



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

Secretaria de Estado de Desenvolvimento Urbano e Habitação do Distrito Federal – SEDUH
Conselho de Planejamento Territorial e Urbano do Distrito Federal – CONPLAN
Câmara Temática do Conjunto Urbanístico de Brasília – CT/CUB
20ª Reunião Ordinária – CT/CUB, realizada no dia 18 de agosto de 2022.

ATA DA 20ª REUNIÃO ORDINÁRIA DA CAMARA TEMÁTICA DO CONJUNTO URBANÍSTICO DE BRASÍLIA DO CONSELHO DE PLANEJAMENTO TERRITORIAL E URBANO DO DISTRITO FEDERAL

Às nove horas e trinta minutos do dia dezoito do mês de outubro do ano de dois mil e vinte dois, na sede da Secretaria de Estado de Desenvolvimento Urbano e Habitação do Distrito Federal – SEDUH, no Setor Comercial Norte, Quadra 01, Bloco A, Edifício Number One, 18º andar, Asa Norte, Brasília-DF, foi iniciada a Vigésima Reunião Ordinária da Câmara Temática do Conjunto Urbanístico de Brasília (CT/CUB) do Conselho de Planejamento Territorial e Urbano do Distrito Federal (CONPLAN), pela Senhora **Janaina Domingos Vieira**, Secretária Executiva de Gestão e Planejamento do Território – SEGESP, contando com a presença dos membros relacionados ao final desta ata, para deliberarem sobre os assuntos constantes da pauta a seguir transcrita: 1. Ordem do dia: 1.1. Abertura dos trabalhos; 1.2. Informes do Presidente; 1.3. Aprovação das Atas das 15ª e 16ª ROs, ocorridas nos dias 28 e 29/07/2022; 2. Continuidade da análise do Título II, avaliação dos territórios: TP8; 3. Assuntos Gerais; 4. Encerramento. Iniciando a coordenação dos trabalhos, seguiu ao Item 1. Ordem do dia: 1.1. Abertura dos trabalhos: A Senhora Secretária **Janaina Domingos Vieira** iniciou a reunião cumprimentando a todos os presentes. Em seguida, passou ao Subitem 1.2. Informes do Presidente: Não havendo, varou-se ao Subitem 1.3. Aprovação das Atas das 15ª e 16ª ROs, ocorridas nos dias 28 e 29/07/2022: Solicitou a verificação do quórum da reunião. Verificado como insuficiente, explicou que a Aprovação das Atas, constantes na ordem do dia, seria realizada em momento oportuno, quando o quórum fosse suficiente. Desse modo, passou ao enfrentamento do Item 2. Continuidade da análise do Título II, avaliação dos territórios: TP8: A Senhora **Janaina Domingos Vieira** apresentou a Planilha de Parâmetros Urbanísticos e de Preservação da TP8, UP1, que correspondia ao Setor Comercial Residencial Sul – SCRS e Entrequadras Sul 500 – EQS 500. Logo em seguida, abriu a palavra para manifestações e considerações a respeito. O Senhor **João Gilberto de Carvalho Accioly**, representante do SINDUSCON, realizou alguns apontamentos, dentre os quais sugeriu a simplificação dos Parâmetros de Uso e atividade, com a retirada dos níveis de classes e subclasses do documento. Apontou ainda, que quanto aos Usos Obrigatórios e Complementares, não havia a necessidade de previsão do Uso Obrigatório, tendo em vista que



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

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

Conselho de Planejamento Territorial e Urbano do Distrito Federal – CONPLAN

Câmara Temática do Conjunto Urbanístico de Brasília – CT/CUB

20ª Reunião Ordinária – CT/CUB, realizada no dia 18 de agosto de 2022.

no térreo seria obrigatório o uso para comércio, prestação de serviços, uso coletivo ou institucional, com fachadas ativas voltadas para as vias públicas, sendo obrigatória a manutenção da fachada principal voltada para a via W3. O uso residencial, nesse caso, estaria vedado ao térreo, mas permitido nos pavimentos superiores. Abordou que a SINDUSCON/DF não conseguiu identificar os lotes “B” indicados nas Entrequadras 503/504, 505/506 e 508/509. Por sua vez, a Senhora **Scylla Watanabe**, DIPRE/SEDUH, explicou que esses lotes ainda seriam construídos e que seriam destinados a implantação de uma espécie de praça, com garagem no subsolo. Arrazouou que o lote seria estabelecido pelo PPCUB. Avançando a análise do documento, houve um debate a respeito do uso dos lotes pertencentes ao lote A da EQS 502/503. A Senhora **Ludmila Dias Fernandes**, Companhia Imobiliária de Brasília – TERRACAP, explicou que o lote foi doado ao GDF, no qual realizou uma permuta com o Banco do Brasil e que no ano de 2018 a gleba foi leiloadada. Efetuou alguns questionamentos técnicos, a exemplo de o porquê o documento não aplicava o instrumento urbanístico ONALT para a edificação do local. Sugeriu que a nota “13”, por se tratar de usos, poderia ser realocada no documento. Na mesma linha, o Senhor **João Gilberto de Carvalho Accioly** noticiou que, na época da alienação, a informação sobre o loteamento seria a sua destinação para o uso público e institucional e que a alienação ocorreu sem oportunizar a outros a devida disputa pela propriedade, já que a destinação foi alterada. A fim de dinamizar os imbróglis referente ao uso do lote da 502/503, sugeriu que fossem estendidos os usos e parâmetros para todos os outros lotes e especificar, no documento, a cobrança do ONALT. Desse modo, diante de todas as informações prestadas sobre a destinação do uso do lote supramencionado, a Senhora **Janaína Domingos Vieira** aduziu que o problema seria discutido internamente, no âmbito da SEDUH, com o propósito de resolvê-lo e que a partir disso os demais membros seriam comunicados a respeito da decisão. A respeito das notas “13” e “14”, afirmou que os problemas seriam corrigidos. Sobre os módulos e garagens, o Senhor **João Gilberto de Carvalho Accioly** questionou se os módulos com 3 ou mais unidades estariam obrigados a ofertar vagas de garagem. Em seguida, foi respondido que sim, de acordo com a Lei que previu essa obrigatoriedade. Desse modo, o Senhor **João Gilberto de Carvalho Accioly** recomendou que o dispositivo legal fosse mencionado no documento, a fim de conferir a devida justificativa para a obrigatoriedade imposta. Acerca da desocupação das construções



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

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

Conselho de Planejamento Territorial e Urbano do Distrito Federal – CONPLAN

Câmara Temática do Conjunto Urbanístico de Brasília – CT/CUB

20ª Reunião Ordinária – CT/CUB, realizada no dia 18 de agosto de 2022.

irregulares e sobre o afastamento obrigatório, propôs a retirada da previsão do documento, visto que os parâmetros impostos não estavam sendo obedecidos. Com a palavra, o Senhor **Dionyzio Antonio Martins Klavdianos**, representante do SINDUSCON, questionou se as diretrizes de incentivo para o desenvolvimento de projetos de requalificação para a W3 estavam dispostas no corpo da Lei. Em contrapartida, foi respondido afirmativamente e que o loteamento era mais complexo do que estava previsto na planilha. Complementando a resposta, a Senhora **Janaína Domingos Vieira** explicou que para cada UTP eram acrescentadas outras diretrizes, para além das gerais e demonstrou o dispositivo das diretrizes específicas para a W3. A respeito da nota “10”, que prevê o seguinte: *“Será permitida a construção de galerias de lojas internas aos blocos no pavimento térreo, desde que façam conexão entre W2 e W3, com acesso ao público por ambas as vias. A galeria interna deve ser administrada pelo condomínio dos proprietários das lojas”*, a Senhora **Ludmila Dias Fernandes** questionou se isso possibilitaria as lojas de configurarem seus espaços de forma independente. A Senhora **Janaína Domingos Vieira** respondeu afirmativamente. Prosseguindo na nota seguinte, a Senhora **Ludmila Dias Fernandes** observou que o dispositivo ficou “incoerente”. Em sede de justificativa, o Senhor **Ricardo Augusto Noronha**, Subsecretário do Conjunto Urbanístico de Brasília – SCUB, aduziu que a discussão estaria atinente a necessidade de rememoração e da observância da norma antiga sobre o assunto, o que não trazia incoerência ao dispositivo. Por derradeiro, o Senhor **Ovídio Maia Filho**, representante da FECOMÉRCIO, pontuou sobre a necessidade de correção da Nota “4”, que contém o seguinte trecho: *“As edificações no SCRS, que ocupem até três módulos e que não configurem polo gerador de tráfego, ficam dispensadas da exigência de vagas de estacionamento dentro dos limites do lote. Nos casos com exigência de vagas, o acesso à garagem deve ser feito pela W2, dentro dos limites do lote.”*, justificando, para tanto, que o supermercado “Pão de Açúcar” possuía uma entrada lateral de garagem e que o dispositivo engessava e não regularizava o que já estava em prática. Outro ponto mencionado, foi sobre a nota “6”, item “c”, a fim de se fazer constar o plural de “subsolo”, tendo em vista que existiam prédios na região que contavam com mais de um subsolo. Apontou ainda, a respeito da necessidade de exclusão do item “d” do mesmo dispositivo e mencionou sobre a importância de se tomar cuidado com a questão dos afloramentos dos subsolos. Finalizadas



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

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

Conselho de Planejamento Territorial e Urbano do Distrito Federal – CONPLAN

Câmara Temática do Conjunto Urbanístico de Brasília – CT/CUB

20ª Reunião Ordinária – CT/CUB, realizada no dia 18 de agosto de 2022.

as discussões, a Senhora **Janaína Domingos Vieira** apresentou a Planilha de Parâmetros Urbanísticos e de Preservação da TP8, UP2, que correspondia ao Setor de Habitações Individuais Geminadas Sul – SHIGS. Logo em seguida, abriu a palavra para manifestações e considerações a respeito. O Senhor **João Gilberto de Carvalho Accioly** efetuou algumas considerações, dentre os quais elencou que o coeficiente de aproveitamento deveria ser 2 ao invés de 1.8. Aduziu que não compreendeu os 15% de taxa de ocupação na cobertura. Em contrapartida, foi justificado que o percentual estava previsto na norma vigente, sendo respeitada a altura máxima de 8,5 metros, a fim de regularizar a maioria das edificações da quadra. Avançando a análise, o Senhor **Ovídio Maia Filho** pontuou acerca da nota “13”, que possui o seguinte trecho: *“É permitido o funcionamento de atividades econômicas como Microempreendedor Individual ou Profissional Liberal Autônomo, concomitante ao uso residencial, na unidade imobiliária da qual o titular seja o residente ocupante, desde que não haja atendimento presencial de clientes, recebimento, estocagem e expedição de mercadorias e mantenha baixa incomodidade de uso em relação à vizinhança quanto a: emissão de odores; geração de ruídos, resíduos, emissões e efluentes poluidores; riscos de segurança e; atração de automóveis. Deve ser mantida a tipologia residencial unifamiliar, sendo vedado engenho publicitário nas fachadas”*, sugeriu que fosse elaborado um dispositivo mais simplificado ou remetê-lo a uma norma mais detalhada a respeito, ante a subjetividade daquela redação. Observou ainda, que poderia ser o caso de estendê-la a todos os apartamentos residenciais. Em sede de justificativa, a Senhora **Janaína Domingos Vieira** explicou que talvez a norma fosse dispensável, porque existia a permissão de uma Lei Federal que autoriza a realização de atividades de empresa dentro das unidades residenciais. Nesse sentido, iniciou-se uma discussão técnica sobre o dispositivo. O Senhor **João Gilberto de Carvalho Accioly** criticou, veementemente, os conflitos de responsabilidade entre as normas, ante as legislações federais que estavam sendo promulgadas em detrimento da legislação local. Assim, sugeriu que a normativa local poderia recepcionar o dispositivo federal, a fim de combater essa espécie de invasão de competência. Por sua vez, a Senhora **Scylla Watanabe** recomendou que um grupo de trabalho fosse criado para identificar essas invasões de competência e elaborar um projeto de legislação local que atendesse as atribuições previstas para a SEDUH. Na mesma linha, a Senhora **Ludmila Dias Fernandes** relatou que seria uma oportunidade de regulamentar



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

Secretaria de Estado de Desenvolvimento Urbano e Habitação do Distrito Federal – SEDUH
Conselho de Planejamento Territorial e Urbano do Distrito Federal – CONPLAN
Câmara Temática do Conjunto Urbanístico de Brasília – CT/CUB
20ª Reunião Ordinária – CT/CUB, realizada no dia 18 de agosto de 2022.

melhor o funcionamento das atividades nas unidades unifamiliares, prevista no dispositivo sob comento. Questionou se, ao permitir o estabelecimento de pensões, não seria o caso de melhorá-las, no que tange a qualidade dessas casas. Respondendo ao questionamento, o Senhor **João Gilberto de Carvalho Accioly** explicou que os pensionamentos geravam um incômodo para a vizinhança local, na medida em que havia o aumento da frequência de pessoas alheias nos locais e que não havia controle, por parte da administração dessas pensões a respeito das pessoas que estavam ali pensionadas. Noticiou casos em que, por exemplo, pessoas que realizavam roubos se escondiam nesses locais ou subutilizavam para práticas ilícitas. Do ponto de vista sociológico, o Senhor **Dionyzio Antonio Martins Klavdianos** questionou qual era a destinação desses locais, antes destinado a pensão, que estavam sem ocupação. Em contrapartida, o Senhor **João Gilberto de Carvalho Accioly** explicou que as unidades retornavam a ser casas unifamiliares ou utilizados para locação por famílias. Desse modo, os proprietários controlavam o tráfego de pessoas e a gestão do uso de suas propriedades. Nessa perspectiva, indicou que o disposto na norma deveria ser melhor regulamentado, a fim de que os parâmetros de uso fossem controlados pela vizinhança, utilizando-se critérios mais objetivos. A Senhora **Ludmila Dias Fernandes** recomendou que poderiam ser realizados estudos de comodidade nessas faixas de casas voltadas para a W3. Nesse ínterim, a Senhora **Renata Florentino de Faria Santos**, representante da CODEPLAN, teceu breves comentários a respeito da discussão, alegando que seria difícil pensar um comércio somente em um lado da W3 e não do outro, mas não impossível. Se propôs a ajudar na reflexão de atividades comerciais que poderiam funcionar ao longo da via, com o propósito de dinamizar a W3 Sul. Destarte, a Senhora **Janaina Domingos Vieira** comentou a respeito dos problemas e características daquela área, aduzindo que seria necessário refletir em destinações para o uso de profissionais liberais ou Microempresários individuais, a partir das configurações determinadas pelo IPHAN. De posse da fala, o Senhor **Ricardo Augusto Noronha** enumerou alguns problemas que poderiam ocorrer com a extensão de porte das empresas, a exemplo da quantidade de veículos que essas novas destinações poderiam ensejar ou incômodos na vizinhança que poderiam ocorrer. Na mesma linha, o Senhor **Ovídio Maia Filho** demonstrou preocupação quanto ao curso da discussão, a fim de que o debate não acarretasse em atrasos no cronograma de implementação do documento. Recomendou que



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

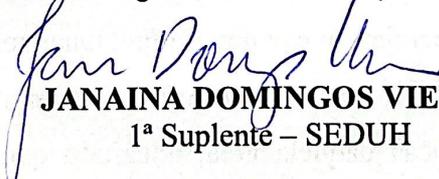
Secretaria de Estado de Desenvolvimento Urbano e Habitação do Distrito Federal – SEDUH

Conselho de Planejamento Territorial e Urbano do Distrito Federal – CONPLAN

Câmara Temática do Conjunto Urbanístico de Brasília – CT/CUB

20ª Reunião Ordinária – CT/CUB, realizada no dia 18 de agosto de 2022.

essa disposição poderia ser remetida a uma lei ou norma já vigentes, com o propósito de dinamizar e não acarretar em atrasos nos trabalhos. Por sua vez, o Senhor **João Gilberto de Carvalho Accioly** apontou que, atualmente, existe uma classificação de porte das empresas no momento da inscrição do CNPJ e que isso poderia ser direcionado ao estabelecimento das atividades ao longo da via. Nessa perspectiva, o Senhor **Ovídio Maia Filho** a respeito do coeficiente de aproveitamento, recomendou que o valor deveria ser ajustado para 2.2, com o propósito de alterar a soma dos coeficientes. Dirimindo o debate, a Senhora **Janaina Domingos Vieira** ressaltou que a discussão envolvendo os parâmetros de uso das unidades unifamiliares da W3 Sul era muito sensível, tendo em vista interesses políticos e econômicos para o local, além da questão a respeito da vizinhança. Além disso, as questões das pensões também possuíam o mesmo problema. Desse modo, informou que o assunto seria debatido internamente, no âmbito da SEDUH, e noticiado a todos em momento oportuno a respeito da decisão tomada. Dessa maneira, prosseguiu ao Item 3. Assuntos Gerais: A Senhora Secretária **Janaina Domingos Vieira** informou a todos que no dia seguinte seria encerrada a TP8, com a análise da UP3. Assim, solicitou a todos que realizassem a análise da proposta, a fim de efetuar contribuições. Não havendo quórum para deliberar a respeito da aprovação das Atas, os documentos não foram apreciados na presente ocasião. Assim, varou-se ao Item 4. Encerramento: Não havendo manifestações adicionais, a Senhora Secretária **Janaina Domingos Vieira** declarou encerrada a Vigésima Reunião Ordinária da CT/CUB, agradecendo a presença de todos. Segue anexo a lista de participantes devidamente assinada.


JANAINA DOMINGOS VIEIRA
1ª Suplente – SEDUH