, após o parecer conclusivo do*  
128                    *órgão gestor do planejamento territorial e urbano.*

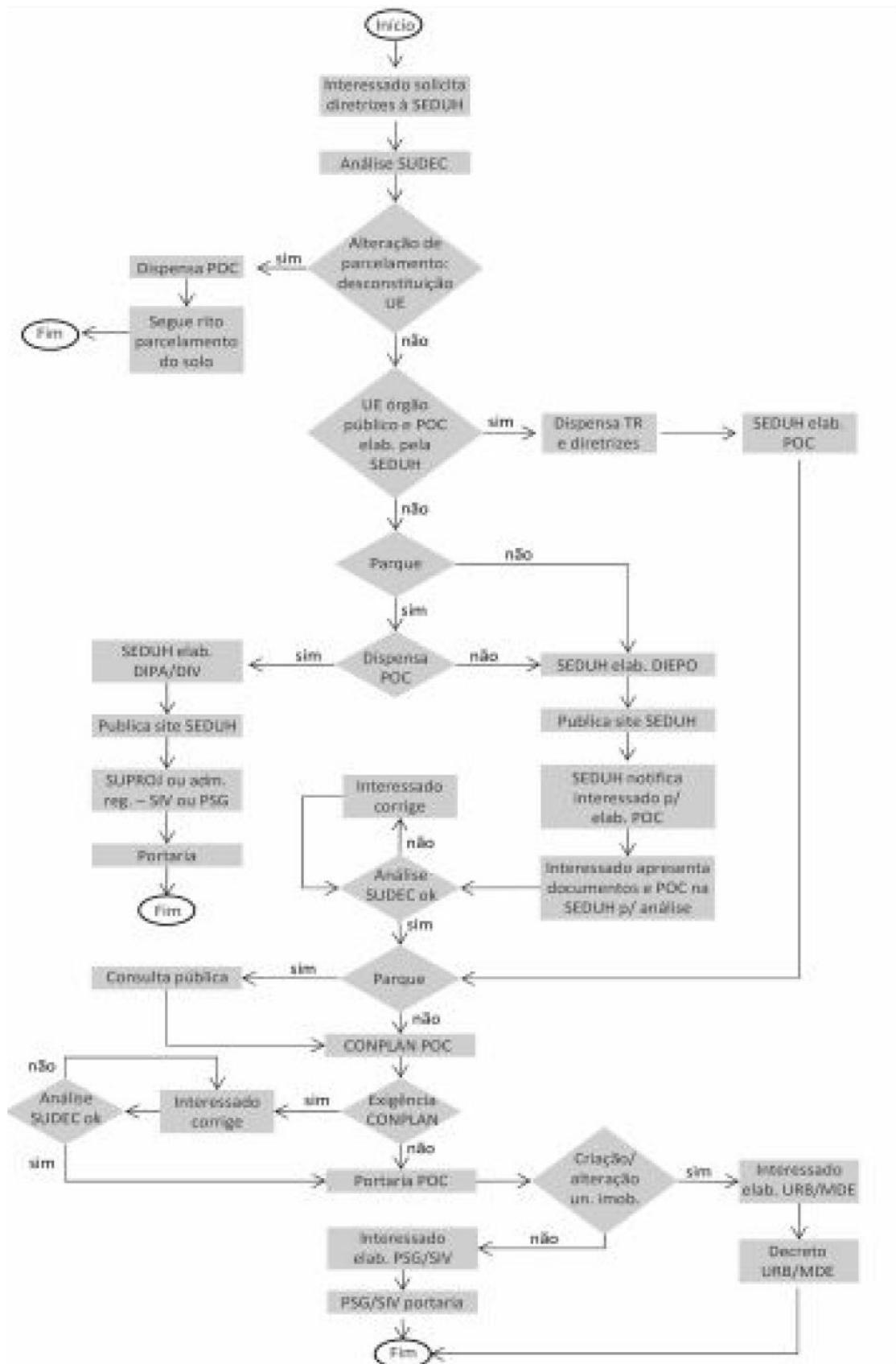
129                    *Art. 13. O Plano de Ocupação deve ser submetido à apreciação do Conselho de*  
130                    *Planejamento Territorial e Urbano do Distrito Federal – Conplan e sua aprovação*  
131                    *ocorre por ato do órgão gestor do planejamento territorial e urbano.*

132                    *§ 1º Cabe ao responsável pela UE o cumprimento de eventuais recomendações do*  
133                    *Conplan ao Plano de Ocupação, o que não enseja necessidade de nova apreciação do*  
134                    *tema pelo Conselho.*

135                    *§ 2º A aprovação do Plano de Ocupação fica condicionada ao cumprimento das*  
136                    *recomendações emitidas pelo Conplan.*

137                    *Art. 17. O fluxograma referente aos procedimentos para a elaboração do Plano de*  
138                    *Ocupação encontra-se definido no Anexo III deste Decreto [negritos e grifos*  
139                    *meus][Figura 2].”*

**CONSELHO DE PLANEJAMENTO TERRITORIAL E URBANO DO DISTRITO FEDERAL - CONPLAN**



140

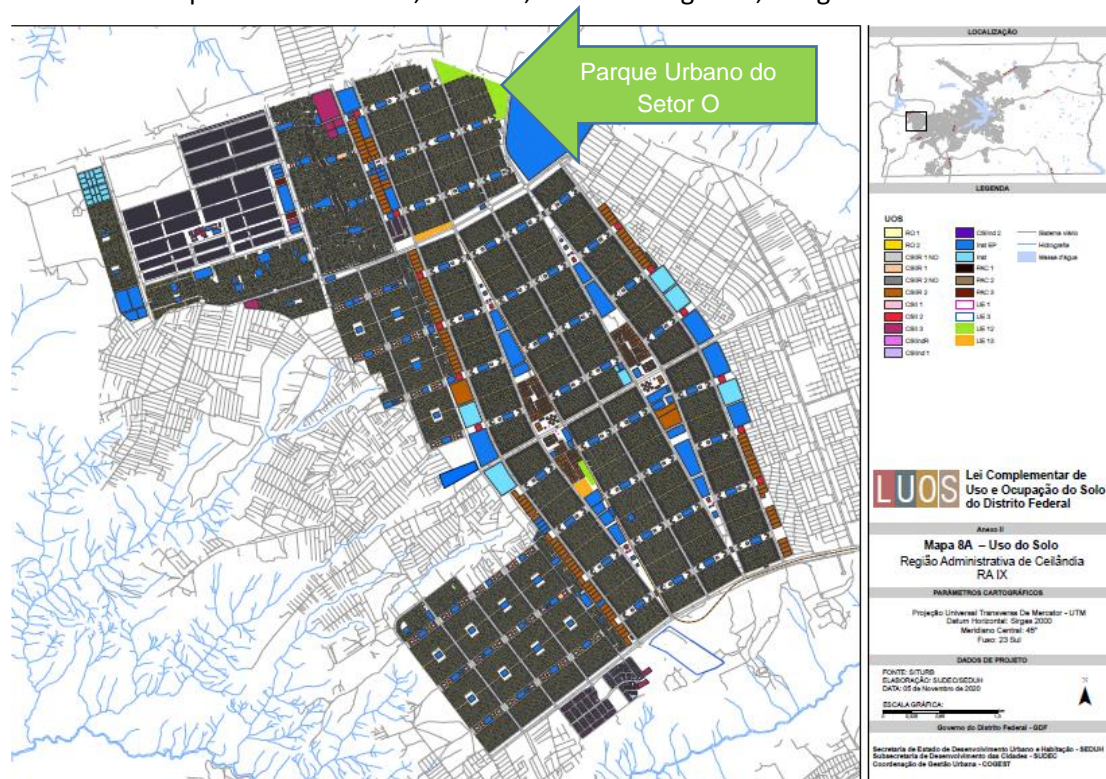
141

Figura 2 – Fluxograma para análise de Plano de Ocupação de parques urbanos



## **CONSELHO DE PLANEJAMENTO TERRITORIAL E URBANO DO DISTRITO FEDERAL - CONPLAN**

142 Por fim, cabe registrar que a poligonal do Parque Urbano do Setor "O" (UE-12) está  
143 geograficamente registrada no Mapa 08 – Uso do Solo – Região Administrativa de Ceilândia – RA IX,  
144 do Anexo II da Lei Complementar nº 1007, de 2022, conforme Figura 3, a seguir.



145  
146 Figura 3 – poligonal na LUOS para o Parque Urbano do Setor O

### 147 **II – ANÁLISE PROCEDIMENTAL**

148 Tendo em vista a vigência do Decreto nº 43.960, regulamentando o art. 39 da LUOS e dispondo  
149 sobre os procedimentos para análise de Plano de Ocupação da respectiva UE-12, foram verificados os  
150 seguintes documentos relativos ao processo:

- 151 a) Publicação da DIEPO nº 3/2022 (documento 90175362) na página eletrônica da SEDUH,  
152 conforme determina o referido Decreto;
- 153 b) Parecer Técnico nº 17/2023 - SEDUH/SEADUH/COGEST/DIOEST, de 04 de julho de 2023  
154 (documento 116732995), sobre divergência com relação às unidades habitacionais a  
155 serem afetadas pela implantação do Parque;
- 156 a) Relato prévio deste Relator, de 02 de junho de 2023, indicando problemas processuais e  
157 técnicos na proposta do Plano de Ocupação, conforme documento 115831860, de 22 de  
158 junho de 2023;
- 159 b) Ofício nº 636/2023 - TERRACAP/PRESI/DITEC/ADTEC, de 31 de julho de 2023, documento  
160 118730800, confirmando as unidades habitacionais a serem afetadas;

**CONSELHO DE PLANEJAMENTO TERRITORIAL E URBANO DO DISTRITO  
FEDERAL - CONPLAN**

- 161 c) Ata da audiência pública de 25 de agosto de 2023, promovida pela Administração Regional  
162 de Ceilândia para discutir o Plano de Ocupação do Parque Urbano do Setor “O” e a  
163 afetação de unidades imobiliárias localizadas na área do Parque (documento 133058785);
- 164 d) Lista e extrato das comunicações no chat do sistema utilizado para a Audiência Pública  
165 (documento 133059270);
- 166 e) Protocolo de nova versão do Plano de Ocupação elaborado pela RA IX – POC UE 12, de  
167 janeiro de 2024, documento 131501009, realizado em 18 de janeiro de 2024;
- 168 f) Parecer Técnico nº 8/2024 - SEDUH/SEADUH/COGEST/DIOEST (documento 131635843);
- 169 g) Despacho - SEDUH/SEADUH/SUDEC, de 19 de janeiro de 2024, documento 131657962,  
170 informando que *“consta do Parecer Técnico nº 8 que os documentos apresentados pela*  
171 *Administração Regional de Ceilândia, foram avaliados e que identificamos o cumprimento*  
172 *das exigências apresentadas anteriormente e, portanto, quanto ao conteúdo apresentado*  
173 *não vemos óbice quanto a sua aprovação”*. Acrescenta o mesmo Despacho *“o*  
174 *encaminhamento dos autos à Administração Regional de Ceilândia, para ciência das*  
175 *informações prestadas, bem como à ASCOL, tendo em vista a distribuição para relatoria no*  
176 *CONPLAN”*;
- 177 h) Despacho - SEDUH/SEADUH/COGEST/DIOEST, de 07 de fevereiro de 2024, documento  
178 133059847, onde consta a manifestação de que *“entendemos que os documentos*  
179 *apresentados no presente processo atendem ao rito estabelecido no art. 12 do Decreto nº*  
180 *43.960, de 21 de novembro de 2022: art. 12. Quando da elaboração de Plano de Ocupação*  
181 *para Unidades Especiais UE 12, o responsável deve submetê-lo à Consulta Pública, após o*  
182 *parecer conclusivo do órgão gestor do planejamento territorial e urbano”*;
- 183 i) Manifestação da Administração Regional da Ceilândia de que não houve questionamento  
184 posterior ao prazo de 5 (cinco) dias úteis após a publicação da Ata da audiência pública  
185 (documento 133058785) quanto às unidades imobiliárias a serem afetadas para a  
186 regularização da área do Parque Urbano do Setor “O” (documento sem número, recebido  
187 em 16 de fevereiro de 2024);
- 188 j) Relato prévio deste Relator, de 23 de fevereiro de 2024 (documento 136327479),  
189 indicando problemas técnicos na proposta do Plano de Ocupação apresentada em 18 de  
190 janeiro de 2024, conforme documento 131501009; e
- 191 k) Protocolo de nova versão do Plano de Ocupação elaborado pela RA IX – POC UE 12, de  
192 março de 2024, documento 136326310, realizado em 19 de março de 2024.

193 **Sob o ponto de vista procedimental, não há qualquer óbice ao prosseguimento da análise.**

194



## **CONSELHO DE PLANEJAMENTO TERRITORIAL E URBANO DO DISTRITO FEDERAL - CONPLAN**

### **195 II – ANÁLISE DO PLANO DE OCUPAÇÃO – POC UE 12/2022**

196 A presente análise buscará a verificação da adequação do Plano de Ocupação apresentado  
197 pela Administração Regional de Ceilândia (documento 136326310), de março de 2024, baseando-se  
198 na DIEPO nº 3/2022, nos dois Relatos prévios deste Conselheiro (115831860 e 136327479), e nos  
199 demais documentos incluídos no processo até 20 de março de 2024, bem como na legislação vigente.

200 Dada a realização desses dois Relatos prévios, em junho de 2023 e fevereiro de 2024, indicando  
201 ajustes a serem feitos no processo e no texto do Plano, assim como as alterações realizadas pela  
202 SEDUH e pela Administração Regional de Ceilândia deles oriundos, destacar-se-á nos subitens a seguir  
203 somente problemas de conteúdo e forma que podem ensejar melhoramentos ainda pendentes no  
204 novo documento apresentado (136326310), de 19 de março de 2024. Tais ajustes estão devidamente  
205 identificados e justificados no texto e consistem em **RECOMENDAÇÕES** deste Relator.

#### **206 II.1 Página 1/62 do POC e citações nas demais páginas do POC**

207 Observa-se que a numeração do Plano de Ocupação apresentado, nomeado UE 12/2022, tem  
208 como referência a classificação da unidade especial e o ano da Lei Complementar nº 1007 (de 2022),  
209 na qual foi destinada a área para o Parque Urbano do Setor “O”. No entanto, analisando as numerações  
210 de Planos de Ocupação publicados na página eletrônica da SEDUH, com identificação diversa na  
211 nomenclatura, às vezes como POC, às vezes como PUOC, e com numeração dirigida ao tipo de unidade  
212 especial e ao ano de sua aprovação, questiona-se sobre a numeração dada a este POC. Ou seja, há um  
213 padrão de sigla, numeração e ano a seguir? A inclusão do ano 2022 está correta na identificação do  
214 POC em questão?

215 **RECOMENDAÇÃO 1: definição pela SEDUH de padronização para sigla, número e ano para a**  
216 **numeração dos Planos de Ocupação e sua aplicação ao caso em questão, tanto na citação da página**  
217 **1/62 como nas diversas citações desse documento no texto como um todo.**

#### **218 II.2 Consulta Pública prévia à apresentação do CONPLAN**

219 Quanto ao atendimento ao disposto no art. 12 do Decreto nº 43.960, de 2022, de consulta  
220 pública obrigatória quando da elaboração do Plano de Ocupação para as unidades especiais UE 12,  
221 depois de parecer conclusivo do órgão do planejamento territorial e urbano e previamente ao seu  
222 encaminhamento ao CONPLAN, a Administração Regional de Ceilândia informa a realização de  
223 Audiência Pública on-line, em 25 de agosto de 2023, para a apresentação e discussão do Plano de  
224 Ocupação do Parque Urbano do Setor "O" e, também, para dar publicidade à “*afetação de lotes a*  
225 *serem incorporados à sua poligonal*”, conforme publicado no Diário Oficial do DF em 26 de julho de  
226 2023 e reproduzido a seguir.

227 *“AUDIÊNCIA PÚBLICA DO PLANO DE OCUPAÇÃO DO PARQUE URBANO DO SETOR O E*  
228 *AFETAÇÃO DE LOTES À SEREM INCORPORADOS À SUA POLIGONAL O GOVERNO DO*

## **CONSELHO DE PLANEJAMENTO TERRITORIAL E URBANO DO DISTRITO FEDERAL - CONPLAN**

229 *DISTRITO FEDERAL, por intermédio da Administração Regional de Ceilândia do Distrito*  
230 *Federal, no uso de suas atribuições legais estabelecidas na Lei Orgânica do Distrito*  
231 *Federal, INFORMA à população sobre a Audiência Pública, em plataforma eletrônica,*  
232 *no dia 25 de Agosto de 2023 (sexta-feira), às 19 horas, com vistas ao Plano de*  
233 *Ocupação do Parque Urbano do Setor O e afetação de lotes à serem incorporados à*  
234 *sua poligonal, em atendimento ao Art. 12 do Decreto nº 43.960, de 21 de novembro*  
235 *de 2022, que regulamenta o Art. 39 da Lei Complementar nº 948, de 16 de janeiro de*  
236 *2019, que dispõe sobre o Uso e Ocupação do Solo do Distrito Federal - LUOS e suas*  
237 *alterações. O acesso à transmissão será realizado pelo link:*  
238 *<https://us02web.zoom.us/j/88274475518?pwd=OWpaNXZuVmVoU2l6UStNcTI0S3ZN>*  
239 *dz09, ARQUIVO: Apresentação do Plano de Ocupação do Parque Urbano do Setor O.*  
240 *DILSON RESENDE DE ALMEIDA”*

241 No processo foram inseridas informações sobre as presenças, atas e a apresentação realizada  
242 nessa Audiência. Não há registro, porém, de que a proposta plena do Plano de Ocupação em análise  
243 neste Relato tenha sido disponibilizada previamente para contribuições da população. Há somente a  
244 disponibilização on-line da apresentação resumida do Plano, realizada na audiência pública, publicada  
245 provavelmente em 03 de outubro de 2023 e atualizada em 18 de outubro do mesmo ano, conforme  
246 se observa no link AUDIÊNCIA PÚBLICA PARQUE URBANO DO SETOR O – Administração Regional de  
247 Ceilândia (ceilandia.df.gov.br).

248 Registre-se que tal procedimento para a realização da Consulta Pública não é adequado uma  
249 vez que restringe a participação social, tanto pela ausência do documento formal pleno do Plano de  
250 Ocupação para análise prévia à reunião, pela decorrente impossibilidade de contribuição a aspectos  
251 não presentes na apresentação definida, seja antes, durante e depois da reunião pública, quanto pela  
252 ausência de acesso a respostas e justificativas às contribuições.

253 **RECOMENDAÇÃO 2: definição pelo GDF de procedimentos mínimos para a realização de**  
254 **Consultas Públicas para aprovação de Planos de Ocupação, visando ampliar a participação social e**  
255 **proporcionar a legitimação de propostas que venham a ser analisadas pelo CONPLAN.**

### 256 **II.3 Item V – Cronograma para a implementação do POC**

257 O texto do Plano apresenta proposta importante para sua implementação após sua aprovação  
258 pelo CONPLAN, a seguir transcrita:

#### 259 **1) Ações imediatas após a aprovação do Plano de Ocupação:**

- 260 a) instalação da Unidade Administrativa Gestora do Parque e do Conselho Participativo;
- 261 b) recuperação do alambrado do Parque em diversos trechos;
- 262 c) manutenção geral de gramados e equipamentos no Parque;

## **CONSELHO DE PLANEJAMENTO TERRITORIAL E URBANO DO DISTRITO FEDERAL - CONPLAN**

- 263 d) retirada de eventuais ocupações irregulares na área do Parque; e
- 264 e) projetos de engenharia para a liberação da área da bacia de retenção de águas pluviais.
- 265 **2) Projetos urbanístico e arquitetônico da área do Parque e consequente submissão aos**
- 266 **órgãos competentes.**
- 267 **3) Projetos complementares da vizinhança do Parque, em especial para calçadas, ciclovias,**
- 268 **pontos de ônibus, sinalização de trânsito e drenagem urbana.**
- 269 **4) Execução das intervenções físicas no Parque e sua vizinhança.**
- 270 **5) Processos licitatórios para a concessão, cessão, permissão ou autorização de uso de**
- 271 **espaços e atividades no Parque.**

272 Importante destacar que o cronograma apresentado precisa ser detalhado pela Administração

273 Regional da Ceilândia, inclusive com a proposição de prazos para sua execução, informação

274 imprescindível para que se caracterize como instrumento de planejamento temporal das ações,

275 permitindo o acompanhamento da sua execução pela população potencialmente usuária do Parque.

276 Destaca ainda o POC à página 43/62 que:

277 *“Durante o intervalo entre a aprovação do Plano de Ocupação (POC) e o início da etapa*

278 *subsequente, que consiste na elaboração do **projeto de paisagismo**, é essencial realizar*

279 *um levantamento abrangente dos atuais usuários e estimar o público futuro do Parque*

280 *após sua plena instalação, dado que o Parque é o único na área e com apenas 10,32*

281 *hectares, enfrentando o desafio de equilibrar a demanda dos usuários com a*

282 *disponibilidade de equipamentos e espaços.”*

283 A redação desse parágrafo registra um erro material com relação às etapas previstas para a

284 implementação do Parque. Em verdade, as etapas subsequentes à aprovação do POC são aquelas

285 descritas acima (itens 1 a 5), devendo a citação “projeto de paisagismo” ser corrigido por “projeto

286 urbanístico e arquitetônico”.

287 **RECOMENDAÇÃO 3: corrigir o parágrafo supracitado, substituindo “projeto de paisagismo”**

288 **por “projeto urbanístico e arquitetônico”, conforme etapa 2 do cronograma apresentado.**

289 **RECOMENDAÇÃO 4: conforme argumentos da própria Administração Regional, previamente**

290 **à aprovação dos projetos arquitetônico e urbanístico deve ser apresentada a pesquisa sobre os**

291 **usuários do Parque, produto essencial para permitir o correto dimensionamento da sua**

292 **infraestrutura.**

### 293 **II.4 Item VI.2.4 – Tabela 8 – Usos e atividades**

294 A Tabela 8 do item VI.2.4 apresenta os usos e atividades permitidos, condicionados e proibidos.

295 No entanto, há uma aparente contradição entre o USO COMERCIAL permitido e a PRESTAÇÃO DE

296 SERVIÇOS condicionada. No primeiro caso, é permitido o uso para “comércio varejista de bebidas”,

## CONSELHO DE PLANEJAMENTO TERRITORIAL E URBANO DO DISTRITO FEDERAL - CONPLAN

297 sem restrições, inclusive para bebidas alcoólicas. No, segundo, é condicionada a prestação de serviços  
298 de “outros serviços de alimentação e bebidas, apenas: lanchonetes, casas de chá, de sucos e similares”,  
299 o que leva a entender que há restrição à venda de bebidas alcoólicas.

300 Além dessa aparente divergência, há de se observar que planos de manejo de parques na área  
301 urbana, como é o caso do Parque Ecológico Olhos D’água ou da Ermida Dom Bosco, proíbem o ingresso,  
302 venda e ingestão de bebidas alcoólicas nas suas normas gerais, o que parece muito adequado a  
303 parques públicos dedicados à saudável e segura convivência social. Esse bom exemplo está embasado,  
304 no caso do Olhos D’água, na Instrução Normativa nº 15, de 2022, do IBRAM, a seguir transcrita:

305 *“Art. 3º Ficam estabelecidas as seguintes normas gerais para o Parque Ecológico Olhos*  
306 *d’Água:*

307 ...

308 *III - é proibido o ingresso no Parque Ecológico Olhos d’Água portando bebidas*  
309 *alcoólicas, cigarros, substâncias alucinógenas, armas, materiais ou instrumentos*  
310 *destinados a corte, caça, pesca ou quaisquer outras atividades prejudiciais à fauna e à*  
311 *flora;*

312 ...

313 *VII - a comercialização de gêneros alimentícios, bebidas, exceto alcoólicas, de*  
314 *artefatos ou objetos adequados às finalidades do Parque pode ser permitida mediante*  
315 *autorização do gestor, desde que seja temporária e que não cause danos ou*  
316 *constrangimentos aos visitantes nem impactos negativos ao ecossistema local;”*

317 **RECOMENDAÇÃO 5:** na Tabela 8, substituir o uso permitido “comércio varejista de bebidas”  
318 por “comércio varejista de bebidas não alcoólicas” e, para não haver dúvida sobre os serviços  
319 condicionados, substituir “outros serviços de alimentação e bebidas, apenas: lanchonetes, casas de  
320 chá, de sucos e similares” por “outros serviços de alimentação e bebidas, apenas: lanchonetes, casas  
321 de chá, de sucos e similares, excluídas as bebidas alcoólicas”, com respectivas alterações nos códigos  
322 que os acompanham.

323 **II.5 – item VI.2.6 - Do cronograma de ações e de gestão do Parque**

324 Trata-se de equívoco na redação do título uma vez que o cronograma de ações já foi abordado  
325 no item V e os parágrafos subsequentes são dedicados a regras para a prestação de serviços no Parque.  
326 Além disso, o segundo parágrafo apresenta erro ortográfico importante, devendo ser corrigida a  
327 palavra “precidadas” por “precedidas”.

328 **RECOMENDAÇÃO 6:** substituir o título do item por “diretrizes gerais para a prestação de  
329 serviços” ou similar, a critério do proponente, bem como corrigida a grafia da palavra “precidadas”  
330 por “precedidas”.

**CONSELHO DE PLANEJAMENTO TERRITORIAL E URBANO DO DISTRITO  
FEDERAL - CONPLAN**

331 **II. 6 Item VI.2.7 – Unidade Administrativa Gestora do Parque Urbano do Setor “O”**

332           Nesse importante item do POC, devem ser destacadas as definições trazidas relativas à  
333 Unidade Administrativa Gestora e ao Conselho Participativo, a seguir transcritas:

334           *“Essa **UAGP** será **instituída no mesmo Decreto de Aprovação deste Plano de***  
335 ***Ocupação** e seu regulamento deverá ser definido pela Administração Regional de*  
336 *Ceilândia em até 90 (noventa) dias dessa publicação, viabilizando sua imediata*  
337 *instalação.*

338           ...

339           *Será implementado um **Conselho Participativo** do Parque Urbano do Setor “O”, que*  
340 *será **instituído no mesmo Decreto de aprovação deste Plano de Ocupação** e seu*  
341 *regulamento deverá ser definido pela Administração Regional da Ceilândia em até 90*  
342 *(noventa) dias dessa publicação, viabilizando sua imediata instalação, devendo constar*  
343 *nesse regulamento, minimamente, a paridade de participação entre representantes do*  
344 *Governo e da sociedade civil, suas atribuições e a sua relação institucional com a*  
345 *Unidade Administrativa Gestora do Parque do Setor “O”.*

346           Ambas as instâncias de gestão são fundamentais para o adequado funcionamento do Parque:  
347 a primeira, por se tratar de unidade transversal no âmbito da Administração Regional, o que permitirá  
348 o compartilhamento de ações entre áreas que cuidam da administração, obras, esporte, lazer e  
349 cultura; a segunda, por dar consequência a demanda ativa e histórica da comunidade local. Nas duas  
350 situações, a sua instituição no âmbito do Decreto que aprova o POC dará plenas condições para o início  
351 imediato de ações visando a sua implementação.

352           Importante lembrar que, segundo a documentação presente no processo em questão, os  
353 moradores e usuários locais têm sido ativos empreendedores para a implantação do Parque Urbano  
354 do Setor “O”. Tal situação justifica inclusive a diretriz da DIEPO, prevista no item 6.2.1 (proporcionar e  
355 garantir a participação popular e de associações representativas dos vários segmentos da comunidade  
356 no desenvolvimento, execução e acompanhamento de estudos e projetos para os espaços públicos),  
357 e precisa ser atendida para que se possa contribuir para a sustentabilidade social do uso e gestão desse  
358 importante espaço público para a cidade de Ceilândia.

359           Destaque-se ainda que o Conselho Participativo previsto no POC deve atender aos artigos 18  
360 a 22 da Lei federal nº 13460, de 2017, que “Dispõe sobre participação, proteção e defesa dos direitos  
361 do usuário dos serviços públicos da administração pública”, conforme transcrito a seguir:

362           *“Art. 18. Sem prejuízo de outras formas previstas na legislação, a participação dos*  
363 *usuários no acompanhamento da prestação e na avaliação dos serviços públicos será*  
364 *feita por meio de conselhos de usuários.*

## **CONSELHO DE PLANEJAMENTO TERRITORIAL E URBANO DO DISTRITO FEDERAL - CONPLAN**

365 *Parágrafo único. Os conselhos de usuários são órgãos consultivos dotados das*  
366 *seguintes atribuições:*

367 *I - acompanhar a prestação dos serviços;*

368 *II - participar na avaliação dos serviços;*

369 *III - propor melhorias na prestação dos serviços;*

370 *IV - contribuir na definição de diretrizes para o adequado atendimento ao usuário; e*

371 *V - acompanhar e avaliar a atuação do ouvidor.*

372 *Art. 19. A composição dos conselhos deve observar os critérios de representatividade e*  
373 *pluralidade das partes interessadas, com vistas ao equilíbrio em sua representação.*

374 *Parágrafo único. A escolha dos representantes será feita em processo aberto ao público*  
375 *e diferenciado por tipo de usuário a ser representado.*

376 *Art. 20. O conselho de usuários poderá ser consultado quanto à indicação do ouvidor.*

377 *Art. 21. A participação do usuário no conselho será considerada serviço relevante e sem*  
378 *remuneração.*

379 *Art. 22. Regulamento específico de cada Poder e esfera de Governo disporá sobre a*  
380 *organização e funcionamento dos conselhos de usuários."*

381 Destaque-se que, segundo o § 1º do art. 1º dessa Lei federal, "O disposto nesta Lei aplica-se à  
382 administração pública direta e indireta da União, dos Estados, do Distrito Federal e dos Municípios,  
383 nos termos do inciso I do § 3º do art. 37 da Constituição Federal." Assim, dada tal previsão  
384 constitucional e legal, a instituição do Conselho Participativo por Decreto prescinde de legislação  
385 distrital específica.

386 **RECOMENDAÇÃO 7: instituir a Unidade Administrativa Gestora do Parque Urbano do Setor**  
387 **"O" e o Conselho Participativo dos Usuários do Parque do Setor "O" , de preferência no mesmo**  
388 **Decreto que aprova seu Plano de Ocupação, para subsequente regulamentação pela Administração**  
389 **Regional da Ceilândia, conforme premissas sugeridas no texto do POC.**

### 390 **II.7 Item VII.1 – Sistema viário e mobilidade urbana**

391 Nas imagens 49, 50 e 51 não há a indicação de "bicicletários". A disposição dos paraciclos  
392 também não atende às boas práticas, de que sejam instalados próximos aos pontos de atração, sejam  
393 quiosques, banheiros, e edificações outras, bem como aos equipamentos esportivos e de lazer, locais  
394 em que serão certamente muito demandados, devendo contar com número de espaços para bicicletas  
395 proporcional à demanda esperada em cada uma dessas situações.

396 **RECOMENDAÇÃO 8: promover a análise do projeto urbanístico e arquitetônico para que**  
397 **garanta a implantação de "bicicletários" propriamente ditos, espaços fechados para o depósito e**  
398 **guarda de bicicletas, sugerindo-se que sejam localizados em ambas as duas Zonas A e C. A localização**



## **CONSELHO DE PLANEJAMENTO TERRITORIAL E URBANO DO DISTRITO FEDERAL - CONPLAN**

399 das guaritas é uma das opções que deveriam ser estudadas para sua instalação. Quanto aos  
400 paraciclos, nessa mesma análise deve ser observado se estão localizados próximos aos pontos de  
401 atração, a exemplo daqueles relacionados no parágrafo anterior.

### 402 **II.8 Item VII.1 – Sistema viário e mobilidade urbana**

403 O POC prevê a execução de calçadas e ciclovias, tanto para as necessárias interligações internas  
404 aos acessos nele definidos quanto para a maior e melhor acessibilidade ao Parque, a partir de sua  
405 vizinhança próxima, incluída a expansão do atual sistema cicloviário da cidade.

406 Propõe adicionalmente que “após o levantamento completo dos atuais e futuros usuários do  
407 Parque, conforme previsto no item V do Plano, será imprescindível solicitar à SEMOB estudos e ações  
408 para que as linhas de ônibus e os respectivos pontos, tanto os existentes quanto os novos, possam  
409 atender adequadamente, em termos de dias e horários, ao comportamento e à frequência do público  
410 usuário.”

411 Em apoio a essa importante proposta, faz-se a seguinte **RECOMENDAÇÃO 8: encaminhar à**  
412 **SEMOB e à SEDUH a solicitação presente no Plano de Ocupação do Parque Urbano do Setor “O” para**  
413 **que avaliem e implementem infraestruturas para o sistema de transporte coletivo, rotas acessíveis**  
414 **e para a expansão proposta das ciclovias da Ceilândia, visando o atendimento das demandas atuais**  
415 **e futuras do Parque.**

### 416 **II.7 Item VII.3 – Sistema de redes de infraestrutura**

417 Um ponto de destaque é a utilização de uma grande área do Parque, registrada atualmente  
418 para a Secretaria de Educação e que ainda não foi transferida para o Parque Urbano do Setor “O”, para  
419 a “prestação de serviço de drenagem urbana”. Segundo o documento 95362854, da NOVACAP, a área  
420 urbana de Ceilândia, com 542.000m<sup>2</sup>, externa ao Parque, deve ser drenada e suas águas devem ser  
421 acumuladas dentro do Parque, conforme mostrado na Figura 4. Tal área é mais de cinco vezes a própria  
422 área total do Parque, igual a 103.252 m<sup>2</sup>.

**CONSELHO DE PLANEJAMENTO TERRITORIAL E URBANO DO DISTRITO  
FEDERAL - CONPLAN**



423

424

Figura 4 – Área de contribuição do Setor “O” para dimensionamento da bacia de detenção proposta para a área do Parque Urbano do Setor O

425

426

427

428

429

430

431

432

433

434

Ora, a área urbana da vizinhança do Parque é dotada de rede de microdrenagem, *a priori* corretamente dimensionada para coletar e dispor as águas pluviais urbanas da cidade de Ceilândia, conforme consta na Figura 5 extraída do documento 95363102, também produzido pela NOVACAP. Nesse projeto não consta qualquer ponto de lançamento ou disposição final para a área do Parque ou outra qualquer na região próxima, mas sim, e corretamente acompanhando as curvas de nível do terreno, para a região oeste da cidade.



## CONSELHO DE PLANEJAMENTO TERRITORIAL E URBANO DO DISTRITO FEDERAL - CONPLAN



435  
436 Figura 5 – Rede de microdrenagem de quadras a montante do Parque Urbano do Setor “O”,  
437 destacando-se as curvas de nível decrescentes no sentido da BR 070, os pontos de lançamento no  
438 noroeste dessa imagem e sua ausência na região do Parque

439 Além desse documento apresentado pela NOVACAP, caso a rede de microdrenagem existente  
440 não esteja adequadamente dimensionada, construída, operada ou mantida, o que pode ser verificado  
441 em consulta à própria empresa ou à ADASA, reguladora do serviço, continua tal serviço público a ser  
442 uma obrigação dessa empresa concessionária, a quem cabe analisar as opções de terrenos na região,  
443 fora dos lotes registrados, dentre elas e a mais óbvia, a área de domínio da BR 070.

444 Esse foi o caso, por exemplo, das águas pluviais excedentes oriundas no loteamento  
445 recentemente aprovado pelo CONPLAN, na sua 213ª reunião ordinária, realizada em 01 de fevereiro  
446 de 2024, para o processo nº 0390-000170/2014, cujo interessado foi a NORTE BRASÍLIA  
447 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS. Nesse caso, e somente as águas excedentes oriundas da área  
448 desse loteamento e não áreas vizinhas, exigiram a previsão de reservatórios de qualidade e quantidade  
449 e esses foram propostos e aceitos pelo DER/DF e pela NOVACAP para ocuparem a área de domínio da  
450 DF 150, fora do respectivo loteamento.

451 Uma alternativa a ser estudada é a área da CAESB, claramente desocupada conforme  
452 informam as Figuras 4 e 5, e que também se encontram em altimetria adequada para essa destinação,

**CONSELHO DE PLANEJAMENTO TERRITORIAL E URBANO DO DISTRITO  
FEDERAL - CONPLAN**

453 além de servirem a empresa da área de saneamento básico, ainda sob o controle do Governo do  
454 Distrito Federal.

455 Entende-se que, dada a situação de não uso histórico do lote da Secretaria de Educação,  
456 pudesse, e em acordo com esta, tal área ser utilizada provisoriamente para remediar o sistema de  
457 drenagem urbana, buscando receber o excesso de águas pluviais gerado pelo mal funcionamento da  
458 rede de drenagem existente. No entanto, o testemunho e a declaração presentes no próprio Plano de  
459 Ocupação, é de que não se trata de bacias de retenção conforme regulamentado pela Resolução  
460 ADASA nº 2/2023, ou aquela prevista pela NOVACAP no pré-dimensionamento explicitado no  
461 documento 95363242 dessa empresa, com 15.000 m<sup>2</sup> e profundidade entre 2,50 e 3,0m.

462 Não é isso que existe lá, mas uma área onde mínimas lâminas de água são observadas,  
463 provavelmente oriundas da própria drenagem do seu terreno natural. O POC informa que a área  
464 reservada para essa bacia *“mesmo em épocas de chuva não apresenta risco de alagamento, será  
465 mantida sem cercamento para uso da população”*. Ou seja, a proposta contraria o item 6.7.7 da própria  
466 DIEPO nº 3/2022 e, conforme previsto nessas diretrizes, justifica tal ação pela inexistência de acúmulo  
467 de água.

468 Além disso, destaque-se que a área para a instalação dessas bacias de retenção, caso  
469 necessárias, repito, pelo mal funcionamento da rede de drenagem existente, poderá ser muito menor  
470 do que a prevista pela NOVACAP, que somou dois volumes de bacias de qualidade e de quantidade em  
471 uma só bacia, contrariando a norma da ADASA. Agregue-se que uma das bacias, segundo a mesma  
472 norma da ADASA, é para garantir a qualidade do lançamento das águas, o que significa que, mantida  
473 a proposta atual dentro do Parque, esse poderá ser o ambiente receptor de lixo ou resíduos coletados  
474 pelos sistema de drenagem, e, por consequência, consagrar o absurdo de poluir área destinada a usos  
475 nobres e de saúde no Parque do Setor “O”.

476 Com todos esses argumentos, a exemplo da solução utilizada para o loteamento privado em  
477 Sobradinho II, conforme supracitado, a direção para a solução de eventuais excessos de águas pluviais  
478 não coletadas deve ser sua localização fora da área do Parque Urbano do Setor “O”. Afinal, trata-se já  
479 de uma área de lazer e cultura insuficiente para a demanda da maior cidade do DF, onde não há outro  
480 Parque urbano implantado, e, a continuar com a opção técnica da NOVACAP, estará mais uma vez  
481 sendo subtraídos os direitos básicos à cidade dessa população.

482 Importa dizer que os documentos 95541583, parecer técnico, e 95699071 precisam ser  
483 revistos imediatamente, pois não se pode concordar técnica, administrativa e processualmente com a  
484 decisão presente nos mesmos, quais seja: *“Fatos esclarecidos, s. m. j., sugerimos que a área do lote  
485 seja preservada em sua totalidade para implantação de reservatório de retenção de águas pluviais”*,

**CONSELHO DE PLANEJAMENTO TERRITORIAL E URBANO DO DISTRITO  
FEDERAL - CONPLAN**

486 utilizando-se da faculdade dada ao órgão gestor de planejamento pelo parágrafo único art. 8º do  
487 Decreto nº 43.960, a seguir transcrito:

488 *“Art. 8º Para solicitar análise do Plano de Ocupação, o responsável pela UE deve*  
489 *apresentar a seguinte documentação: I - requerimento de análise do Plano de*  
490 *Ocupação; e II - Plano de Ocupação de acordo com as Diretrizes Urbanísticas*  
491 *elaboradas pelo órgão gestor do planejamento territorial e urbano e conforme*  
492 *modelo constante do Anexo II deste Decreto;*

493 *Parágrafo único. Caso necessário, o órgão gestor do planejamento territorial e*  
494 *urbano deve exigir do responsável pela UE consultas adicionais às concessionárias*  
495 *de serviços públicos e a outros órgãos ou entidades públicas para complementação*  
496 *das informações.”*

497 **RECOMENDAÇÃO 9:** solicitar imediata solução pela NOVACAP para a drenagem urbana do  
498 Setor “O”, não impactando a área do Parque Urbano de qualquer forma, à luz da legislação vigente  
499 e das efetivas necessidades dadas por eventual condição de mal funcionamento do sistema de  
500 microdrenagem existente, utilizando-se para isso de áreas vizinhas e topograficamente adequadas,  
501 tais como a faixa de domínio da BR 070 ou o lote da CAESB, em último caso.

502 **RECOMENDAÇÃO 10:** incorporar no projeto urbanístico e arquitetônico a área hoje  
503 destinada para bacias de retenção de forma a garantir sua posse integral ao uso e ocupação do  
504 Parque.

505 **III - VOTO**

506 Considerando todo o exposto, VOTO pela APROVAÇÃO do POC UE 12/2022, documento  
507 136326310, desde que cumpridas as RECOMENDAÇÕES presentes no item II e seus subitens deste  
508 Relato, conforme prevê o parágrafo 2º do art. 13 do Decreto nº 43.960, de 2022.

509 

510 Wilde Cardoso Gontijo Júnior

511 Conselheiro RODAS DA PAZ (suplente)