



## GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

Secretaria de Estado de Gestão do Território e Habitação do Distrito Federal – SEGETH

Conselho de Planejamento Territorial e Urbano do Distrito Federal – CONPLAN

158ª Reunião Ordinária, realizada no dia 22 de novembro de 2018 – 1ª Sessão.

### ATA DA 158ª REUNIÃO ORDINÁRIA - 1ª SESSÃO DO CONSELHO DE PLANEJAMENTO TERRITORIAL E URBANO DO DISTRITO FEDERAL (CONPLAN)

1 Às nove horas do vigésimo segundo dia do mês de novembro do ano de dois mil e dezoito, na  
2 Sala de Reuniões do Segundo Andar do Edifício Sede da Secretaria de Estado de Gestão do  
3 Território e Habitação – SEGETH, foi aberta a 158ª Reunião Ordinária 1ª Sessão do Conselho  
4 de Planejamento Territorial e Urbano do Distrito Federal – CONPLAN, pelo Secretário de  
5 Estado de Gestão do Território e Habitação – SEGETH, **Thiago Teixeira de Andrade**, que  
6 neste ato substitui o Excelentíssimo Senhor Governador do Distrito Federal, Rodrigo  
7 Rollemberg, contando com a presença dos Conselheiros relacionados ao final desta Ata, para  
8 deliberar sobre os assuntos constantes da pauta a seguir transcrita: 1. Ordem do dia: 1.1.  
9 Abertura dos trabalhos; 1.2. Verificação do *quorum*: foi verificado a existência de *quorum*.  
10 1.3. Informes do Presidente; 1.4. Apreciação e aprovação da Ata da 157ª Reunião Ordinária  
11 realizada no dia de 25/10/2018. 2. Processos para Deliberação: 2.1 Processo Nº:  
12 0390.000.819/2010; Interessado: Urbanizadora Paranoazinho S/A; Assunto: Parcelamento do  
13 solo para fins urbanos em área localizada na Região Administrativa de Sobradinho – RA V;  
14 Relator: Eduardo Aroeira Almeida – ADEMI; 2.2 Processo Nº: 0392.001.266/2008 –  
15 Extrapauta; Interessado: Lance Construções Incorporações Ltda; Assunto: Aprovação do  
16 Plano de Uso e Ocupação do Setor Habitacional Arapoanga – Etapa 3 – Região  
17 Administrativa de Planaltina – RA VI; Relator: Luiz Otavio Alves Rodrigues – SEGETH; 3.  
18 Assuntos Gerais. 4. Encerramento. O Secretário de Estado **Thiago Teixeira de Andrade**  
19 prosseguiu ao Item 1. Ordem do dia: 1.1. Abertura dos trabalhos: Deu início a reunião  
20 saudando e agradecendo a presença de todos. Passou imediatamente ao Subitem 1.3. Informes  
21 do Presidente: Ressaltou o nome do novo Secretário indicado pelo novo Governador Ibaneis  
22 Rocha Barros Junior, o Senhor Matheus Leandro de Oliveira, que é Conselheiro do  
23 CONPLAN. Fez a deferência em relação ao processo de transição que já vem sendo  
24 empreendido pelas duas equipes, a equipe da SEGETH, e a equipe indicada, Eduardo Aroeira  
25 Almeida, que também é Conselheiro do CONPLAN e o indicado para ser o responsável pelos



## GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

Secretaria de Estado de Gestão do Território e Habitação do Distrito Federal –  
SEGETH

Conselho de Planejamento Territorial e Urbano do Distrito Federal – CONPLAN  
158ª Reunião Ordinária, realizada no dia 22 de novembro de 2018 – 1ª Sessão.

26 relatórios da transição e que está recebendo da SEGETH todos os relatórios, destacou que  
27 para o pleno é algo muito significativo e importante para que as políticas públicas sejam  
28 tratadas como políticas de Estado. Apresentou o calendário do CONPLAN, constando a  
29 Reunião Ordinária do dia 22 de novembro, a Reunião Ordinária do dia 06 de dezembro a uma  
30 extraordinária para dia 20, que estão pré-agendadas para tentarem cumprir ao máximo a pauta  
31 de regularização fundiária. O Conselheiro **Eduardo Aroeira Almeida**, representante da  
32 Associação das Empresas do Mercado Imobiliário do Distrito Federal – ADEMI/DF, expôs  
33 que nunca havia feito um trabalho de transição, e que está tentando garantir a manutenção das  
34 coisas boas da gestão atual. Ainda, elogiou a transparência e a disponibilidade da SEGETH  
35 para com a equipe de transição, que de pronto as informações são repassadas, e que o  
36 planejamento estratégico será passado para o Secretário, conforme combinaram. Elogiou O  
37 Secretário de Estado Thiago Teixeira de Andrade, que conduziu todo o processo, bem como o  
38 Secretário Adjunto Luiz Otavio Alves Rodrigues. Ressaltou que não terá participação alguma  
39 na futura SEGETH, apenas faz a intermediação técnica, agradeceu novamente pela  
40 transparência da equipe. O Secretário de Estado **Thiago Teixeira de Andrade** agradeceu ao  
41 Conselheiro Eduardo Aroeira Almeida, dizendo que sempre foi muito competente e muito  
42 técnico. O Conselheiro **Luís Guilherme Almeida Reis**, representante da Secretaria de Estado  
43 de Cultura do Distrito Federal – SECULT pontuou que para a cultura foi nomeado o Senhor  
44 Adão Cândido, que explicou ter uma militância antiga, partidária em Brasília, destacou que há  
45 a orientação do futuro Governador quanto a área de audiovisual para deixar tudo preparado,  
46 havendo um processo muito qualificado, e destacou que quer que isso seja feito com muita  
47 informação e diálogo, informou que a equipe terá um espaço físico grande com os servidores,  
48 para que façam o processo de forma qualificada. Seguiu ao Subitem 1.4. Apreciação e  
49 aprovação da Ata da 157ª Reunião Ordinária realizada no dia de 25/10/2018: Secretário de  
50 Estado **Thiago Teixeira de Andrade** submeteu a referida Ata para apreciação e aprovação, a  
51 qual foi aprovada sem ressalvas. Em ato contínuo prosseguiu ao Item e Subitem 2. Processos  
52 para Deliberação: 2.1 Processo Nº: 0390.000.819/2010. Interessado: Urbanizadora  
53 Paranoazinho S/A; Assunto: Parcelamento do solo para fins urbanos em área localizada na



## GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

Secretaria de Estado de Gestão do Território e Habitação do Distrito Federal –  
SEGETH

Conselho de Planejamento Territorial e Urbano do Distrito Federal – CONPLAN  
158ª Reunião Ordinária, realizada no dia 22 de novembro de 2018 – 1ª Sessão.

54 Região Administrativa de Sobradinho – RA V; Relator: Eduardo Aroeira Almeida – ADEMI.  
55 Em seguida a palavra foi franqueada a Coordenadora da Coordenação de Urbanismo –  
56 COURB/CAP/SEGETH, **Tereza da Costa Ferreira Lodder**, que informou que os dois  
57 processos que estão em pauta, tanto da urbanizadora Paranoazinho quanto do Setor  
58 Arapoangas, são o mesmo contexto de plano de ocupação e urbanização, uma vez que  
59 envolve áreas de regularização e envolve áreas de parcelamento novo. Passou a apresentação  
60 detalhada do processo. Acrescentou que optaram por fazer, em conjunto com a empresa que é  
61 proprietária da área, o plano de ocupação que vai servir de balizador para aprovação dos  
62 projetos urbanísticos que vão se dar em glebas menores, e os projetos de urbanismos vão  
63 tratar a partir das diretrizes colocadas no plano de ocupação, que são diretrizes de uso,  
64 ocupação do solo, diretrizes de sistema viário, diretrizes de áreas verdes. Apresentou as  
65 matrículas da fazenda e uma série de análises técnicas, documentais que fizeram ao longo do  
66 processo, que também envolve consulta às concessionárias e a documentação técnica de  
67 propriedade da área, e também faz parte do processo de aprovação do parcelamento. Ainda,  
68 informou que a área da Paranoazinho é de 1.600 hectares, mais o plano de ocupação, 900  
69 hectares, uma área muito grande, passível de urbanização pelo Plano Diretor. Em ato  
70 continuo a palavra foi franqueada ao Representante da Urbanizadora Paranoazinho - UPSA  
71 **Ricardo Birmann**, expôs se tratar de uma honra falar sobre regularização fundiária da área  
72 da Paranoazinho, sendo um momento histórico para ele. Seguiu a apresentação do projeto,  
73 esclarecendo que foi feita do ponto de vista do processo, partindo do zoneamento da Cidade  
74 de Brasília no PDOT - Plano Diretor de Ordenamento Territorial, diretrizes, um Plano de  
75 Urbanização e depois o projeto de aprovação. Apresentou a cidade de Sobradinho, o Plano  
76 Piloto e a Fazenda Paranoazinho no mapa, contando com 1.680 hectares, unido à Cidade de  
77 Sobradinho. Destacou que é um grande desafio, mas também uma grande oportunidade de  
78 usarem a diretriz do Plano Diretor de Brasília no PDOT para fazer novas centralidades ao  
79 longo do Distrito Federal, porém, destacou que é uma diretriz que como cidade tem tido  
80 dificuldade de concretizar, e agora há uma oportunidade concreta de ser realizada. Apontou  
81 que o objetivo é construir um lugar onde as pessoas se sintam seguras e que seja agradável



## GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

Secretaria de Estado de Gestão do Território e Habitação do Distrito Federal –  
SEGETH

Conselho de Planejamento Territorial e Urbano do Distrito Federal – CONPLAN  
158ª Reunião Ordinária, realizada no dia 22 de novembro de 2018 – 1ª Sessão.

82 para as pessoas, e assim elas possam desenvolver a sua vida e todo o seu potencial como ser  
83 humano, podendo ter emprego, família e que possa ter uma opção de final de semana para  
84 usufruir no espaço urbano. Complementou que a diretriz previu uma centralidade urbana do  
85 ponto de vista geográfico na região chamada de Colorado e Sobradinho, que geograficamente  
86 é o ponto médio da região que envolve Sobradinho, Grande Colorado e condomínios,  
87 havendo um potencial que querem desenvolver e fazer com que a área se torne uma  
88 centralidade ativa, disponível para todas as idades, todas as faixas de renda, todos os horários  
89 do dia, ancorada no espaço. Expressou que com a tentativa de fazer um bairro que tenha  
90 desenvolvimento próprio, é preciso que haja uma ligação em uma escala mais expressa com o  
91 centro de Brasília, assim, além do BRT sendo construído ao longo da BR-020, a ligação com  
92 a ponte também vai trazer uma conexão importante para a região e para o desenvolvimento  
93 como um todo. Ressaltou que há uma proposta que está incorporada hoje, no Plano de  
94 Urbanização, de criar uma estação intermodal naquele ponto, em que a grande avenida de  
95 conexão que faz parte do anel de atividades com o BRT na BR-020, com a ligação da ponte, e  
96 que possa fazer baldeações para chegar até outras localidades. Acrescentou que não há  
97 problema de conflitos da rede de esgoto, de drenagem, rede de água, rede de telefonia, rede de  
98 iluminação pública, que tudo está sendo projetado. Destacou que outro elemento fundamental  
99 do projeto como um todo é a criação de um parque linear urbano, complementando que é  
100 fundamental aglutinar as áreas verdes em um grande sistema de parques lineares. Pontuou que  
101 o projeto com todos os atributos e características foi batizado, este ano, de Urbitá, como um  
102 novo centro para Brasília, e que espera que possa um dia ser uma referência para o Brasil. Em  
103 seguida passou a apresentação dos mapas do Plano de Urbanização. Em ato contínuo a  
104 palavra foi franqueada ao Conselheiro **Eduardo Aroeira Almeida**, a fim de fazer a leitura do  
105 relato do Processo Nº 0390.000.819/2010 Interessado: Urbanizadora Paranoazinho S/A;  
106 Assunto: Parcelamento do solo para fins urbanos em área localizada na Região  
107 Administrativa de Sobradinho – RA V. Assim, seguem relatório, parecer e voto". PARECER:  
108 "Deve ser ressaltado em primeiro lugar, que o Conselho tem a competência, conforme  
109 previsto no inciso VIII do art. 219 da LC 803/2009, para deliberar acerca da proposta de



## GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

Secretaria de Estado de Gestão do Território e Habitação do Distrito Federal –

SEGETH

Conselho de Planejamento Territorial e Urbano do Distrito Federal – CONPLAN

158ª Reunião Ordinária, realizada no dia 22 de novembro de 2018 – 1ª Sessão.

110 *parcelamento do solo urbano podendo, portanto, prosseguir a análise em questão. Com*  
111 *relação à situação fundiária específica do parcelamento, de acordo com as matrículas, 925,*  
112 *926, 12299, 18189, 18579, 18580, 18578, 18577, 18191, 18173, 18172, 18195, 18194, 13920,*  
113 *13922, 13923, 13924, 13925, 13929, 13930, 17592, 20634 e 20635, todas registradas no*  
114 *Cartório do 7º Ofício de Registro de Imóveis, a gleba objeto desse projeto pertence ao*  
115 *interessando, ou seja, Urbanizadora Paranoazinho S/A. Tal fato é endossado pelas DIUR*  
116 *08/2018 no seu item 5.1 – “Apêndices e Fundamentos”, onde é informado que a gleba em*  
117 *questão encontra-se em terras não pertencentes ao patrimônio da Terracap. Portanto esse*  
118 *tema, não existe óbice a sua aprovação. Conforme demonstrado nesse relato, considerando*  
119 *as informações trazidas pelos autos, verificou-se que o plano foi analisado com base na Lei*  
120 *Complementar nº 803/2009, que trata do Plano Diretor de Ordenamento Territorial, PDOT/*  
121 *2009, Lei Complementar nº 854/2012, que trata de sua atualização nas Diretrizes*  
122 *Urbanísticas para a Região de Sobradinho e Grande Colorado, DIUR 08/2018 e demais*  
123 *legislações urbanísticas pertinentes. Portanto, vencidas também as questões de natureza*  
124 *urbanística. Com relação às questões ambientais, verifica-se que o Projeto de Urbanização*  
125 *da Fazenda Paranoazinho, recentemente batizada Urbitá, objeto do plano sendo analisado,*  
126 *dispõe de Autorização para Licenciamento Ambiental nº 05/2010-APAC/ICMBio, emitido em*  
127 *30/12/2010 (Processo ICMBio 02070003572/2010-22), 12, a Licença Prévia (LP) nº 16/2012*  
128 *emitida pelo IBRAM, renovada em julho de 2017 (Ofício SEI-GDF nº 107/2017-*  
129 *IBRAM/PRESI/SULAM; Processo nº 391.000.617/2009). Neste documento estão*  
130 *estabelecidas as condições gerais e específicas a serem observadas na sua implantação,*  
131 *cujos pontos mais importantes já foram destacados nesse relato. A autorização de*  
132 *implantação de cada um dos projetos urbanísticos decorrentes do Plano decorrerá da*  
133 *emissão da correspondente da licença de instalação, como determinado pela Legislação, e*  
134 *deverá ser precedida da elaboração do Relatório de Impacto Ambiental Complementar -*  
135 *RIAC, consistente em estudo ambiental contendo a informação acerca dos aspectos e*  
136 *impactos ambientais específicos do projeto urbanístico vinculado ao plano, conforme já*  
137 *detalhado no Termo de Referência, 4440.000.012/16-GEUSO/COINF/SULAM. Importante*



## GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

Secretaria de Estado de Gestão do Território e Habitação do Distrito Federal –

SEGETH

Conselho de Planejamento Territorial e Urbano do Distrito Federal – CONPLAN

158ª Reunião Ordinária, realizada no dia 22 de novembro de 2018 – 1ª Sessão.

138 *frisar que os projetos urbanísticos decorrentes deste plano também deverão apresentar suas*  
139 *respectivas consultas às concessionárias e desenvolvimento dos correspondentes projetos das*  
140 *de infraestrutura, e obtenção das redes de infraestruturas e obtenção das aprovações junto às*  
141 *concessionárias públicas, e autoridades competentes, acompanhados do cronograma físico-*  
142 *financeiro, onde serão elaborados por conta do empreendedor, e aprovados pelas*  
143 *concessionárias, e são condição para o registo dos empreendimentos. Sendo assim, considero*  
144 *que as questões urbanísticas, ambientais e fundiárias do Plano de Urbanização, Urbitá,*  
145 *localizado na Região Administrativa de Sobradinho, RA V, no Distrito Federal, possuem os*  
146 *requisitos necessários para prosseguimento de seu processo de aprovação. **VOTO:** Em vista*  
147 *do exposto e considerando a necessidade de atender às demandas habitacionais de modo*  
148 *ordenado e regular conforme preceitua o Plano Diretor de Ordenamento Territorial do*  
149 *Distrito Federal, PDOT/2009, voto pelo acolhimento do Plano de Urbanização Urbitá, ora*  
150 *apresentado para que seja dada a devida continuidade dos procedimentos com vistas à sua*  
151 *aprovação, nos termos colocados.” O Secretário de Estado **Thiago Teixeira de Andrade***  
152 *abriu as inscrições para debate. A Conselheira **Carolina Baima Cavalcanti**, representante do*  
153 *Instituto de Arquitetura do Brasil – IAB/DF parabenizou pelo projeto, destacou que realmente*  
154 *a área tem uma potencialidade e uma centralidade muito grande, e por se tratar de um projeto*  
155 *que estabelece a ligação Colorado/Sobradinho, preenche um vazio urbano, e procura uma*  
156 *densidade que é uma coisa desejável dentro das cidades com o aproveitamento do solo.*  
157 *Relembrou discussões da LUOS, em que as novas áreas de parcelamento eram de coeficiente*  
158 *básico 1. Questionou se existe dentro do estudo e metodologia a proposta do que é definido*  
159 *como máximo, por conta dessa conversão em potencial construtivo e o que está previsto de*  
160 *arrecadação de Outorga Onerosa do Direito de Construir - ODIR. Pontuou sobre os impactos*  
161 *de adensamento, no trânsito, mudança de paisagem, sendo um projeto que irá provocar uma*  
162 *mudança estrutural na região que irão trazer impactos diversos de diversas magnitudes dentro*  
163 *e fora da área do projeto. O Secretário de Estado **Thiago Teixeira de Andrade** esclareceu*  
164 *que na verdade a LUOS não estabelece diretriz para parcelamento futuro. Ela só trata dos*  
165 *lotes registrados e o que a LUOS faz, é ajustar os coeficientes. Quanto a ODIR, que todos*





## GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

Secretaria de Estado de Gestão do Território e Habitação do Distrito Federal –  
SEGETH

Conselho de Planejamento Territorial e Urbano do Distrito Federal – CONPLAN  
158ª Reunião Ordinária, realizada no dia 22 de novembro de 2018 – 1ª Sessão.

166 entendem a diferença do básico para o máximo, ou seja, como foi nivelado por um, a pessoa  
167 sempre vai ter o direito outorgado gratuitamente de construir uma edificação com a área de  
168 áreas computáveis de uma vez a área do lote. Complementou que eventualmente a norma  
169 permite mais do que uma vez, por exemplo, e que será paga a contrapartida prevista na Lei  
170 desse acréscimo de 100% a área do lote. A Assessora da Coordenação de Urbanismo –  
171 COURB/CAP/SEGETH, **Eliane Bermudez** respondeu que atualmente não há uma base de  
172 cálculo de ODIR, porque vai depender do potencial que cada URBE vai usar, porque na  
173 verdade esse potencial é só para habitação. A Coordenadora da COURB/CAP/SEGETH,  
174 **Tereza da Costa Ferreira Lodder** complementou a respeito da estratégia, a metodologia  
175 pensada do ponto de vista técnico na Secretaria, na aprovação dos projetos, pode esclarecer  
176 algumas dúvidas, explicou que partiram do Plano de Ocupação, porque é um projeto para 120  
177 a 150 mil habitantes, já previsto no Plano Diretor. Assim, dispõe que o Estado deveria ter o  
178 controle do planejamento, e o projeto vem de um planejamento, desde 2007, que vem sendo  
179 aperfeiçoado, com diretrizes urbanísticas. Portanto, do ponto de vista de destinação de uso e  
180 ocupação do solo, explanou que isso foi previsto na legislação urbana do Distrito Federal,  
181 discutida em audiências do Plano Diretor, bem como desenvolvidas um pouco mais a fundo  
182 nas diretrizes. Acrescentou que estão procurando analisar sobre o ponto de vista do estudo de  
183 tráfego e dentro dele há uma série de medidas mitigadoras, complementando que muitas ações  
184 na operação são feitas pelo Estado, porque os lotes já estão parcelados e já estão vendidos, e  
185 no caso de criar os lotes é obrigado a implantar toda a infraestrutura. Assim, dentro do estudo  
186 de tráfego do ponto de vista de mobilidade, explicou que estão tratando o tema, e que há a  
187 questão do parque, que também é uma doação de área privada que será feita e estará sendo  
188 tratada dentro do Licenciamento Ambiental. O Representante da UPSA **Ricardo Trevisan**,  
189 destacou que a respeito do planejamento, o projeto vem sempre atendendo o que o Governo  
190 está planejando, e que no PDOT dispõe que o Distrito Federal precisa trabalhar a nova  
191 centralidade, assim, está de acordo com o que acreditam. Complementou que as diretrizes  
192 urbanísticas estabeleceram que naquele ponto é uma centralidade, que tem um parque e um  
193 sistema viário, etc., portanto, estão atendendo a todos os requisitos. Complementou que a



## GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

Secretaria de Estado de Gestão do Território e Habitação do Distrito Federal –

SEGETH

Conselho de Planejamento Territorial e Urbano do Distrito Federal – CONPLAN

158ª Reunião Ordinária, realizada no dia 22 de novembro de 2018 – 1ª Sessão.

194 análise é feita de acordo com os quadros técnicos do IBRAM, e as compensações e  
195 mitigações são enormes, e estão subsidiando o processo. Sobre a operação urbana, explicou  
196 que a operação urbana tem uma lógica um pouco diferente, de que não é necessariamente para  
197 viabilizar o loteamento ou autorizar o Licenciamento, e sim que ela busca trazer algum  
198 atributo público de interesse público para um projeto, às vezes privado, porém, esse atributo  
199 vai ser financiado com o benefício privado, porque se entende também que isso é uma  
200 desapropriação, e que há um limite para capturar o valor da propriedade privada. Quanto ao  
201 cronograma de implantação, explicou que estão tratando há décadas, 30 anos, ou mais, sendo  
202 esse um motivo que o fazem trabalhar com uma miscigenação, inclusive de classes. A  
203 Conselheira **Ruth Stéfane Costa Leite**, representante da Associação do Projeto Mulher,  
204 Inquilinos e Moradores - ASMORAR, questionou qual o público alvo, qual a faixa de renda  
205 das pessoas que seriam atendidas e se seria por meio de algum financiamento ou por algum  
206 programa do Governo Federal, resumiu seu questionamento de como seria feita a questão da  
207 habitação, qual seria o público alvo que iram residir nesse local, e também quantas unidades  
208 habitacionais seriam. O Representante da UPSA, **Ricardo Birmann** respondeu que o Plano  
209 Diretor estabelece a população, que resulta nas 120 mil pessoas. Expôs que o PDOT de  
210 Brasília dispõe que nessa região podem existir 150 mil pessoas, descontando as já existente,  
211 restando as 120. Pontuou que quanto a faixa de renda, os programas habitacionais,  
212 financiamento ou a aprovação do plano não chega a esse detalhe, e uma URB futura poderia  
213 em tese fazer um projeto de urbanismo que acomodasse tipologias habitacionais de baixa  
214 renda através dos programas de incentivo, sendo uma questão de até necessidade de  
215 escoamento do projeto, terá que abarcar várias faixas de renda. Informou que esteve em uma  
216 reunião com a Companhia Habitacional do Distrito Federal - CODHAB, para discutir um  
217 programa habitacional, e destacou que é interessante estudar formas para o desenvolvimento  
218 das URBS. O Secretário de Estado **Thiago Teixeira de Andrade** acrescentou que a  
219 CODHAB tem feito convênios e parcerias com parcelamentos e provimento habitacional  
220 privado, em que os próprios privados queiram fazer o convênio para ofertar na lista da  
221 CODHAB, sendo uma dupla conveniência do Estado que oferta sua lista oficial, que obedece





## GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

Secretaria de Estado de Gestão do Território e Habitação do Distrito Federal –

SEGETH

Conselho de Planejamento Territorial e Urbano do Distrito Federal – CONPLAN

158ª Reunião Ordinária, realizada no dia 22 de novembro de 2018 – 1ª Sessão.

222 claramente aos critérios. O Conselheiro **Geovani Muller**, representante do Sindicato Rural do  
223 Distrito Federal - SRDF discordou com a fala de que o Estado tem que fazer os projetos,  
224 esclareceu que deve ser realmente transferido para a iniciativa privada, porque tem a  
225 capacidade de fazer isso de uma melhor forma e mais barata, e o Estado pode cobrar toda a  
226 infraestrutura necessária do concessionário. Com relação ao projeto, expôs que em termos de  
227 infraestrutura com relação à recarga de aquíferos deve existir, para não perderem todo o  
228 corredor ecológico. O Secretário de Estado **Thiago Teixeira de Andrade** explicou que as  
229 cidades estão perdendo densidade sistemicamente e por dados que são muito difíceis de o  
230 planejamento urbano realmente mudar as curvas, porque são dados comportamentais e de  
231 massa, não havendo mudança legislativa ou mudança de conceito da academia ou de um  
232 planejamento de um PDOT que dê conta desse fenômeno. Afirmando que devem manter esses  
233 pressupostos sempre em mente. O Conselheiro **Aldo Paviani**, representante da Companhia de  
234 Planejamento do Distrito Federal – CODEPLAN, concordou com a Conselheira Carolina  
235 Baima de que o Estado é o grande organizador do território, mesmo porque Brasília tem a  
236 fama de ser uma cidade planejada, e deixou de ser planejada sob o ponto de vista da  
237 localização, destacou que o empenho não é apenas lotear. Expôs a preocupação de que terão  
238 mais um elemento do espaço polinucleado, e que devem observar a questão da qualidade  
239 ambiental. Questionou se foram previstos impactos, erosões ou deslizamentos, destacou que  
240 são questões que devem ser estudadas com responsabilidade. O Representante da UPSA  
241 **Ricardo Birmann** agradeceu pelas colocações do Conselheiro Aldo Paviani, respondeu que  
242 com relação às RAs, em Brasília, apesar de hoje haver dezenas, muitas delas não têm a sua  
243 poligonal, portanto, não se sabe aonde começa a RA de Sobradinho 2 e onde termina,  
244 informou que há uma discussão grande e que o Governo fez um esforço para regularizar, mas  
245 não chegou a ser concluído. Sobre erosão e topografia naquela região central e região das  
246 Mangueiras, explicou que a topografia é muito tranquila, mas de qualquer forma o projeto por  
247 premissa, deve equacionar e resolver totalmente a questão da drenagem, não podendo causar  
248 nenhum tipo de impacto, o mesmo para a questão da infiltração, que há uma obrigação  
249 imposta que todos os quarteirões resolvam localmente a sua infiltração da água. Expôs que o



## GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

Secretaria de Estado de Gestão do Território e Habitação do Distrito Federal –

SEGETH

Conselho de Planejamento Territorial e Urbano do Distrito Federal – CONPLAN

158ª Reunião Ordinária, realizada no dia 22 de novembro de 2018 – 1ª Sessão.

250 maior sucesso empresarialmente é desenvolver as áreas não residenciais, levando para a área  
251 comércio, serviços e emprego, tornando o projeto o mais atrativo possível, complementou que  
252 na Avenida Sobradinho, o primeiro empreendimento que almejam lançar é um supermercado,  
253 uma boa loja de departamento ou um equipamento de entretenimento, que são formas de  
254 ancorar o empreendimento, e também da sistemática regional de viabilizar aquilo como novo  
255 endereço e preparar para o desenvolvimento habitacional. O Conselheiro **Pérsio Marco**  
256 **Antônio Davison**, representante da Associação Civil Rodas da Paz, ressaltou que estão  
257 discutindo uma proposta, e não estão discutindo como regularizam o que está incorreto.  
258 Destacou que é um aspecto muito importante antes do processo ser veiculado, de dar as regras  
259 e como é que ele possa ocorrer, elogiando o projeto apresentado pelo Ricardo Birmann nesse  
260 ponto. O segundo aspecto apontado é que considera que estão uma apreciação em cima de  
261 uma proposta de urbanização, e não estão simplesmente fazendo um adensamento de  
262 população com características de cidade dormitório. Elogiando os pressupostos que estão  
263 sendo colocados para o projeto. Expôs que seria muito importante ter um debate e uma  
264 visualização mais consequente sobre as externalidades do projeto. Acrescentou que interpreta  
265 que o objetivo do projeto é constituir nessa área uma centralidade diferente do que usualmente  
266 é feito com os condomínios, e interpreto que seria muito interessante ter uma visão da  
267 Administração Pública e como observam essa centralidade em relação a esse entorno do  
268 projeto. Quanto ao entorno do projeto, explanou que devem pensar também na conturbação e  
269 a metropolização, porque estão pensando naquele espaço como um polo, acrescentou que  
270 cabe ter uma visão clara do Distrito Federal, de como isso se insere nessa dinâmica de  
271 crescimento e de desenvolvimento, que não é específica dessa região e seu entorno, e não  
272 específica nem ao Distrito Federal. Quanto à questão da mobilidade, destacou que estão  
273 tratando com muito mais atenção e reconhecendo o papel fundamental da mobilidade na  
274 estruturação do espaço. Acrescentou que não houve da Secretaria uma percepção mais ampla  
275 de como se organiza, estrutura, e como observa, o processo de adensamento na visão de não  
276 fruição para dentro da área original de Brasília, para que se tenha oportunidades que sejam  
277 sustentáveis em um contexto econômico e que permita, portanto, essa nucleação e essa



## GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

Secretaria de Estado de Gestão do Território e Habitação do Distrito Federal –

SEGETH

Conselho de Planejamento Territorial e Urbano do Distrito Federal – CONPLAN

158ª Reunião Ordinária, realizada no dia 22 de novembro de 2018 – 1ª Sessão.

278 atividade. Explicou que isso passa necessariamente pela mobilidade eficiente e não apenas  
279 sobre o BRT. Indagou como estão prevendo os próximos 50 anos, em termos de estruturação.  
280 Explicou que nessa dimensão o projeto é algo muito localizado e pequeno, porque está dentro  
281 de uma dinâmica muito mais ampla e amplificada de possibilidades, complementou que  
282 gostaria de ver Brasília em uma estrutura ferroviária, de mobilidade urbana, com  
283 combustíveis mais sustentáveis, menos poluentes, mais eficientes, de melhor qualidade, sendo  
284 essa uma condição para se fazer essa descentralização e obter ganhos no processo de  
285 qualidade de vida das pessoas e de oportunidade no contexto econômico. O Secretário de  
286 Estado **Thiago Teixeira de Andrade** expôs quanto à questão de mobilidade, a perspectiva de  
287 parcelamento novo e normativo, que estão todos atrelados, e que é uma perspectiva derivada  
288 muito da área ambiental, que parte de um pressuposto de conservação, preservação, precaução  
289 e mitigação. Assim, há um desacordo, porque boa parte dessas visões e normas derivam dessa  
290 perspectiva. Expôs que quanto a Sobradinho 2, há bastante equipamentos simples de  
291 comércio, que também são absurdamente concentrados e problemáticos, do ponto de vista da  
292 acessibilidade, mobilidade, portanto, do ponto de vista mais macro, é uma região que é muito  
293 dependente do Plano Piloto. Destacando a importância de equilibrar a mobilidade e empregos.  
294 O Conselheiro **Dênis de Moura Soares**, representante da Secretaria de Mobilidade -  
295 SEMOB, desmistificou a posição de que o BRT é uma péssima solução para um sistema de  
296 mobilidade urbana, partindo do pressuposto de eleição do sistema BRT como um sistema  
297 preferencial em várias cidades do país, é uma questão da viabilidade econômica e do  
298 benefício gerado por esse tipo de empreendimento. Ainda, acrescentou que é um horizonte de  
299 implementação curto e a custos muito menores do que o modal metroviário ou ferroviário de  
300 outra forma. Destacou que deve ser levada em consideração a característica socioeconômica  
301 que vivemos no Brasil, e nesse cenário o BRT se apresenta com uma grande solução, porque  
302 ele oferece um nível de serviço bom, com veículos diferenciados, com pagamento fora da  
303 estação, estações diferenciadas, veículos de alta capacidade e diferenciados. A Conselheira  
304 **Carolina Baima Cavalcanti** apontou qual seria o desdobramento de uma eventual aprovação  
305 desse projeto urbanístico, sugerindo que a partir da próxima reunião, se possível apresentem



## GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

Secretaria de Estado de Gestão do Território e Habitação do Distrito Federal –

SEGETH

Conselho de Planejamento Territorial e Urbano do Distrito Federal – CONPLAN

158ª Reunião Ordinária, realizada no dia 22 de novembro de 2018 – 1ª Sessão.

306 os projetos de parcelamento das URBS, que terá como desdobramento já os parcelamentos  
307 concretos para deliberação. Expôs que tudo que foi falado é muito relevante e que gostaria de  
308 sistematizar e fazer uma proposta. Assim, complementou que entende como precipitada votar  
309 e aprovar o projeto e já começar a definir os parcelamentos. Sugeriu seguir em um caminho  
310 de construir uma parceria mais institucionalizada entre o privado e o público, como um  
311 projeto essencial para um eixo estratégico de desenvolvimento da cidade. Esclareceu que iria  
312 votar contra, explicando que não discorda do projeto ou do seu mérito, e sim como uma  
313 proposta alternativa de gestão de governança, inclusive para garantir outras faixas de renda,  
314 apontando detalhes específicos do projeto que são muito importantes. O Representante da  
315 UPS **Ricardo Birmann** destacou sua tentativa de empreender, de tentar trazer  
316 desenvolvimento e investimento para uma cidade, e por dez anos não consegue superar o rito  
317 burocrático de aprovação. Expôs que o projeto não é perfeito, as estruturas jurídicas e as  
318 amarrações feitas pela SEGETH talvez não sejam perfeitas, mas que são muito boas, e que  
319 tem condição de começar o empreendimento, e uma solução complexa apontada é tentar achar  
320 uma forma de trabalhar em parceria com a iniciativa privada, expôs que ao aprovar o projeto  
321 vai começar o seu desenvolvimento, lançar os primeiros prédios, e daqui a 5 anos o projeto, e  
322 se não houver revisão está subordinado a isso da mesma forma. Acrescentou que discorda que  
323 o projeto não deva ser encaminhado para aprovação das URBS depois de dez anos, não se  
324 tratando de uma decisão precipitada, afirmou que precisam superar essa etapa e começar a  
325 entrar em uma fase operacional, para na fase operacional terem total disposição de resolver,  
326 ajustar e garantir que estejam no caminho correto. O Secretário de Estado **Thiago Teixeira de**  
327 **Andrade** questionou a Conselheira Carolina Baima Cavalcanti, sobre o interesse de  
328 encaminhar um processo de votação a respeito de um procedimento a ser adotado. Que  
329 respondeu positivamente, como uma contraproposta de voltar a discutir esse projeto em  
330 outros termos, já com uma conversa estrategicamente alinhada com o novo Governo de como  
331 encaminhar essa parceria na primeira reunião da próxima gestão, enfim. A Conselheira **Maria**  
332 **de Fátima Ribeiro C6**, representante do Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do  
333 Distrito Federal – CREA/DF, destacou não entender nenhuma fala contrária ao projeto



## GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

Secretaria de Estado de Gestão do Território e Habitação do Distrito Federal –  
SEGETH

Conselho de Planejamento Territorial e Urbano do Distrito Federal – CONPLAN  
158ª Reunião Ordinária, realizada no dia 22 de novembro de 2018 – 1ª Sessão.

334 propriamente dito, acrescentou que vê a proposta da Conselheira Carolina Baima Cavalcanti  
335 como quase impossível de ser atendida, porque não há como buscar uma nova governança se  
336 não há o projeto aprovado e nem regulamentado. A Conselheira Eliane Torquato Alves,  
337 representante da Associação das Mulheres Vitoriosas do Riacho Fundo II - ASMUVIRF  
338 apontou que estavam discutindo há quase quatro horas, sugerindo ir para votação. O  
339 Conselheiro **Eduardo Aroeira Almeida** fez a colocação de que é frontalmente contrário, por  
340 mais que respeite e acredite que realmente a preocupação deve existir, porém, devem aprovar  
341 o Plano de Urbanização, não vendo sentido em interromper o processo após 10 anos e após  
342 todas exigências solicitadas e cumpridas pela Urbanizadora Paranoazinho. Explicitou seu voto  
343 contra o novo condicionamento, acrescentou que o Conselho tem que cuidar do  
344 desenvolvimento da cidade, porém sem prejudicar o desenvolvimento econômico. O  
345 Conselheiro **Pérsio Marco Antônio Davison** destacou que não devem se ater ao prazo,  
346 porque ele não obriga a que se aprove ou que se deixe de aprovar. E que não vê os  
347 questionamentos como um entrave ao desenvolvimento econômico e muito menos como um  
348 desincentivo a iniciativa privada, e sim que os pontos que foram colocados foram relevantes e  
349 oportunos, sugeriu que os pontos pudessem ser colocados como sendo uma decorrência do  
350 debate em cima do projeto, e que vão levar em consideração na sequência do processo. O  
351 Secretário de Estado **Thiago Teixeira de Andrade** expôs que os 15 membros da Sociedade  
352 Civil vão continuar, e os 15 do Governo serão ser completamente substituídos, assim, metade  
353 do pleno não conhecerá a discussão, pelo menos com profundidade. O Conselheiro **Luís**  
354 **Guilherme Almeida Reis**, parabenizou a todos pela discussão, destacou sua relação com a  
355 cidade e como empresário, apontou que está claro também que não depende apenas da boa  
356 vontade dos planejadores, dos empresários, dos urbanistas, dos acadêmicos, mas sim, de todo  
357 um processo político de distorção muito grande. Acrescentou que trabalha com cultura, e nos  
358 últimos quatro anos fizeram uma gestão inovadora no sentido de democratizar, de olhar para o  
359 território e de levar o investimento para fora. Complementou que há também a demanda da  
360 população por moradia, e a preocupação de quem vai poder comprar um imóvel, e que isso  
361 está expresso, e que a Sociedade Civil tinha clareza do papel de cidadão que desempenham e



## GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

Secretaria de Estado de Gestão do Território e Habitação do Distrito Federal –

SEGETH

Conselho de Planejamento Territorial e Urbano do Distrito Federal – CONPLAN

158ª Reunião Ordinária, realizada no dia 22 de novembro de 2018 – 1ª Sessão.

362 que o empresariado comprove na prática de que pode ser um empresariado com uma visão  
363 cidadã que mantém até os dias de hoje. O Secretário de Estado **Thiago Teixeira de Andrade**  
364 deu início ao processo de votação com a proposta colocada pela Senhora Carolina Baima  
365 Cavalcanti, de que o projeto seja retirado de pauta, que seja reinaugurada uma nova  
366 tramitação, com vistas à constituição de uma operação urbana consorciada, específica para o  
367 setor, com todas as ponderações que foram colocadas, de que o recurso auferido fosse  
368 implantado na região com vistas à dimensão de desigualdade, com vista à integração melhor  
369 das infraestruturas e das externalidades para um perímetro muito além da área de projeto.  
370 Havendo apenas o voto da própria proponente. Seguiu ao procedimento normal, solicitando  
371 que se pense em uma redação, mesmo que de forma oral para uma recomendação das  
372 questões colocadas pela Conselheira Carolina Baima Cavalcanti. Em ato contínuo pôs-em  
373 votação o Relatório e Voto referente aos Processos. **VOTACÃO: Processo Nº**  
374 **0390.000.819/2010; Assunto: Parcelamento do solo para fins urbanos em área localizada na**  
375 **Região Administrativa de Sobradinho – RA V.** Registra-se a votação do Colegiado com  
376 votação 23 (vinte e três) votos favoráveis, 1(um) voto contrário da Conselheira Carolina  
377 Baima Cavalcanti, representante do IAB//DF, e 01 (um) voto de abstenção do Conselheiro  
378 Ricardo Trevisan, representante da UnB. Esclareceu que a partir desse momento está  
379 obedecendo ao plano aprovado, e as URBS poderão ser encaminhadas conforme o  
380 planejamento. O Conselheiro **Pérsio Marco Antônio Davison** destacou que o debate feito  
381 permite que a Secretaria tenha uma redação sintética de como podem interpretar a sequência  
382 do entendimento com relação a esses temas, sem que ele seja recorrente a cada projeto que  
383 apareça, mas que seja, portanto, um espaço onde a Secretaria possa se posicionar com uma  
384 visão orientadora que decorra desses pontos que foram aqui apresentados. O Secretário de  
385 Estado **Thiago Teixeira de Andrade** auxiliou na construção do texto, de que na verdade o  
386 pleno recomenda que a Secretaria empreenda e abra essa discussão de forma pública sobre as  
387 parcerias urbanas consorciadas no Distrito Federal, não apenas nas transformações urbanas  
388 daquilo que já lhe é tradicional, mas para permitir o entrosamento. Entrou em regime de  
389 votação da recomendação feita pelo Senhor Pérsio Marco Antônio Davison para a Secretaria





## GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

Secretaria de Estado de Gestão do Território e Habitação do Distrito Federal –

SEGETH

Conselho de Planejamento Territorial e Urbano do Distrito Federal – CONPLAN

158ª Reunião Ordinária, realizada no dia 22 de novembro de 2018 – 1ª Sessão.

390 empreender os esforços de rediscutir a operação urbana consorciada. Obtendo 23 votos  
391 favoráveis, de forma unânime. Informou que há a disponibilidade da sala na próxima quarta-  
392 feira, para vencer a pauta da reunião, podendo fazer a suspensão da sessão e retornando com o  
393 mesmo número, sem novas convocações e com a mesma pauta, ou seja, fazendo a  
394 continuidade da reunião, ou podem convocar uma reunião extraordinária, deixando a pauta  
395 mais livre. Apontou que seria mais fácil a suspensão da reunião e a continuidade na quarta-  
396 feira seguinte. Questionou aos Conselheiros se concordam de voltar ao pleno para a  
397 continuação da pauta. A Conselheira **Ruth Stéfane Costa Leite** colocou em questão a  
398 situação do próximo processo a ser apreciado, devido ter 8 mil famílias em Planaltina, no  
399 Arapoangas, aguardando por esse momento há muitos anos. O Secretário de Estado **Thiago**  
400 **Teixeira de Andrade** assegurou que não irão deixar de apreciar o assunto. Passou a  
401 distribuição de dois processos extrapauta: Processo nº 0030011463/1990; Assunto:  
402 Regularização do Condomínio Belvedere Green do Setor Habitacional Jardim Botânico,  
403 distribuído para Conselheira Cintia Beatriz de Freitas Alves, representante da ÚNICA/DF e o  
404 Processo nº 390000635/2009; Assunto: Parque dos Pinheiros no Setor Habitacional Jardim  
405 Botânico, distribuído para a Conselheira Ruth Stéfane Costa Leite, representante da  
406 ASMORAR A Conselheira **Ruth Stéfane Costa Leite** agradeceu a Secretaria de Estado de  
407 Gestão do Território e a Companhia de Desenvolvimento Habitacional do Distrito Federal -  
408 CODHAB, bem como aos Conselheiros, que na última reunião votaram favoravelmente a  
409 regularização da Favelinha no Recanto das Emas, e frisou a importância da celeridade da  
410 CODHAB quanto à convocação das famílias, para resolver a situação, devido ao período  
411 chuvoso. O Secretário de Estado **Thiago Teixeira de Andrade** Prosseguiu ao Item 4.  
412 Encerramento: A 158ª Reunião Ordinária do CONPLAN foi encerrada pelo Secretário de  
413 Estado **Thiago Teixeira de Andrade**, agradecendo a presença de todos.

**THIAGO TEIXEIRA DE ANDRADE**

Secretário de Estado

Presidente em Exercício



## **GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL**

Secretaria de Estado de Gestão do Território e Habitação do Distrito Federal –

SEGETH

Conselho de Planejamento Territorial e Urbano do Distrito Federal – CONPLAN

158ª Reunião Ordinária, realizada no dia 22 de novembro de 2018 – 1ª Sessão.

**LUIZ OTAVIO ALVES RODRIGUES**

Suplente – SEGETH

**GUILHERME ROCHA DE ALMEIDA**

**ABREU**

Suplente – CACI

**JOSÉ AGMAR DE SOUZA**

Suplente – SEPLAG

**ANDERSON DO CARMO DINIZ**

Suplente – SEAGRI

**FELIPE AUGUSTO FERNANDES**

**FERREIRA**

Titular – SEMA

**MARCIO FARIA JUNIOR**

Suplente - SEDICT

**SINESIO LOPES SOUTO**

Suplente – SINESP

**DÊNIS DE MOURA SOARES**

Suplente – SEMOB

**LUÍS GUILHERME ALMEIDA REIS**

Titular – SECULT

**HEBER NIEMEYER BOTELHO**

Suplente – SEF

**CARLOS ANTONIO LEAL**

Suplente – TERRACAP

**JUNIA SALOMÃO FEDERMAN**

Suplente – CODHAB

**ALDO PAVIANI**

Suplente – CODEPLAN

**ANA CLAUDIA FICHE UNGARELLI**

**BORGES**

Suplente – AGEFIS

**ALDO CÉSAR VIEIRA FERNANDES**

Titular – IBRAM

**PERSIO MARCO ANTONIO DAVISON**

Titular – RODAS DA PAZ

**ELIANE TORQUATO ALVES**

Titular – ASMUVIRF

**RICARDO TREVISAN**

Titular – FAU/UnB



## **GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL**

Secretaria de Estado de Gestão do Território e Habitação do Distrito Federal –  
SEGETH

Conselho de Planejamento Territorial e Urbano do Distrito Federal – CONPLAN  
158ª Reunião Ordinária, realizada no dia 22 de novembro de 2018 – 1ª Sessão.

**PEDRO DE ALMEIDA GRILO**

Titular – CAU/DF

**MARIA DE FÁTIMA RIBEIRO CÓ**

Titular – CREA/DF

**EDUARDO AROEIRA ALMEIDA**

Titular – ADEMI

**GEOVANI MULLER**

Titular – SRDF

**ALESSANDRA ALVES LOPES**

Titular – OCDF

**CINTIA BEATRIZ DE FREITAS ALVES**

Suplente – UNICA

**CAROLINA BAIMA CAVALCANTI**

Titular – IAB/DF

**RONILDO DIVINO DE MENEZES**

Titular – FNE

**RUTH STÉFANE COSTA LEITE**

Titular – ASMORAR