

PLANO DE AÇÃO PARA A VILA PLANALTO – GRUPO DE TRABALHO

DECRETO Nº29.652/2008

GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

José Roberto Arruda
Governador do Distrito Federal

Paulo Octávio Alves Pereira
Vice-Governador do Distrito Federal

SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO E MEIO AMBIENTE

Cassio Taniguchi
Secretário de Desenvolvimento Urbano e Meio Ambiente

Danilo Pereira Aucélio
Secretário Adjunto de Desenvolvimento Urbano e Meio Ambiente

Eliana Ferreira Bermudez
Subsecretária de Controle Urbano - SUCON

Helena Ferreira Noronha
Diretora de Auditoria Operacional - DIAOP

SUMÁRIO

1. Introdução
2. Objetivo
3. Objeto
4. Análises e Propostas
 - 4.1. Ações de Governança – SEDUMA
 - 4.2. Interrupção das Obras – AGEFIS / SEDUMA.
 - 4.3. Estrutura de Gestão–COORDENADORIA DAS CIDADES/RA–I
 - 4.4. Preservação do Conjunto Tombado – SEDUMA / DEPHA
 - 4.5. Adequação e Revisão do Parcelamento e das Normas de Uso e Ocupação do Solo – SEDUMA
 - 4.6. Revitalização do Patrimônio Histórico – SEDUMA / DEPHA
 - 4.7. Qualificação dos Espaços Urbanos – SEDUMA
 - 4.8. Titularidade dos Lotes – TERRACAP
 - 4.9. Adequação e Controle das Edificações Irregulares - AGEFIS / SUDESA
 - 4.10. Desenvolvimento Turístico e Social – BRASILIATUR
5. Síntese das ações propostas
6. Detalhamento das propostas – Matrizes e Cronograma
7. Equipe responsável
8. Fontes

1. INTRODUÇÃO

O Plano de Ação para a Vila Planalto foi elaborado pelo Grupo de Trabalho, criado pelo Decreto nº 29.652, de 28 de outubro de 2008 e designado pela Portaria nº 100, de 30 de dezembro de 2008, composto por técnicos de órgãos e entidades do Governo do Distrito Federal.

O Grupo foi criado com o objetivo de propor soluções para sanar as desconformidades identificadas no Relatório do Plano de Verificação nº 2/2007 – SUCON / SEDUMA, que se constitui num amplo diagnóstico dos problemas relativos ao uso e a ocupação do solo e a gestão daquele núcleo urbano. As desconformidades, abordadas no relatório, serviram de ponto de partida para as avaliações e estudos realizados, que consideraram ainda os resultados do Seminário “A Vila Planalto em Proposta” realizado em 27 e 28 de novembro de 2008, pela Secretaria de Desenvolvimento e Meio Ambiente – SEDUMA. Posteriormente, foram discutidas e avaliadas colegiadamente, incorporando as informações apresentadas pelos representantes dos órgãos setoriais participantes.

O Plano de Ação foi estruturado, inicialmente, com base nos componentes apresentados no Relatório de Verificação. A limitação dos resultados nas ações anteriores empreendidas na Vila Planalto, bem como a necessidade do Governo do Distrito Federal realizar ações corretivas, para garantir a preservação do conjunto tombado, decorrentes da gravidade, complexidade e abrangência das desconformidades constatadas, levaram o GT a propor ações positivas, visando a melhorar a qualidade de vida da população, a incluir a comunidade na solução dos problemas e a obter uma atuação concorrente, nas esferas executiva, judicial e legislativa. Em razão disso, o conteúdo do Plano de Ação foi ampliado, com a inclusão dos componentes: Ações de Governança, Qualificação dos Espaços Urbanos, Revitalização do Conjunto Tombado e Desenvolvimento Turístico e Social.

De início, os aspectos relativos à divulgação, consulta e participação da comunidade são consignados nas ações propostas reunidas no tópico AÇÕES DE GOVERNANÇA. Em seguida, no tópico INTERRUPÇÃO DAS OBRAS, são abordadas a conveniência e as ações necessárias para a paralisação das obras. O Plano propõe, ainda, a formação de uma ESTRUTURA DE GESTÃO capaz de promover a implantação das ações propostas, durante a fase de regularização e posteriormente no controle urbano cotidiano da Vila Planalto.

Nos tópicos seguintes, PRESERVAÇÃO DO CONJUNTO TOMBADO, ADEQUAÇÃO E REVISÃO DO PARCELAMENTO E DAS NORMAS DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO, REVITALIZAÇÃO DO CONJUNTO TOMBADO e QUALIFICAÇÃO DOS ESPAÇOS URBANOS, são abordados os aspectos de urbanismo e de preservação capazes de promover a regularização e o resgate das características que fundamentaram a inscrição do conjunto urbano da Vila Planalto como patrimônio histórico e artístico do Distrito Federal.

O tópico TITULARIDADE DOS LOTES avalia as restrições legais quanto à legitimação das ocupações e traça diretrizes para a discussão e definição do instrumento legal que poderá promover a regularização da situação habitacional e jurídica dos moradores da Vila Planalto.

A seguir, o Plano de Ação apresenta, no tópico ADEQUAÇÃO e CONTROLE DAS EDIFICAÇÕES, considerações sobre o tratamento a ser dado pela Agência de Fiscalização do Distrito Federal – AGEFIS e Subsecretaria de Defesa do Solo e da Água – SUDESA, durante a fase de regularização das ocupações. Por fim, aborda, no tópico DESENVOLVIMENTO TURÍSTICO E SOCIAL, propostas de ação de aprimoramento do turismo, considerando a qualificação da comunidade e a revitalização dos locais históricos.

As ações propostas são detalhadas em MATRIZES DE AÇÃO, para cada componente analisado, contendo as etapas propostas, os objetivos, os indicadores de resultado, a relação de precedência e sucessão entre elas, os órgãos responsáveis ou co-responsáveis pelas atividades propostas, e o prazo estimado de execução.

O documento é concluído com um CRONOGRAMA, que demonstra a evolução temporal e a inter-relação de todas as ações propostas, possibilita uma visão geral do conjunto de ações e revela a abordagem sistêmica adotada pelo Grupo de Trabalho.

2. OBJETIVO

De acordo com o Decreto nº 29.652, 28 de outubro de 2008 o Grupo de Trabalho, designado pela Portaria nº 100, de 30 de dezembro de 2008 – SEDUMA, foi criado para elaborar Plano de Ação, com o objetivo de propor ações para sanar as desconformidades identificadas no Relatório do Plano de Verificação nº 2/2007 – SUCON / SEDUMA.

Por sua vez, o Plano de Ação - instrumento de planejamento e ação - é documento preliminar a fase executiva dos trabalhos, e, para sanar as desconformidades identificadas na Vila Planalto, tem como objetivos específicos:

- Avaliar os problemas apresentados no Relatório de Verificação, suas implicações e interferências com as diversas áreas da Administração Pública;
- Aprimorar as análises realizadas;
- Identificar e propor ações e estudos relativos aos problemas abordados; e
- Incorporar novas propostas visando atendimento às necessidades técnicas do planejamento urbano, da preservação histórica e às reivindicações da comunidade local.

3. OBJETO

O objeto do Plano de Ação é o conjunto urbano da Vila Planalto, que tem seus limites definidos pela poligonal de tombamento, e seu entorno, definido como poligonal de tutela, especificados no Projeto de Urbanismo URB 90/90 e respectivo Memorial Descritivo MDE 90/90, aprovados pelo Decreto n.º 16.226/94 de 28/12/1994.

4. ANÁLISES E PROPOSTAS

O Relatório de Verificação nº 2/2007 – DIAOP / SUCON / SEDUMA, identificou sete problemas principais, que foram abordados ampla e detalhadamente e ensejaram propostas preliminares de solução. A análise dos relatórios de Verificação e do Seminário "A Vila Planalto em Proposta", demandou a inserção de novos componentes, com o fito de incorporar propostas e novos elementos qualitativos à dinâmica urbana da Vila Planalto, aproveitando o complexo processo de avaliação do parcelamento e adequação das normas urbanísticas, compatibilizados com os princípios de preservação do patrimônio histórico, decorrente da abrangente situação de desconformidades existentes no local.

O Grupo de Trabalho envidou esforços para avançar na consecução das análises e das soluções propostas. Para tanto, além das discussões internas relativas às competências multi-setoriais dos membros participantes, realizou consultas, por meio da SUCON / SEDUMA, à TERRACAP e PRG DF, relativas a aspectos jurídicos, que, no entanto, não retornaram até a conclusão dos trabalhos.

A seguir são apresentadas as propostas feitas pelo Grupo de Trabalho, precedidas de análise da situação abordada, abrangendo as informações contidas no Relatório de Verificação nº 2/2007 – DIAOP / SUCON / SEDUMA, os resultados do Seminário "A Vila Planalto em Proposta" e os entendimentos do grupo, decorrentes das discussões havidas. Cada proposta identifica as etapas necessárias à solução dos problemas, incluindo ações, estudos e projetos, relativos ao componente analisado.

4.1. AÇÕES DE GOVERNANÇA – SEDUMA / DEPHA / BRASILIATUR

Uma avaliação ampla do Relatório de Verificação nº 2/2007 – SUCON / SEDUMA e do relatório do Seminário “A Vila Planalto em Proposta” demonstra que os interesses da comunidade são em muitos aspectos conflitantes com o planejamento urbano e, principalmente, com os requisitos de preservação do patrimônio histórico, que justificaram a fixação do conjunto urbano da Vila Planalto e de sua população, e impediram a sua erradicação, como ocorreu com muitos outros acampamentos. Com efeito, o desvirtuamento da ocupação do solo planejada, que compromete em certa medida o tombamento do conjunto, vai requerer ações de recuperação e retorno as condições originais, conforme será abordado nos componentes subseqüentes, como forma de mitigar os danos ocorridos e encontrar um ponto de equilíbrio nas soluções a serem empreendidas.

Em razão disso, depreende-se que a regularização da Vila Planalto exigirá prejuízos não apenas dos princípios e critérios de preservação e urbanismo, que poderão ser considerados na revisão dos projetos de parcelamento e das normas, mas particularmente dos ocupantes, que voluntária e indevidamente desobedeceram aos termos dos contratos firmados com o Governo do Distrito Federal e às normas postas.

A tomada de decisão pela regularização da Vila Planalto vai requerer uma avaliação dessa situação, considerando os aspectos técnico-administrativos e políticos, para se chegar a uma solução viável. No transcurso dos trabalhos do Grupo, ficou claro que medidas duras deverão ser tomadas pelo Governo em relação às desconformidades graves constatadas, que afortunadamente ainda constituem uma parcela pequena dos lotes e da Poligonal de Tutela.

Diante do quadro, ficou evidente a necessidade da participação de todos os atores envolvidos no processo de gestão e preservação nas discussões e decisões relativas à regularização do conjunto, notadamente dos moradores em situação regular ou passível de regularização, como forma de aperfeiçoar e legitimar as soluções propostas e de dar transparência ao processo de regularização. Assim, as propostas apresentadas incluem ações de informação, relacionamento e mobilização da população, bem como ações afirmativas de melhoria da qualidade sócio-ambiental da comunidade, em contraposição às medidas impopulares a serem tomadas.

As ações propostas, que visam a recuperar a iniciativa governamental neste conjunto, abrangem aquelas obrigatórias, por força de lei, tais como as audiências públicas para alteração de projeto de parcelamento e das normas e as julgadas importantes para engajamento e aprimoramento social da comunidade, como participação no processo decisório, treinamento para qualificação profissional e cultural.

Desta feita, são propostos no Plano de Ação a implementação de obras de infra-estrutura, de qualificação e aprimoramento de praças e espaços públicos, intervenções para melhoria da acessibilidade, sinalização, arborização e segurança e programas de revitalização do patrimônio histórico e qualificação de mão de obra, com o objetivo de incrementar o turismo histórico e gastronômico.

As ações de governança se darão com:

- A divulgação prévia das ações de regularização da Vila Planalto e interrupção das obras;
- A revisão dos mecanismos de gestão e preservação;
- A participação da comunidade, por meio de um conselho comunitário e/ou das lideranças comunitárias, na definição dos critérios de enquadramento, seleção e de adequação das ocupações, para a concessão da titularidade, na definição de prioridades e conteúdo dos projetos, serviços e obras, de revitalização do patrimônio histórico e qualificação dos espaços urbanos;
- A implantação de melhorias dos espaços urbanos e de preservação do patrimônio histórico;
- A realização de audiência pública para consulta à população sobre as alterações do parcelamento e normas de gabarito;
- A implementação de treinamento e de atividades culturais, turísticas e educacionais, relacionadas à educação patrimonial;
- A implantação de programas de qualificação de mão de obra e de estruturação setorial, voltadas para o turismo;

4.2. INTERRUPÇÃO DAS OBRAS – AGEFIS / SEDUMA

Um dos principais problemas abordados no Relatório do Plano de Verificação nº 02/2007 – GEMOF / DIAOP / SUCON / SEDUMA é a execução de obras sem a devida aprovação e o respectivo licenciamento, envolvendo fracionamento de lotes, ampliação das construções e ocupação de áreas públicas, com o seguinte quadro:

Em relação ao fracionamento, verificou-se a existência de 81 casos de fracionamento de lotes em 2006, o que corresponde a cerca de 8% do total de lotes registrados na Vila Planalto. Além do fracionamento físico dos lotes, foram constatados o fracionamento de unidades habitacionais, a criação de condomínios urbanísticos e a implantação de edificações coletivas com características de pousada/hotel.

Quanto à ampliação das construções, constatou-se 188 construções com dois pavimentos e 22 com três pavimentos, totalizando 210 construções com mais de um pavimento, que é o permitido pelas normas do setor, representando cerca de 20% do total de 1.020 lotes do parcelamento oficial.

No que diz respeito à ocupação de áreas públicas, foram constatadas ocupações de becos, áreas intersticiais, adjacentes a lotes e conjuntos, destinadas a urbanização – áreas verdes, circulação e praças. Cabe registrar que algumas ocupações de áreas públicas foram promovidas pelo Governo, conforme consta no Processo nº 141.000.059/2003. Assim, caberá uma análise para verificar a legalidade e regularidade da situação e definir uma solução para o tratamento destes casos.

De outro lado, existe ocupação de área pública na parte interna da Poligonal de Tutela. Esta ocupação foi objeto de levantamento pela SUDESA e pela TERRACAP, registrados em relatórios, que são apresentados em anexo. Os Relatórios demonstram que, embora seja uma área definida pelo MDE 90/90, aprovado pelo Decreto n.º 19.082 de 11/03/1998, como área pública *Non Aedificandi*, que, portanto, não comporta qualquer tipo de ocupação, destinada a cumprir a função de obstáculo às pressões internas e externas de invasão, existem no local construções de diversos portes, incluindo residências, piscinas, plantações, materiais depositados e outras edificações.

Em relação ao Controle Urbano, ou seja, legislação, situação fundiária, licenciamento e fiscalização de obras, foi diagnosticada a seguinte situação:

Embora date do ano de 1990, o parcelamento da Vila Planalto foi aprovado apenas em 28 de dezembro de 1994, pelo Decreto n.º 16.226 e em 11 de março de 1998, pelo Decreto n.º 19.082, e é consubstanciado pelo Projeto Urbanístico de Parcelamento – URB

90/90, pelo Memorial Descritivo – MDE 90/90 e pelas Normas de Edificação, Uso e Gabarito – NGB 90/90, 163/90, 164/90, 165/90 e 58/91. Portanto, a Vila Planalto é um parcelamento regular, com legislação urbanística completa e vigente. O Relatório nº2/2007 – SUCON / SEDUMA, identifica restrições de aplicação das normas, em função da falta de documento técnico que demonstre a situação original de referência das ocupações da Vila Planalto, que deverão ser adequadas e corrigidas, para a plena aplicação dos parâmetros de uso e ocupação do solo. No entanto, dispositivos postos nas normas vigentes permitiam e ainda permitem um controle parcial da ocupação, como por exemplo, aquele que define o limite de um pavimento para todo o parcelamento, e que caso tivesse sido obedecido pelo Poder Público resultaria numa situação atual bastante menos complexa e comprometedora.

Em relação à situação fundiária, a Vila Planalto foi incorporada ao patrimônio da Companhia Imobiliária de Brasília – TERRACAP, conforme registro de 28 de junho de 1990, e tem seus lotes registrados individualmente de acordo com o Projeto de Urbanismo - Parcelamento URB 90/90, em 12 de Novembro de 1998, conforme registro de 12/11/1998, feito no Livro 2, sob a matrícula n.º 46023, do Cartório do 2º Ofício de Registro de Imóveis de Brasília – DF. Os lotes são, na quase totalidade, propriedade da TERRACAP, com autorização provisória de ocupação e uso, com critérios definidos e vigentes.

No que tange ao licenciamento, segundo informações apresentadas no Ofício nº 969/2007 – DIURPRO/ Administração Regional de Brasília, de 14 de agosto de 2007, não existe qualquer obra licenciada na Vila Planalto.

Quanto à fiscalização das obras, o Ofício nº 084/2007 – SUFIS RAF I, atual AGEFIS, de 13 de setembro de 2007, encaminhou informações acerca das ações de controle das construções irregulares, realizadas na Vila Planalto. Apresenta alegação de restrições de atuação e deficiência de estrutura administrativa para controlar as irregularidades do local, transfere parte das responsabilidades para o extinto Grupo Executivo para Assentamento e Preservação da Vila Planalto - GEAP e para a TERRACAP e sugere o envolvimento de diversos órgãos do GDF no controle urbano e a realização de campanha publicitária. O documento apresenta em anexo memorandos onde a Sub-Administração da Vila Planalto solicita ao Administrador Regional de Brasília a presença de fiscais para coibir construções irregulares, nos anos de 2001 e 2002. O documento informa também que no ano de 2003 medidas foram tomadas para coibir as irregularidades, que, no entanto "continuavam a acontecer". Nenhuma outra providência ou ação foi relatada, no documento, para os anos seguintes 2004, 2005, 2006 e 2007. São ainda apresentados relatórios, datados de 2005 e 2006, nos quais os responsáveis pela gestão da Vila Planalto relatam, aos superiores hierárquicos, a gravidade da situação, "as dificuldades encontradas pelos Fiscais /Inspetores para coibir o crescimento das irregularidades nos imóveis" e solicitam instruções e providências urgentes para interromper as irregularidades.

Em vistorias ao local, realizadas em novembro de 2008, pela DIAOP / SUCON / SEDUMA, foram constatadas 52 novas obras em andamento, 7 edificações novas com 2 pavimentos e 3 edificações com 3 pavimentos, além daquelas registradas no Relatório de Verificação nº 2/2007, demonstrando a continuação da execução de obras irregulares, em ritmo acentuado.

Posteriormente, o Decreto nº 29.652, de 28 de outubro de 2008, editado para a criação de Grupo de Trabalho da Vila Planalto, determinou que “A Agência de Fiscalização do Distrito Federal deverá priorizar ações previstas no Manual de Ações – Especialidade Obras, com o objetivo de conter a proliferação de desconformidades na área da Vila Planalto,...”.

No Ofício nº 213.003.355/2008 – GAB / SEDUMA, de 02 de dezembro de 2008, o Senhor Secretário solicitou à Agência de Fiscalização do Distrito Federal - AGEFIS medidas para promover ou intensificar ações de fiscalização nas áreas de tombamento e de tutela da Vila Planalto, conforme previsto no artigo 6º do Decreto nº 29.652, de 28 de outubro de 2008.

Na primeira reunião do Grupo de Trabalho, realizada em 15 de janeiro de 2009, ocorreram relatos de ocorrência de obras em execução naquele local, pelos membros participantes. Em 13 de fevereiro de 2009, o Grupo de trabalho visitou a Vila Planalto, e constatou a existência de obras em andamento no local, confirmando os relatos.

Por todo o exposto, conclui-se que:

- A Vila Planalto tem projeto de parcelamento projetado, normatizado, e registrado em cartório, bem como situação fundiária definida;
- Todas as obras executadas e em execução verificadas são irregulares, por falta de licenciamento;
- As obras prejudicam e comprometem a preservação do patrimônio histórico, alterando as premissas de tombamento;
- Existem órgãos competentes para realizar o controle urbano;
- O Poder Público não está sendo efetivo no controle das obras irregulares, com as ações regulares empreendidas.

Assim, as condições básicas, jurídicas, administrativas e técnicas, para que o Controle Urbano seja executado e mantido nas condições previstas, existem e, portanto, faz-se necessário que o Poder Público aja e impeça a continuidade das mesmas, visando a evitar o agravamento acelerado da situação e, por via de consequência, das soluções a serem adotadas.

PROPOSTA

A interrupção imediata das obras é a primeira etapa de atuação governamental para a regularização das desconformidades urbanísticas na Vila Planalto. A atuação ensejaria as seguintes fases:

- Divulgação prévia à comunidade sobre a situação de irregularidade das obras e da iminente atuação do governo, tendo em conta que a execução de obras irregulares no local vem ocorrendo a alguns anos, gerando a sensação de regularidade, decorrente da permanência prolongada;
- Identificação das obras em andamento na Vila Planalto e na área de Tutela;

- Realização de ações fiscais regulares previstas no Manual de Procedimentos Fiscais – Especialidade Obras, registradas em relatório único, caracterizando a situação encontrada, as providências tomadas, os documentos emitidos e o acompanhamento dos resultados, com registro de efetividade;
- Avaliação dos descumprimentos e das reincidências;
- Elaboração de relatório final, abordando a evolução das ações fiscais e judiciais, que servirá de base para a atuação definitiva, de regularização das edificações, usos e ocupações, após a conclusão dos estudos técnicos e edição de normas pertinentes.

4.3. ESTRUTURA DE GESTÃO – COORDENADORIA DAS CIDADES / RA - I

Este componente tem como objetivo analisar a estrutura de gestão da Vila Planalto ao longo do tempo, com o intuito de identificar quais foram os órgãos responsáveis, as suas competências e atribuições e os resultados produzidos. Visa ainda, em função das conclusões obtidas, a opinar quanto à estrutura necessária para a gestão vindoura, especialmente em relação à fase de regularização, na qual a complexidade e quantidade de ações esperadas demandarão atenção e estrutura diferenciada.

4.3.1. ESTRUTURA DE GESTÃO

A gestão da Vila Planalto foi inicialmente responsabilidade da NOVACAP, durante a construção de Brasília. Posteriormente a TERRACAP assumiu a gestão do acampamento por força da condição de proprietária das terras, que recebeu daquela Companhia.

Com a edição do Decreto nº 11.080, de 21 de janeiro de 1988, a TERRACAP, passou a dividir a responsabilidade de fixação da Vila Planalto, com a Secretaria de Viação e Obras, Secretaria de Cultura, Secretaria de Serviços Sociais (Fundação do Serviço Social), Secretaria de Serviços Públicos, e Programa de Habitação do Distrito Federal. Esta mesma norma instituiu o GEAP - Grupo Executivo para Assentamento e Preservação da Vila Planalto, como estrutura executiva dos órgãos e entidades competentes, no processo de assentamento e fixação dos moradores.

Em 23 de junho de 1988, com a edição do Decreto nº 11.149, o GEAP passou a ser o gestor da Vila Planalto, com competências específicas e vinculado diretamente ao Gabinete do Governador. A partir de 21 de julho de 1992, por meio do Decreto nº 14.053 o GEAP passou a ter o apoio da Administração Regional do Plano Piloto, incumbida de acompanhar o cumprimento das normas e gabaritos.

Com a extinção do GEAP e do Conselho Comunitário da Vila Planalto, determinada pelo Decreto nº 14.663, de 05 de abril de 1993, a Administração Regional do Brasília se tornou a responsável pela gestão da Vila Planalto. Posteriormente, as competências executivas da Administração Regional de Brasília, relativas à Vila Planalto, foram delegadas ao Núcleo da Circunscrição Administrativa da Vila Planalto, criado pela Lei nº 722, de 14 de julho de 1994. Em 20 de maio de 1999, por meio da Lei nº 2.384, este Núcleo passou a ser denominado de Sub-administração Regional da Vila Planalto, com a mesma estrutura e competências.

Por fim, na nova estrutura administrativa do Governo do Distrito Federal, definida no Decreto nº 27.591, de 01 de janeiro de 2007, não consta a Sub-administração. Assim, por força do parágrafo 1º do Art. 1º, a responsabilidade pela gestão da Vila ficou vinculada diretamente à Administração Regional de Brasília, órgão da administração direta que detém as atribuições originais.

4.3.2. COMPETÊNCIAS E ATRIBUIÇÕES LEGAIS

Durante o período em que a área do Acampamento Vila Planalto foi de propriedade da NOVACAP e posteriormente da TERRACAP, as competências para a gestão da área foram exercidas em decorrência das competências de gestão da terra, intrínsecas às Companhias.

Em 21 de janeiro de 1988, com a edição do Decreto nº 11.080, a TERRACAP passou a dividir a responsabilidade de gestão da Vila Planalto, com a Secretaria de Viação e Obras, Secretaria de Cultura, Secretaria de Serviços Sociais (Fundação do Serviço Social), Secretaria de Serviços Públicos, e Programa de Habitação do Distrito Federal, tendo como órgão executivo o GEAP, vinculado diretamente ao Gabinete do Governador.

As competências específicas do GEAP foram definidas pelo Decreto nº 11.149, de 23 de junho de 1988, nos Art. 5º e 6º. Em linhas gerais são elas:

- Assegurar a integridade do conjunto da Vila Planalto como patrimônio histórico do Distrito Federal, através de proposição de medidas que preservem as características de sua estrutura sócio-espacial;
- Promover o assentamento da população e preservação da Vila Planalto, conforme estabelecido nos decretos 11.079, 11.080 de 21 de abril de 1988 e 11.104 de 127 de maio de 1988;
- Estimular a participação e a integração dos moradores neste processo;
- Elaborar ouvindo o Conselho Comunitário, o Plano Diretor para assentamento e preservação da Vila Planalto, adequando-o às necessidades da comunidade; Orientar a elaboração dos programas e a execução dos projetos integrantes do Plano Diretor;
- Acompanhar e atuar junto aos órgãos do Governo do Distrito Federal, na execução de medidas relacionadas ao assentamento e preservação da Vila Planalto;
- Solicitar e propor aos órgãos competentes, soluções técnicas apropriadas ao assentamento e preservação da Vila Planalto;
- Manter articulações permanentes com o Conselho Comunitário, através de reuniões regulares;
- Denunciar qualquer descumprimento das normas estatuídas nos Decretos nº 11.104, 11.080, de 21 de abril de 1988 e 11.104, de 17 de maio de 1988.

A análise das competências atribuídas ao GEAP deixa claro que a gestão das atividades urbanas ficou a cargo desse grupo interinstitucional, como instância executiva dos órgãos envolvidos, na medida em que a ele foram atribuídas as atividades de planejamento, orientação técnica, proposição de soluções, acompanhamento da execução, governança e identificação e denuncia de desconformidades.

A norma em questão dispôs ainda, em seu Art. 9º, que a TERRACAP ficou especificamente incumbida de prestar apoio e assistência técnica ao GEAP, na gestão da Vila Planalto, o que implicou na responsabilidade de exercer as ações de fiscalização e controle das atividades urbanas na Vila.

Em 21 de julho de 1992, o Decreto nº 14.053 determina que a Administração Regional de Brasília – RAI por meio de seus órgãos de fiscalização passe a ser responsável pelo fiel cumprimento das normas, gabaritos e regulamento de edificações estabelecidos para a preservação da Vila Planalto.

Com a extinção do GEAP e do Conselho Comunitário da Vila Planalto, determinada pelo Decreto nº 14.663, de 05 de abril de 1993, a Administração Regional do Brasília tornou-se a responsável pela gestão da Vila Planalto, conforme disposto no Art. 2º. Ao órgão foram dadas, por meio do Art. 3º, competências implícitas, as regimentais, e explícitas, definidas na norma, tais como:

- Acompanhar e atuar junto aos órgãos do Governo do Distrito Federal na execução de medidas relacionadas com a preservação da Vila Planalto;
- Solicitar e propor aos órgãos competentes soluções técnicas apropriadas à preservação da Vila Planalto;
- Promover a permanente discussão com a população das questões relativas à educação, saúde, moradia, desenvolvimento comunitário, meio ambiente, patrimônio cultural e outras relacionadas com a melhoria das condições de vida da comunidade;
- Denunciar o descumprimento da legislação pertinente à Vila
- Concluir a infra-estrutura urbana, a implantação dos equipamentos necessários a melhoria da qualidade de vida da comunidade da Vila;
- Para ações relativas à preservação do tombamento, a RA I contará com o apoio do DEPHA, Secretaria de Cultura Esporte e Turismo e do Departamento de Urbanismo da Secretaria de Obras;
- Caberá à TERRACAP a distribuição das unidades imobiliárias remanescentes mediante estrita obediência, em primeira instância, a relação de moradores incluídos no levantamento sócio econômico de 1986/87 e em segunda instância aos moradores beneficiados pela lei 271/92(filhos de pioneiros);
- Caberá à Secretaria de Indústria, Comércio e Desenvolvimento Regional, a TERRACAP, bem como a Administração regional de Brasília mediante critérios pré-estabelecidos, proceder a distribuição das unidades imobiliárias de uso comercial aos cadastrados pela liquidante conforme § 1º do artigo 6º deste decreto.

Posteriormente as competências executivas da Administração Regional de Brasília, relativas à Vila Planalto, foram exercidas pelo Núcleo da Circunscrição Administrativa da Vila Planalto, criado pela Lei nº 722, de 14 de julho de 1994. Em 20 de maio de 1999, por meio da Lei nº 2.384,

este Núcleo passou a ser denominado de Sub-administração Regional da Vila Planalto. Essas alterações administrativas, no entanto, não alteraram a responsabilidade da Administração sobre a gestão da Vila.

Por fim, na nova estrutura administrativa do Governo do Distrito Federal, definida no Decreto nº 27.591, de 01 de janeiro de 2007, não consta a Sub-administração. Assim, por força do parágrafo 1º do Art. 1º, a responsabilidade pela gestão da Vila permaneceu vinculada à Administração Regional de Brasília, órgão da administração direta que detém as atribuições originais.

4.3.3. DESEMPENHO

A Administração Regional de Brasília é responsável pela aprovação de projetos, licenciamento de obras, emissão de alvará de construção, denunciar qualquer descumprimento as normas vigentes e acompanhamento e atuação junto aos órgãos do Distrito Federal na execução de medidas relacionadas à preservação da Vila Planalto.

De acordo com Ofício nº 969/2007 DIURPRO/ Administração Regional de Brasília, não existe qualquer obra licenciada na Vila Planalto. Isto ocorre devido à falta de documentação que comprove a propriedade do lote por parte do ocupante, pois a área pertence à TERRACAP. Os lotes foram transferidos aos ocupantes por meio de um Termo de Ocupação Provisória. Como o documento não é reconhecido como atestado de propriedade, a RA-I não pode aprovar projetos nem licenciar as obras. Além disso, se fossem analisadas as edificações, de acordo com as normas vigentes, praticamente nenhuma casa seria aprovada.

Ao longo dos anos, por falta de fiscalização e condutas mais severas e punitivas por parte do poder público, as características originais da Vila Planalto foram sendo modificadas. Ocorrendo ocupação de área pública, mudança de gabarito e tipologia das edificações, parcelamento de lotes, ocupação de becos, entre outras irregularidades. Diante desta situação, estabeleceu-se um quadro grave que acaba por permitir a consolidação da Vila sem a preservação do Patrimônio Histórico. Uma vez que toda obra executada no local é irregular.

4.3.4. CONCLUSÕES

A estrutura legal de gestão da Vila Planalto se modificou ao longo dos anos. Primeiramente a fixação da Vila Planalto era competência da Secretaria de Viação e Obras, Secretaria de Cultura, Secretaria de Serviços Sociais (Fundação do Serviço Social), Secretaria de Serviços Públicos, TERRACAP e Programa de Habitação do Distrito Federal paralelamente a sua fixação foi instituído o GEAP Grupo Executivo para Assentamento e Preservação da Vila Planalto. O GEAP era responsável por promover o assentamento da população e a preservação da Vila Planalto.

Em 1993 foi extinto o GEAP e determinado que o órgão responsável pela Vila seria a Administração Regional de Brasília. De acordo com relatos de membros do grupo de trabalho, até a vigência do GEAP, as desconformidades eram mínimas, em virtude do monitoramento exercido pelo próprio GEAP, que era sediado na VILA, e pela TERRACAP, que fiscalizava a área cotidianamente. As desconformidades passaram a ocorrer após a gestão da RA-1 e em maior grau após a criação do Núcleo da Circunscrição Administrativa da Vila Planalto. A fiscalização sempre foi rarefeita mesmo depois da criação em 2008 da AGEFIS- Agencia de Fiscalização, pela ausência de uma política de preservação para o local.

Constata-se, pela análise das normas, que sempre houve continuidade de responsabilidade e competências na preservação da Vila. Assim conclui-se que o controle urbano direto, com ações individuais e dirigidas a casos específicos e concretos, deveria ser exercido pela Administração Regional e pelos órgãos de fiscalização, hoje, a AGEFIS. À AGEFIS cabe a fiscalização das obras e as ações para impedir a execução de obras irregulares, tanto em áreas privadas como em áreas públicas. Contudo, as ações não foram suficientes para conter o descumprimento das Normas de Edificação Uso e Gabarito da Vila e invasões de área pública. A constatação de tantas desconformidades demonstra a falta de efetividade dos órgãos, que resultou no descontrole urbano verificado naquele parcelamento.

O controle urbano indireto, com avaliações de maior abrangência, envolvendo aspectos urbanísticos genéricos é competência da Coordenadoria das Cidades e da Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Meio Ambiente – SEDUMA, subsidiariamente. A estes órgãos cabe identificar desvirtuamentos de maior porte e coletivos e atuar na busca de soluções, tanto normativa e técnica quanto administrativamente.

A nova estrutura, com competências específicas e prazo de duração determinado, deverá ser capaz não apenas de conter as desconformidades como também de administrar os novos espaços com sustentabilidade dos novos parâmetros definidos e ainda identificar e impedir novas tendências nocivas ao novo parcelamento e às novas normas estabelecidas.

4.3.5. PROPOSTA

A proposta para gestão da Vila Planalto desenvolve-se em duas etapas. A primeira seria uma estrutura de transição nos moldes do antigo GEAP, responsável pelo trabalho de coordenação e implantação das medidas de regularização propostas pelo Plano de Ação e aquelas subsequentes, julgadas necessárias. Este grupo, liderado pela TERRACAP, Administração Regional de Brasília e demais organismos vinculados ao processo de regularização, teria duração limitada e atribuições especiais, advindas das competências dos órgãos de origem do pessoal escolhido para a composição do grupo, inclusive para o encaminhamento de medidas judiciais, até que o processo de regularização seja considerado concluído.

O Grupo teria competências e atribuições semelhantes as do antigo GEAP, acrescidas de disposições técnicas e legais atualizadas à nova realidade do Conjunto, a exemplo decisões colegiadas e submetidas aos órgãos responsáveis e das seguintes disposições, já postas:

- Assegurar a integridade do conjunto da Vila Planalto como Patrimônio Histórico do Distrito Federal, através de proposição de medidas que preservem as características de sua estrutura sócio-espacial;
- Solicitar e propor, aos órgãos competentes, soluções técnicas apropriadas para preservação e melhoramento dos espaços públicos da Vila Planalto;
- Promover reuniões regulares com o conselho comunitário, para discutir questões relativas à educação, saúde, moradia, meio ambiente, patrimônio cultural e outros aspectos relacionados com a melhoria da condição de vida da comunidade;
- Denunciar qualquer descumprimento com as normas a serem revistas;
- Acompanhar e atuar em parceria com os órgão do Governo do Distrito Federal, na execução de medidas relacionadas a preservação da Vila Planalto;
- O grupo de trabalho deverá sugerir, juntamente com o Conselho Comunitário, as prioridades para melhoria urbana na Vila Planalto.

A segunda deverá evoluir a partir da atual estrutura da Administração Regional de Brasília, como gestora principal do controle urbano da Vila Planalto, com participação subsidiária da TERRACAP, na gestão dos contratos de concessão de uso, da AGEFIS, no controle da execução de obras e desenvolvimento de atividades e da SEDUMA, no monitoramento da evolução do uso e ocupação do solo e de outros órgãos afetos ao tema.

Para a consecução das etapas propostas, sugere-se a discussão do tema, entre os órgãos envolvidos, e a elaboração de estudos específicos, para definição pormenorizada das estruturas de gestão, provisória e definitiva.

4.4. PRESERVAÇÃO DO CONJUNTO TOMBADO – SEDUMA / DEPHA

Os instrumentos legais que amparam o tombamento da Vila Planalto são os decretos de tombamento do conjunto urbano (Decreto 11.079/88) e fixação dos moradores (Decreto nº 11.080/88), e a regulamentação do parcelamento se deu por meio da elaboração e aprovação do Projeto de Urbanismo (URB 90/90), do Memorial Descritivo (MDE 90/90) e das Normas de Edificação, Uso e Gabarito NGBs 90/90; 163/90; 164/90; 165/90 e 58/91.

Já o Plano Piloto de Brasília foi alvo de proteção legal desde 1960, por meio do art. 38 da Lei Federal Santiago Dantas (Lei nº 3.751), de 13 de abril de 1960.

Art. 38. Qualquer **alteração no plano piloto**, a que obedece a urbanização de Brasília, depende de prévia autorização em lei federal.

Este dispositivo foi regulamentado pelo **Decreto nº 10.829**, de 14 de outubro de 1987, que definiu o perímetro de preservação e estabeleceu as características essenciais a serem preservadas nas quatro escalas distintas da concepção de Brasília: a monumental, a residencial, a gregária e a bucólica. Essas quatro escalas, cabe destacar, estabelecem os elementos determinantes de um padrão de qualidade de vida que deve ser mantido para as futuras gerações. Particularmente em relação à Vila Planalto, ressalta-se neste Decreto o artigo 13:

Art. 13. Para efeito de aplicação do disposto neste Decreto **são considerados setores institucionalizados** todas as partes da cidade de Brasília referidas no Memorial do Plano Piloto ou criadas pela administração durante a implantação da capital **e consagrada pelo uso popular**.

O tombamento federal de Brasília foi efetivado em 14 de março de 1990, com a inscrição de nº 532 no Livro do Tombo Histórico, e disciplinado por meio da **Portaria nº 314**, de 08 de outubro de 1992, do Instituto Brasileiro do Patrimônio Cultural – IBPC, hoje Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional – IPHAN.

Também a **Lei Orgânica** do Distrito Federal evidenciou, em inúmeros dispositivos de nossa Carta Política, a importância do tombamento, a saber:

Art. 247. **O Poder Público adotará medidas de preservação** das manifestações e dos bens de valor histórico, artístico e cultural, bem como das paisagens notáveis, naturais e construídas, e dos sítios arqueológicos, buscada a articulação orgânica com as vocações da região do entorno.

(...)

§ 2º A lei resguardará Brasília como Patrimônio Cultural da Humanidade, conforme definição da UNESCO, cujos critérios serão estabelecidos em lei complementar.

(...)

Art. 295. As unidades de conservação, os parques, as praças, o conjunto urbanístico de Brasília, objeto de tombamento e Patrimônio Cultural da Humanidade, bem como os demais bens imóveis de valor cultural, **são espaços territoriais especialmente protegidos e sua utilização far-se-á na forma da lei.**

(...)

Art. 312. A política de desenvolvimento urbano e rural do Distrito Federal, observados os princípios da Constituição Federal e as peculiaridades locais e regionais, tem por objetivo assegurar que a **propriedade cumpra sua função social e possibilitar a melhoria da qualidade de vida da população**, mediante:

(...)

VI – proteção dos bens de valor histórico, artístico e cultural, dos monumentos, das paisagens naturais notáveis e, em especial, do conjunto urbanístico de Brasília;

(...)

Art. 314.

(...)

Parágrafo único. São princípios **norteadores da política** de desenvolvimento urbano:

(...)

IV – **a manutenção, segurança e preservação do patrimônio** paisagístico, histórico, urbanístico, arquitetônico, artístico e cultural, considerada a condição de Brasília como Capital Federal e Patrimônio Cultural da Humanidade;

Cabe destacar, em especial, o art. 362, que protege especialmente o Plano Piloto de Brasília, ao determinar o seguinte:

Art. 362. **Serão obrigatoriamente apreciados em audiência pública:**

(...)

II - **atos que envolvam modificação do patrimônio** arquitetônico, histórico, artístico, paisagístico ou cultural do Distrito Federal;

Além da Lei Orgânica, também o Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Distrito Federal – PDOT, aprovado pela Lei Complementar nº 803, de 25 de abril de 2009, estabelece:

Art. 7º - O PDOT rege-se pelos seguintes princípios:

(...)

II – fortalecimento do Conjunto Urbanístico do Plano Piloto de Brasília como Patrimônio Cultural da Humanidade;

Art. 8º São objetivos gerais do PDOT:

(...)

II – consolidação, resguardo e valorização do Conjunto Urbanístico do Plano Piloto de Brasília como sítio urbano tomado e Patrimônio Cultural da Humanidade;

Passados 21 anos do tombamento da Vila Planalto, verifica-se a necessidade de avaliação de suas características fundamentais considerando principalmente o quadro resultante da análise de desconformidades identificado no Relatório do Plano de Verificação nº 2/2007 – SUCON/SEDUMA. As principais desconformidades relacionadas aos princípios de preservação do conjunto urbano referem-se ao aumento da área de construção dos lotes, com a conseqüente redução dos quintais, ao adensamento do parcelamento por meio da ocupação de área pública com a criação de novos lotes, a transformação total da linguagem arquitetônica caracterizada pelo aumento no número de pavimentos das edificações e a alteração dos materiais de construção utilizados.

Esta avaliação da atual situação do conjunto urbano da Vila Planalto deverá partir, inicialmente, de uma análise dos dispositivos estabelecidos no Decreto nº 11.079/88, que definiu a poligonal de tombamento e tutela da Vila Planalto e os critérios de preservação do núcleo urbano, e estabeleceu como características fundamentais para garantir sua estrutura urbana, paisagística e social:

- mimetização da vila na paisagem;
- cobertura de cerrado nativo da sua área de entorno;
- traçado urbano original, caracterizado por quarteirões, ruas, largos e praças;
- seus pontos de encontro e as relações de vizinhança próprias de cada um dos acampamentos da Vila;
- linguagem arquitetônica peculiar;
- espaços de valor simbólico e referencial para a população e a história do conjunto;
- estrutura urbana original e
- perímetro e respectiva área de tutela, que limitam sua expansão.

O resgate das características de preservação da Vila Planalto exige do poder público ações no sentido de recuperar a identificação do conjunto urbano por meio de reestudo de seu projeto de Parcelamento e dos instrumentos normativos necessitando, para tanto, a realização de seguintes ações iniciais:

- realização de levantamento topográfico cadastral da área interna à poligonal de tombamento.
- levantamento de informações sobre o sítio histórico urbano para conhecimento e análise.

- realização de levantamento das edificações.
- execução de novo cadastramento de moradores.
- verificação na Administração Regional de Brasília – RA I do paradeiro do cadastramento realizado pela então Sociedade de Habitações de Interesse Social (SHIS) em 1986/87, que contém a lista de moradores titulares e agregados que, na ocasião, tinham direito garantido pelo Decreto nº 11.080/88 a permanecer na VPLA.
- elaboração de planilha comparativa do cadastramento antigo e do atual – o resultado facilitará o controle e a tomada de decisões relativos ao direito de permanência (estabelecidos no Decreto nº 11.080/88).

Cabe ressaltar, no entanto, que, apesar do quadro de desconformidades elencados no Relatório do Plano de Verificação nº 2/2007 – SUCON/SEDUMA, a manutenção do tombamento da Vila Planalto não só é viável como desejada, justificada tanto pela sua localização estratégica, situada entre a Praça dos Três Poderes e o Palácio da Alvorada, quanto pelo testemunho histórico que este núcleo urbano simboliza na história da construção da capital federal.

A fim de reafirmar a necessidade de resgatar as características essenciais que conferem o caráter peculiar e único à Vila Planalto, com a prevalência da escala bucólica, propõe-se manter e/ou recuperar, (1) a sua característica de mimetização na paisagem e reforçar (2) os aspectos relativos às ações do poder público no que diz respeito às construções irregulares, por meio de medidas que garantam os princípios do tombamento, quais sejam:

PRESERVAÇÃO DAS EDIFICAÇÕES E DOS ESPAÇOS DE VALOR SIMBÓLICO

Sugere-se a requalificação das edificações e dos espaços de preservação rigorosa (onde só cabem intervenções de restauração ou resgates), com programação de usos compatíveis com o interesse social e turístico e adequação do projeto requalificando os espaços e sua inserção no espaço urbano (parceria SEDUMA/BRASILATUR e RA - I):

- Conjunto Fazendinha da Pacheco Fernandes – casas nº 01, 02, 03, 04 e 05;
- Escola Classe nº 1 do Planalto;
- Igreja Nossa Senhora do Rosário;
- Campo do DFL – Clube de Unidade de Vizinhança;
- Campo da Rabelo – Praça;
- Alojamento dos Operários/Engenheiros Solteiros da Rabelo.

PREVALÊNCIA DA ESCALA BUCÓLICA

Sugere-se a recuperação da característica de mimetização da Vila na paisagem por meio das seguintes ações:

- Resgatar a Área de Tutela com a retirada das invasões;
- Incentivar plantio de árvores para a consolidação de um cinturão verde em torno da Vila que inclua a Área de Tutela;
- Incrementar a arborização pública e dos quintais;
- Reflorestar os espaços públicos e privados com finalidade ornamental e funcional (parceria com o IBRAM e o DPJ)
- Recuperar taxa de área verde nos lotes (a ser definida na revisão das NGBs);
- Manter o tamanho médio dos lotes (a ser avaliado na revisão da URB).

MANUTENÇÃO DA ÁREA DE TUTELA *NON AEDIFICANDI*

Sugere-se inicialmente a imediata desocupação da área e a implantação de arborização na forma de parques.

No desenvolvimento dos estudos será necessária a avaliação da consulta jurídica relativa à sobreposição da poligonal do Parque de Uso Múltiplo Vila Planalto, criado por meio do Decreto n.º 24.213, de 12 de novembro de 2003, com a poligonal da área de tutela, ressalvando o que estabelece o artigo 10 da Lei nº 047/89 (que dispõe sobre o tombamento, pelo DF, de bens de valor cultural):

Art. 10 - Não se poderá, nas áreas de tutela, sem prévia autorização do Conselho de Defesa do Patrimônio Cultural do Distrito Federal, edificar ou demolir construções ou modificar a ambiência ou os campos visuais, sem proceder à colocação de cartazes e anúncios.

§ 1º - A inobservância do disposto neste artigo acarretará para o infrator a obrigação de demolir a construção, reconstruir o objeto demolido e restaurar a ambiência modificada pelo ato ilícito;

Cabe destacar que o tratamento dado a parques em geral não se coaduna com a definição de área *non aedificandi* da tutela da Vila Planalto.

Sendo assim, sugere-se como temas de análise relativas à **ÁREA DE TUTELA**:

- Análise da desconstituição ou da consolidação do Parque de Uso Múltiplo e consolidação da Área de Tutela, com a retirada das construções;
- Análise dos casos de ocupação irregular e das respectivas ações judiciais e fiscais cabíveis;
- Análise da situação atual da área e elaboração de projeto de reflorestamento (se for o caso, elaboração de Plano de Manejo);
- Análise de proposta de equipamentos de infra-estrutura para uso da comunidade e preservação e delimitação da área.

PRESERVAÇÃO DO TRAÇADO ORIGINAL DAS VIAS

O resgate do traçado original da Vila Planalto poderá ser obtido com algumas ações iniciais, quais sejam:

- Requalificar o arruamento e os largos;
- Recuperar áreas públicas invadidas para implantação de calçadas.
- Estabelecer implantação imediata das praças com prevalência da composição paisagística e a valorização dos espaços públicos com tratamento urbanístico e paisagístico adequado.
- Verificar a possibilidade de “concessão de benefícios” a moradores que implantem e estimulem a idéia de um bairro verde.

MANUTENÇÃO DA LEGISLAÇÃO DE TOMBAMENTO - DECRETO DE TOMBAMENTO Nº 11.079/88.

Sugere-se a verificação jurídica no sentido de manter suas disposições, procurando, no entanto, promover sua adequação considerando as necessidades atuais, tendo em vista as proposições de adequação tanto do parcelamento do solo quanto do uso e ocupação.

4.5. ADEQUAÇÃO E REVISÃO DO PARCELAMENTO E DAS NORMAS DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO – SEDUMA

O Relatório do Plano de Verificação nº 2/2007 – SUCON/SEDUMA identificou como principais desconformidades referentes ao Projeto de Parcelamento – URB 90/90 e seu respectivo Memorial Descritivo – MDE 90/90 o (1) fracionamento de lotes; a (2) ocupação de áreas públicas configurada pela ocupação de becos, pelo cercamento de áreas residuais, pelo parcelamento em áreas intersticiais e em áreas públicas, e finalmente a (3) ocupação da área de tutela com construções irregulares.

Quanto aos instrumentos normativos – Normas de Edificação, Uso e Gabarito (NGBs 90/90, 163/90, 164/90, 165/90 e 58/91) foram identificadas as principais desconformidades: (1) a construção do segundo e terceiro pavimentos; (2) a inexistência de projetos licenciados na Administração Regional (RA I); (3) a existência de atividades caracterizadas como polo gerador de tráfego sem o atendimento aos índices estabelecidos no Código de Edificações de Brasília (Lei nº2.105/98 e Decreto nº 19.915/98) e no Decreto n.º 26.048/05 – que dispõe sobre normas viárias, conceitos gerais e parâmetros para dimensionamento de sistema viário urbano, elaboração e modificação de projetos urbanísticos do Distrito Federal, referente à vagas de estacionamento, à previsão de local adequado para carga e descarga e acondicionamento e recolhimento de resíduos sólidos; (4) a existência de mais de uma unidade habitacional por lote; (5) o desenvolvimento de atividades exclusivamente comerciais.

Sendo assim, cabe inicialmente esclarecer que o reestudo do parcelamento do solo deverá considerar os requisitos para elaboração de intervenções em sítios históricos urbanos.

Qualquer proposta de intervenção ou adequação do parcelamento e da regulamentação da ordenação urbanística da Vila Planalto deverá seguir diretrizes a serem estabelecidas no PLANO DE PRESERVAÇÃO DO CONJUNTO URBANÍSTICO DE BRASÍLIA. Este Plano, que encontra-se em fase final de contratação pelo Governo do Distrito Federal, deverá levar em conta os elementos essenciais constitutivos do Plano de Preservação de Sítio Histórico Urbano – PPSH, que é o instrumento de gestão de sítios históricos urbanos em nível federal e tutelados pelo IPHAN, cujo critério para sua adoção foram dados pela Portaria nº 299, de 6 de julho de 2004 – IPHAN.

Essa abordagem deverá ser considerada na medida em que o PPSH é um instrumento normativo, estratégico e operacional que visa, entre outras coisas, tornar compreensíveis e explícitos os princípios, critérios e normas de preservação que balizarão as ações públicas e privadas nos sítios tombados em nível federal (Brasília e conseqüentemente a Vila Planalto), assim como irá melhorar e intensificar a articulação entre as diversas esferas políticas e administrativas com competências sobre essas áreas.

O PPSH prevê, em sua dimensão normativa, um regulamento de ordenação urbanística e de preservação de sítio histórico urbano que constitui etapa básica e necessária à implementação de quaisquer ações nesses sítios. Tal regulamento inclui, no mínimo: (1) o levantamento de informações; (2) o diagnóstico da área, avaliando-a tanto do ponto de vista do patrimônio cultural, como da dinâmica urbana; (3) a produção de

regulamentos específicos – com definição dos padrões de uso e ocupação do solo, visando a adequação das funções urbanas à estrutura físico-espacial a ser preservada e à determinação das potencialidades e vocações da área; (4) elaboração do plano de massas, visando a definição de volumetrias, gabaritos, novas inserções, disposição espacial dos volumes e padrão de circulação da área correspondente.

Diante desse quadro constatado na atual situação da Vila Planalto verifica-se a necessidade de se reavaliar seu planejamento e seu processo de gestão, elaborando-se este documento norteador das ações futuras de preservação do sítio urbano tombado.

Cabe alertar inicialmente que qualquer proposta de alteração do Parcelamento e das Normas Edilícias deverá ser objeto de consulta ao órgão federal de tombamento – Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional (IPHAN, em função do tombamento federal de Brasília) – e do Conselho de Planejamento Territorial e Urbano do Distrito Federal (CONPLAN) que é o órgão auxiliar do governo na formulação, acompanhamento e atualização das diretrizes e dos instrumentos de implementação da política territorial e urbana do Distrito Federal.

Após os procedimentos citados recomendam-se as seguintes ações:

4.5.1. QUANTO AO PARCELAMENTO DO SOLO

O Parcelamento do solo da Vila Planalto está consubstanciado no Projeto de Urbanismo e Parcelamento (URB 90/90) e no respectivo Memorial Descritivo (MDE 90/90).

A revisão do parcelamento deverá ser executada tendo como diretrizes os quesitos a serem preservados, tais como:

- Valorização do traçado urbano original com preservação de largos e praças intensificando-se a arborização das vias e dos espaços vazios;
- Implementação das praças e das edificações comerciais da Praça da Rabelo;
- Atendimento ao estabelecido nas legislações de parcelamento do solo – federal e local. Para tanto será necessária consulta jurídica relativa aos procedimentos necessários ao atendimento, particularmente, do artigo 28 da Lei 6.766/79 (que dispõe sobre o parcelamento do solo urbano), considerando que a propriedade da terra continua com a TERRACAP.

Art. 28 - Qualquer alteração ou cancelamento parcial do loteamento registrado dependerá de acordo entre o loteador e os adquirentes de lotes atingidos pela alteração, bem como da aprovação pela Prefeitura Municipal, ou do Distrito Federal quando for o caso, devendo ser depositada no Registro de Imóveis, em complemento ao projeto original, com a devida averbação.

Quanto à ocupação de área pública, tem-se a esclarecer que a possibilidade de regularização dessas áreas ficará vinculada aos estudos da interferência no parcelamento e aos quesitos de tombamento, onde deverá ser observada prioritariamente a manutenção do domínio público das praças e largos destinados a instalação de atividades e eventos de interesse comunitário.

No decorrer dos estudos deverão ser observados e analisados dois casos especificamente deste tipo de ocupação: (1) Lotes propostos e implantados por órgãos do GDF e (2) Invasões. Sugere-se a adoção de diferentes soluções para ambos os casos. Inicialmente deverá ser avaliada a possibilidade de retirada e desocupação das áreas invadidas. Caso o estudo conclua, em conjunto com a comunidade, que a área irregularmente ocupada é passível de regulamentação, sugere-se que seja estudada a possibilidade de estabelecer tratamento diferenciado para lotes situados em área públicas invadidas, como por exemplo, propor uma maior taxa sobre o imóvel, colocando-o a venda por meio de licitação pública a preço de mercado.

Quanto ao Fracionamento, deverá ser levado em conta o fato de que qualquer tipo de diminuição no tamanho dos lotes descaracterizará substancialmente o parcelamento da Vila.

A mimetização na paisagem é um dos quesitos de fundamental importância no processo de recuperação do tombamento deste núcleo urbano, que está inserido em área densamente arborizada, cuja preservação deverá ser garantida por meio da manutenção dos tamanhos originais dos lotes, com seus quintais, assim como da arborização pública. Sendo assim, propõe-se que não seja permitido o fracionamento das unidades imobiliárias.

Sugere-se, no entanto, que a possibilidade de se permitir mais de uma edificação por lote, seja estudada e avaliada caso a caso, em função principalmente ao tamanho do lote original, tendo por base a URB 90/90. Vale lembrar o que dispõe a Lei 6.766/79, em seu artigo 4º, inciso I:

II - os lotes terão área mínima de 125 m² (cento e vinte e cinco metros quadrados) e frente mínima de 5 (cinco) metros, salvo quando a legislação estadual ou municipal determinar maiores exigências, ou quando o loteamento se destinar a urbanização específica ou edificação de conjuntos habitacionais de interesse social, previamente aprovados pelos órgãos públicos competentes;

Alerta-se para a necessidade de atendimento ao conteúdo da Lei nº 245/1992, particularmente ao disposto nos incisos VI e VIII relativos a necessidade de prévia autorização legislativa as atividades relacionadas com o planejamento e o controle do uso, do parcelamento e da ocupação do solo do Distrito Federal:

VI – Alterações de gabaritos de edificações, incluídas mudanças e extensões de uso, de taxas de ocupação e índices de construção;

VIII – Alterações dos projetos de loteamentos urbanos já registrados em cartório que impliquem mudança de destinação de áreas públicas de uso comum e especiais.

Após ser executada a revisão do parcelamento, verificar a conveniência de (1) incluir nota de ALTERAÇÃO DE PROJETO no MDE 90/90 explicando as alterações propostas ou elaboração de novo MDE ou (2) elaborar um novo MDE e cancelar o MDE 90/90 (e conseqüentemente a URB 90/90).

4.5.2. INSTRUMENTOS NORMATIVOS

A legislação relativa aos parâmetros construtivos vigentes para a Vila Planalto está consubstanciada nas Normas de Uso e Ocupação do Solo NGBs 90/90; 58/91; 163/90; 164/90 e 165/90.

A aplicação dessas Normas de Edificação, Uso e Gabarito é praticamente inviável diante do atual quadro das desconformidades constatadas no conjunto urbano.

Os parâmetros de uso e ocupação do solo foram definidos, na época de elaboração das NGBs, considerando-se o cadastro dos levantamentos topográficos dos lotes e edificações existentes, realizado pelo Grupo Executivo de Assentamento da Vila Planalto (GEAP), que na ocasião tinha controle de todas as intervenções propostas. Com a extinção do GEAP e o repasse da atribuição da gestão da Vila à Administração Regional, boa parte deste cadastramento se perdeu e a verificação e o controle de itens do tipo afastamento obrigatório, onde deveriam ser *mantidos os afastamentos originais*, revelou-se impossível.

Sendo assim, a Administração Regional não tinha como proceder a análise e aprovação de projetos de arquitetura e a conseqüente emissão do licenciamento. Tal fato foi reforçado com a não emissão pela TERRACAP do instrumento de Concessão de Uso aos moradores, que não tinham assim como comprovar a titularidade dos lotes. Sem a comprovação da titularidade a Administração não analisava os projetos.

Diante disso, o que se constata é que 100% das construções da Vila não possui a devida aprovação de projetos e licenciamento. Todas as edificações foram feitas à revelia da legislação, o que tornou praticamente impossível a aplicação das NGBs vigentes.

Verifica-se então a necessidade de se elaborar novas NGBs com base, principalmente, no levantamento do uso do solo, nas taxas de ocupação e nas alturas das edificações, que encontram-se desconformes com as NGBs vigentes.

Na elaboração das novas Normas sugere-se reestudar os itens definidos nos modelos das NGBs nos seguintes termos:

USO PERMITIDO – existem atualmente três situações: lotes residenciais, lotes comerciais e lotes institucionais. Deverá ser verificada a conveniência de se permitir lotes exclusivamente comerciais além dos permitidos na NGB 163/90 (alojamento dos operários solteiros e lote 02 da rua 6 – DFL).

A avaliação deverá ser feita levando-se em consideração o caráter de atendimento à demanda habitacional, os quesitos de preservação e o desenvolvimento socioeconômico e turístico.

Quanto ao incremento às atividades econômicas na Vila deve-se ressaltar que a avaliação da possibilidade de ampliação das categorias de atividades deverá ser fundamentada por um diagnóstico, a ser elaborado, onde deverá ser observado (1) o caráter de concentração que a cidade possui: de profissionais, de especialistas, de serviços, etc.; (2) Atividades que se caracterizem como pólos geradores de tráfego, verificando: a possibilidade de oferta de estacionamento, as relações de vizinhança, o escoamento de produtos e resíduos sólidos, a proximidade com Palácio Presidencial, Setor de Clubes Esportivos Sul e o Setor de Hotéis e Turismo Norte.

De posse do diagnóstico deverá ser avaliada a possibilidade de estímulo e/ou interdição de determinadas atividades a partir das relações estabelecidas com as transformações socioeconômicas e sua viabilidade face o tombamento do conjunto urbano e de Brasília.

Sobre o tema sugere-se a permissão de comércio de pequeno porte vinculado ou não à habitação, garantindo o uso misto, e não permitindo o uso exclusivamente comercial, a exceção dos lotes previstos na NGB 163/90 (alojamento dos operários solteiros e lote 02 da rua 6 – DFL). Não deverá ser permitida a atividade de oficinas mecânicas, que são incompatíveis com o uso residencial – conforme legislação ambiental.

Para manter e reforçar as características peculiares do conjunto urbano deverão ser estimuladas atividades de caráter social e de desenvolvimento econômico tais como: feiras de artesanato, atividades esportivas (clube de vizinhança), atividades culturais ao ar livre, de lazer ou outras de interesse comunitário (comemorações, festas periódicas ou eventuais, eventos de transmissão dos modos de saber e de fazer) e de inclusão social.

Alerta-se para a necessidade de atendimento ao disposto na Lei nº 245/1992, alínea “b” relativa à concordância de dois terços da comunidade residente ou proprietária dos imóveis das áreas limdeiras às que serão afetadas pela alteração de destinação.

Alerta-se ainda para a necessidade de consulta jurídica relativa à aplicabilidade da Lei nº 294/2000, que institui a outorga onerosa da alteração de uso no Distrito Federal – ONALT, que por sua vez constitui-se em cobrança, mediante pagamento de valor monetário, pela modificação ou extensão dos usos e dos diversos tipos de atividades que os compõem, previstos na legislação de uso e ocupação do solo para a unidade imobiliária ou quaisquer dos seus pavimentos, que venham a acarretar a valorização dessa unidade imobiliária.

AFASTAMENTO OBRIGATÓRIO

Deixará de existir considerando ser inviável resgatar as informações relativas aos *afastamentos originais*.

TAXA DE OCUPAÇÃO e TAXA DE CONSTRUÇÃO

Somente será possível definir índices após a realização do levantamento topográfico e a execução da revisão do parcelamento.

PAVIMENTOS

Sugere-se que seja definido pela altura da edificação.

ALTURA MÁXIMA DA EDIFICAÇÃO

Sugere-se avaliar a possibilidade e as conseqüências de uma eventual alteração de altura em relação ao conjunto da Vila Planalto e também aos setores do entorno imediato.

TAXA MÍNIMA DE ÁREA VERDE

Somente será possível definir índices após a realização do levantamento topográfico e a execução da revisão do parcelamento. Ressalta-se, no entanto, que por se tratar de parcelamento urbano inserido na escala bucólica de Brasília, a taxa de área verde deverá ser equivalente à área edificada – Sugestão: entre 40 a 50% da área do lote.

TRATAMENTO DE DIVISAS

Sugere-se a proibição de muro na divisa frontal. Poderá ocorrer cercamento em madeira, vegetação ou alambrado.

4.5.3. AÇÕES PROPOSTAS PARA APROVAÇÃO DO PROJETO DE REVISÃO DO PARCELAMENTO E ADEQUAÇÃO DAS NORMAS

- Diretrizes a serem estabelecidas pelo PLANO DE PRESERVAÇÃO DO CONJUNTO URBANÍSTICO DE BRASÍLIA;
- Manifestação da TERRACAP quanto a possibilidade/interesse quanto à alteração do projeto de urbanismo;
- Consulta às prestadoras de serviços públicos referentes à interferência com as redes de infraestrutura e possibilidade de atendimento da nova demanda, se houver;
- Levantamento topográfico cadastral;

- Elaboração de inventário nos moldes do PPSH – IPHAN, de forma a estabelecer diretrizes e orientações no planejamento e ações de preservação a serem subsidiadas para as etapas seguintes;
- Elaboração do anteprojeto de urbanismo, tendo por base a URB 90/90, com as alterações propostas;
- Elaboração das NGBs;
- Consulta à DePHA;
- Consulta ao IPHAN;
- Consulta ao CONPLAN;
- realização de audiência pública para desafetação de área pública e alteração de domínio (público/privado), se houver;
- Elaboração de Lei complementar específica relativa à alteração de uso e à alteração de domínio (público/privado);
- Elaboração de projeto de urbanismo composto por Planta de Parcelamento – URB (tendo por base a URB 90/90), o Memorial Descritivo (ou a nota de alteração de projeto no MDE 90/90) e de Normas de Edificação, Uso e Gabarito – NGB para regulamentar a nova situação;
- Aprovação do projeto URB/NGB por meio de decreto governamental;
- Registro cartorial.

4.6. REVITALIZAÇÃO DO PATRIMÔNIO HISTÓRICO – SEDUMA / DEPHA

A revitalização da Vila Planalto foi definida com diretriz estratégica no conjunto de ações previsto na revisão do Plano Diretor de Ordenamento Territorial – PDOT/2009 – Lei Complementar n. 803, de 25 de abril de 2009.

O PDOT/2009 estabeleceu as diretrizes de intervenção para o conjunto urbano, e definiu como objetivo primordial *resgatar as características essenciais que conferem caráter peculiar e único à Vila Planalto* (Anexo II – Tabela 3D – PDOT/2009 e Mapa 3 – Estratégias de estruturação viária, de implantação de pólos multifuncionais, de dinamização de espaços urbanos e revitalização de conjuntos urbanos).

Sendo assim, a proposta de revitalização do patrimônio histórico deverá compreender duas etapas distintas de atuação, sendo uma referente às intervenções no núcleo urbano e outra às edificações de interesse histórico, já previamente definidas como de preservação rigorosa.

4.6.1. DO NÚCLEO URBANO

A proposta de revitalização do patrimônio histórico deverá pressupor uma abordagem urbanística da preservação do sítio histórico urbano, tendo como diretrizes norteadoras das ações os quesitos elencados no decreto de tombamento da Vila Planalto e destacados no Componente 4.3 - AVALIAÇÃO DO TOMBAMENTO. Para tanto o estudo de revitalização deverá partir de uma avaliação que contemple os aspectos patrimoniais e os referentes às dinâmicas sociais e econômicas da Vila e de sua relação com o entorno imediato.

Para tanto, sugere-se a elaboração de um inventário que promoverá um diagnóstico da situação atual, com a identificação dos locais de atratividade para a realização de investimentos.

De posse desse diagnóstico, elaborar projetos que visem a qualificação do ambiente urbano, buscando o apoio da comunidade, por meio de oficinas de planejamento, visando a definição de demandas, prioridades e possibilidade de parcerias com diversos agentes econômicos para o desenvolvimento das ações.

As ações gerais visam:

- Identificação e manutenção dos símbolos e valores coletivos;
- Desocupação e recuperação de áreas públicas urbanas (ocupadas irregularmente ou degradadas), requalificação e previsão de usos comunitários às áreas, com identificação e análise dos casos mais complexos de ocupações irregulares;
- Requalificação dos elementos remanescentes visando o tratamento paisagístico;

- Programação visual com vistas a indicações informativas, sinalizações de tráfego, regulamentação da comunicação publicitária (letreros e painéis), e mobiliário urbano.
- Planejamento do fluxo interno de veículos, pólo geradores de tráfego e acessos.

4.6.2. DAS EDIFICAÇÕES

Segundo o Manual de elaboração de projetos de preservação do patrimônio cultural do Programa Monumenta do IPHAN, o projeto de intervenção no patrimônio edificado *representa o conjunto de elementos necessários e suficientes para a execução das ações destinadas a prolongar o tempo de vida de uma determinada edificação ou conjunto de edificações, englobando conceitos de restauração, manutenção, estabilização, reabilitação ou outras.*

Já revitalização compreende o *conjunto de operações desenvolvidas em conjuntos de edificações de valor histórico de apoio à “reabilitação” das estruturas sociais, econômicas e culturais locais, procurando a conseqüente melhoria da qualidade geral dessas áreas ou conjuntos urbanos.*

Sendo assim, os projetos deverão ser elaborados respeitando os valores estéticos e culturais das áreas de preservação rigorosa, com o mínimo de interferência na autenticidade do mesmo, seja autenticidade estética, histórica, dos materiais, dos processos construtivos, do espaço envolvente ou outras.

Recomenda-se que o projeto seja desenvolvido para as edificações individualmente, mas de forma a considerá-las como parte de um conjunto arquitetônico e urbanístico remanescente, considerando as seguintes etapas:

- Identificação do Bem e diagnóstico da situação de conservação, que tem por objetivo conhecer e analisar a edificação sob os aspectos históricos, estéticos, artísticos, formais e técnicos;
- Diagnóstico e inventário das edificações e de seus elementos compositivos;
- Proposta de intervenção, contendo estudo preliminar, projeto básico e projeto executivo, assim como a definição daquilo que se pretende fazer e das razões pelas quais se optará por determinadas soluções com a definição dos níveis de intervenção e da proposta de reutilização da edificação (buscar usos compatíveis com as características e vocação do conjunto).

- Identificação dos atores locais que deverão ser considerados no processo de formulação, implementação, acompanhamento e avaliação das proposições e definição de usos e investimentos.

Para efeito de elaboração de projeto, deverão ser levadas em consideração as características específicas de cada edificação, no sentido de identificar potencialidades e possibilidade de intervenção, bem como a avaliação das possibilidades de reutilização, mudança de uso ou ainda, da manutenção do existente, devendo-se para isto observar a vocação da edificação.

Deve-se buscar também a definição daquilo que se pretende fazer e das razões pelas quais se optou por determinadas soluções, definindo assim, os níveis de intervenção e as alternativas técnicas propostas. Assim como, conscientizar e criar incentivos para que a população recupere e/ou conserve as edificações da Vila como um todo.

Na Vila Planalto o conjunto de edificações de preservação rigorosa são:

- Conjunto Fazendinha da Pacheco Fernandes – casas n° 01, 02, 03, 04 e 05;
- Escola Classe n° 1 do Planalto;
- Igreja Nossa Senhora do Rosário de Pompéia;
- Campo do DFL – Clube de Unidade de Vizinhança;
- Campo da Rabelo – Praça;
- Alojamento dos Operários/Engenheiros Solteiros da Rabelo.

Características específicas de cada edificação ou conjunto:

- CONJUNTO FAZENDINHA DA PACHECO FERNANDES – CASAS N° 01, 02, 03, 04 E 05

Uma das poucas construções que resiste ao tempo leva o nome de Conjunto Fazendinha. São cinco casas grandes — construídas em 1957 — que serviram de residência para engenheiros e pessoal graduado na época da construção. Hoje, cada uma dessas casas está ocupada por uma instituição diferente: uma das Diretorias da Administração de Brasília; a Fundação Kolping, entidade de ajuda a carentes; o Cose (Centro de Orientação Sócio-Educativa); a Ampare (fundação de ajuda a excepcionais) e o PAP (Parque de Ação Paroquial), cuja casa foi demolida.

Sugere-se verificar a possibilidade de tratamento conjunto das áreas livres das edificações a maneira de parque e a elaboração de um projeto integrador deste conjunto com o restante da Vila, visando usos públicos e de serviços comunitários de cunho social e cultural seguindo as etapas:

- Projetos de recuperação das edificações (análise dos casos de restauração, reconstrução e/ou manutenção), com levantamentos, propostas e orçamentos - TERRACAP/Administração de Brasília/DePHA;
- Projetos de urbanização (atendendo às necessidades de acessibilidade), de programação visual (sinalização turística e informativa) e de paisagismo do conjunto, com levantamentos, propostas e orçamentos - TERRACAP/Administração de Brasília/SEDUMA;
- Análise das propostas de utilização e manutenção da área do conjunto e das edificações para fins comunitários, considerando os usos existentes (parque público; museu; biblioteca, casas de ofícios relativos às vocações culturais da Vila Planalto, locais de atividades cívicas, sociais, religiosas, turísticas etc.). Secretaria de Cultura/Brasiliatur/IPHAN.

- ESCOLA CLASSE N° 1 DO PLANALTO

Edificação inexistente. Avaliar viabilidade de reconstrução da edificação e transferência das atividades do PAP.

- IGREJA NOSSA SENHORA DO ROSÁRIO DE POMPÉIA

Edificação reconstruída. Avaliar necessidade de qualificar a área de entorno da Igreja, com a revitalização da praça, e implantação de urbanização e paisagismo.

- CAMPO DO DFL – CLUBE DE UNIDADE DE VIZINHANÇA

Inicialmente sugere-se alterar nome para Campo do DFL – Clube de Vizinhança.

Reestudar as regras de ocupação

Retirar invasões existentes no interior do lote do Clube e estudar possibilidade de reverter a concessão de área para funcionamento de restaurante em benefício do Clube e seus associados.

Retomar a instalação do Clube com equipamentos simples e viáveis.

- CAMPO DA RABELO – PRAÇA

Sugere-se desenvolvimento do projeto da Praça avaliando a possibilidade de aproveitamento do campo de futebol, buscando o apoio da comunidade na definição da implantação de novos equipamentos públicos.

- ALOJAMENTO DOS OPERÁRIOS/ENGENHEIROS SOLTEIROS DA RABELO

Verificar atualidade do projeto arquitetônico elaborado pelo DePHA, buscando a participação da comunidade na avaliação e atualização do projeto e, se for o caso, na proposição de outra forma de atuação.

- OUTRAS EDIFICAÇÕES DE INTERESSE HISTÓRICO:

- Inventário com classificação das edificações quanto ao grau de preservação das características morfológicas, usos e padrões de ocupação dos lotes;
- Análise dos impactos da verticalização das edificações, das suas novas relações com o lote e o conjunto urbano;
- Verificação de possível aplicação de gradação fiscal coerente com os graus de descaracterização das edificações/usos e bonificação proporcional aos graus de preservação dessas relações (estabelecimento de uma escala de critérios objetivos que levem em conta ocupação do lote, usos, relação com a rua e preservação das características arquitetônicas tais como escala, materiais, esquadrias, telhado, pintura, etc.);
- Incentivo à recuperação das edificações remanescentes passíveis de conservação e preservação;
- Classificação de usos desejáveis, toleráveis e indesejáveis e respectivos incentivos e penalizações;
- Incentivo aos usos não residenciais compatíveis, principalmente com aqueles relativos às vocações identificadas da Vila Planalto (institucionais ou comerciais).

4.6.3. EDUCAÇÃO PATRIMONIAL E INCENTIVO A ATIVIDADES CULTURAIS

Sugerem-se ações que componham um programa único visando a integração das atividades culturais, turísticas e educacionais existentes e propostas, prevendo:

- Levantamento histórico local (parceria UnB, ArqPDF, DePHA, Administração de Brasília, SEDUMA);
- Identificação das organizações sociais e atividades culturais já existentes na comunidade, assim como das possíveis parcerias para execução das propostas;
- Ações na área de Educação Patrimonial integradas às demais intervenções propostas envolvendo a comunidade em geral (moradores, visitantes, escolas, mídia, administração, etc.);
- Programas de educação técnica vocacional;
- Incentivo a realização de feiras de artesanato baseadas na produção local;

- Programação de atividades culturais diversas em espaços públicos (abertos ou fechados) nas áreas de cinema, teatro, música, dança, artes plásticas e manifestações populares em geral.

4.7. QUALIFICAÇÃO DOS ESPAÇOS URBANOS - SEDUMA

A Vila Planalto é servida por redes de infraestrutura básica de água e esgoto, de telefonia fixa, de antenas de telefonia móvel, de iluminação pública, e não é servida por rede de drenagem pluvial. As vias são asfaltadas, mas parte não possui meio fio implantado nem calçadas.

A proposta de melhoria dos espaços públicos da Vila deverá ser precedida de um diagnóstico contendo no mínimo:

- a identificação dos principais espaços públicos urbanos;
- levantamento das redes de infraestrutura urbana;
- arborização de vias e praças;
- avaliação do mobiliário urbano – quanto a quantidade e adequabilidade – postes, luminárias, bancas, caixas de correio, telefones públicos etc.
- avaliação do sistema de sinalização, comunicação visual;
- avaliação das calçadas – material utilizado na pavimentação, estado de conservação, desenho como elemento criador de identidade;
- avaliação das barreiras arquitetônicas às pessoas portadoras de deficiência ou dificuldade de locomoção;
- avaliação da presença de toldos e engenhos publicitários.

De posse do diagnóstico, elaborar projetos de intervenção de espaços públicos contendo no mínimo:

- Projeto de pavimentação - execução de calçamento - observando a acessibilidade universal e estabelecendo a continuidade dos percursos. Sugere-se ainda a definição inicial de um percurso “histórico” para implementação imediata ligando pontos históricos e social/lazer.
- Projeto e implementação de mobiliário urbano
- Projeto e implementação de sinalização – horizontal, vertical e semafórica
- Projeto e implementação de comunicação visual – placas de endereçamento e sinalização turística.
- Projeto Luminotécnico – utilização de iluminação como elemento de destaque aos espaços urbanos.
- Projeto paisagístico prevendo a criação de percursos, com passeios e ciclovias, que interliguem o cinturão verde com os largos e as áreas de preservação, implantando um sistema de áreas de interesse cultural e de lazer, que vise promover atividades identificadas como de vocação da população e que possam ser atrativas e motoras da revitalização da Vila.

De posse dos projetos deverá ser estudada uma estratégia de implantação das ações resultantes do estudo, envolvendo os diversos órgãos do Governo, tais como a Administração Regional de Brasília, a Secretaria de Estado de Obras/NOVACAP, a Secretaria de Estado de Cultura/DePHA, a Secretaria de Estado de Turismo/Brasiliatur, e também do órgão federal de preservação – IPHAN.

4.8. TITULARIDADE DOS LOTES – TERRACAP

4.8.1. INTRODUÇÃO

Em 21 de abril de 1988 o Governo do Distrito Federal editou dois decretos que serviram de base para o assentamento do conjunto de habitações chamado de Vila Planalto e fixação de seus ocupantes.

O primeiro de nº 11.079, de 21 de abril de 1988, dispôs sobre o tombamento, estabeleceu a área de tutela e, assegurou a preservação das características essenciais - o traçado urbano, a identidade da Vila e os espaços de valor simbólico dentre outros e determinou que as normas de preservação, ocupação e uso do solo seriam definidas pelo Conselho de Arquitetura e Urbanismo e Meio Ambiente, ouvidos previamente a Secretaria de Cultura e a TERRACAP.

O segundo de nº 11.080, da mesma data, dispôs sobre competências, critério de seleção dos moradores, estrutura administrativa e técnica e instituiu o Grupo Executivo para Assentamento e Preservação da Vila Planalto – GEAP, incumbido da fixação e assentamento.

Conforme será detalhado adiante o GEAP geriu o processo de assentamento, que culminou com a expedição de uma autorização provisória para ocupação dos lotes, concedida a quase totalidade dos moradores, constituindo-se no único documento de autorização de uso expedido desde então. O GEAP foi posteriormente extinto, com a transferência da gestão da Vila Planalto para a Administração Regional de Brasília.

Outras normas foram expedidas para enquadramento de moradores e novos pleitos apresentados e analisados, mas não resultaram na emissão de autorizações de uso, permanecendo as emitidas pelo GEAP.

4.8.2. A ATUAÇÃO DO GEAP

O GEAP – Grupo Executivo para Assentamento e Preservação da Vila Planalto, teve a duração de 02 anos, e funcionou como instância executiva dos órgãos competentes: Secretaria de Viação e Obras, Secretaria de Cultura, Secretaria de Serviços Sociais, Secretaria de Serviços Públicos, TERRACAP e Programa de Habitação do Distrito Federal, definidos no Art. 1º.

Neste intervalo de tempo incumbiu-se do processo de Assentamento e Preservação daquela localidade obedecendo às regras estabelecidas nos decretos 11.079 e 11.080/88 e ainda o que estabeleceu o Decreto 11.104/88 que alterou o inciso VII do artigo 2º do Decreto 11.079 de 21 de abril de 1988 com a seguinte redação:

“VII – Preservação de sua estrutura urbana. Em sendo necessária a edificação de unidades imobiliárias, elas serão implantadas em áreas internas à Vila, integrando conjuntos já consolidados e entre Acampamentos contidos no perímetro de tombamento definido no parágrafo único do artigo 1º deste Decreto, respeitando-se o tipo de arruamento e de configuração, os índices urbanísticos, a forma de ocupação e o uso das finalidades imobiliárias”.

O cenário encontrado pelo GEAP, no final dos anos 80 e início dos anos 90 na região denominada “Conjunto Vila Planalto”, foi o de uma área eminentemente residencial com densidade habitacional rarefeita, com destacada vegetação nos quintais e nos vazios deixados pelas casas já demolidas.

O trabalho do GEAP foi o de reunir toda a população existente no “Conjunto Vila Planalto” e que ocupava os acampamentos limítrofes, desde o anexo do Brasília Palace Hotel até o Setor de Embaixadas para os limites da área de 73.665 há. já delimitada pelo decreto 11.079/88. Como consequência, procurar eliminar as ocupações existentes dentro do restante da área considerada como de tutela criada com a finalidade de ser uma área de contenção, deste núcleo.

O GEAP, em parceria com o Conselho Comunitário, trabalhou com dois grupos de ocupantes. Em primeiro lugar concedendo a titularidade das ocupações existentes para os que já residiam dentro dos Acampamentos TAMBORIL, DFL, RABELO e PACHECO FERNANDES. Em segundo lugar, promovendo as mudanças de residências de quem estava fora dos limites do núcleo habitacional e assentando estes moradores nas áreas internas de cada um destes acampamentos citados criando novos arruamentos e novos conjuntos de lotes, obedecendo a alteração prevista no decreto 11.104/88 acima mencionado, ou seja, assentando os moradores do conjunto “Vila Planalto” no perímetro de tombamento definido no decreto 11.079/88.

O GEAP cumpriu o seu papel e a sua extinção foi determinada pelo decreto 14.663, de 05 de abril de 1993. A TERRACAP e a Administração Regional de Brasília não deram continuidade ao processo de regularização, assentamento e preservação. A TERRACAP pelo fato de não ter dado a devida importância à elaboração e transmissão dos termos contratuais de concessão de uso que não foram emitidos. Com isto a utilização dos lotes continuou baseada nos termos provisórios concedidos pelo GEAP. A Administração de Brasília por não ter exercido em sua plenitude a gestão que lhe foi atribuída por força de decreto. Ademais, todos os órgãos governamentais mencionados nos decretos de regularização e preservação do conjunto Vila Planalto e que deveriam se incumbir da regularização dos imóveis comerciais, dos imóveis remanescentes, dos filhos de pioneiros, das ocupações irregulares, da fiscalização, da aprovação de projetos e da preservação, entre outras coisas, se mantiveram ausentes de todo o processo de acompanhamento de ocupação de toda a área do Conjunto Vila Planalto. Basta dizer que a área destinada ao Parque da Vila Planalto se sobrepõe sobre a área de tutela sem qualquer tipo de contestação.

4.8.3. A QUESTÃO DA TITULARIDADE

A TERRACAP, empresa pública de direito privado, cujo acionista majoritário é o Distrito Federal, é a proprietária dos lotes, que foram registrados individualmente, em cartório, segundo informado no Relatório de Verificação nº 02/2007 – SEDUMA. Consta no Art. 4º do Decreto nº 10.080 / 88 que os lotes da Vila Planalto não seriam objeto de alienação. Sendo assim, não cabe falar em direito de posse ou propriedade. A titularidade, para efeito da abordagem do Plano de Ação, é considerada genericamente como o direito de utilização da propriedade.

Com relação aos instrumentos administrativos de concessão observa-se a seguinte situação.

O documento de titularidade fornecido pelo GEAP, denominado “Termo de Ocupação Provisória de Unidade Imobiliária”, substituiu o antigo termo de ocupação fornecido pela NOVACAP e TERRACAP para os antigos moradores. É um documento de titulação emitido para moradores da Vila, egressos dos acampamentos vizinhos à atual poligonal da VILA, inclusive os moradores que foram retirados do anexo do Brasília Palace Hotel. A exceção do Acampamento da EBE, todos os demais acampamentos foram absorvidos pelo que hoje é conhecido como a Vila Planalto propriamente dita.

No documento estão inseridos: o endereço e dimensões do lote (até então não registrados, a identificação do ocupante e as condições de ocupação, com a proibição expressa de locação, empréstimo ou cessão mesmo a título gratuito. Em sua parte final, fixa o prazo de 90 dias para que o morador faça a adequação da edificação existente “aos moldes estabelecidos pela legislação pertinente à Vila Planalto”.

O instrumento previsto legalmente para a autorização de utilização dos lotes foi Contrato de Concessão de Uso, de acordo com o disposto no Art. 5º do Decreto nº 11.080 / 88, “A utilização das unidades imobiliárias da Vila Planalto no processo de fixação e preservação dar-se-á através de contrato de concessão de uso previsto no artigo 24 da Lei 4.545, de 10 de dezembro de 1964,...” e no Art. 6º, “*O contrato de concessão de uso cuja minuta padrão será aprovada pelo Conselho de Administração da TERRACAP e homologada por Decreto do Governador, definirá os casos de perda, pelo concessionário, do direito à concessão e as hipóteses de indenizações de benfeitorias*”.

Adicionalmente o Decreto nº 12.247 / 90, de março de 1990, aprova o Regulamento para a Regularização das Unidades Imobiliárias do Conjunto da Vila Planalto, especificando cláusulas e regras do Contrato de Concessão de Uso, a ser firmado pela TERRACAP, com aprovação do seu Conselho de Administração e homologação pelo Governador do Distrito Federal, ratificando a responsabilidade do GEAP sobre a gestão da fixação.

A legislação, portanto, deixou a cargo do GEAP a incumbência de selecionar e legitimar as ocupações como pré-requisito para que a TERRACAP assinasse com cada um dos selecionados o contrato de concessão de uso. A titulação fornecida pelo GEAP foi o passo inicial, que permitiria à TERRACAP cumprir o restante dos objetivos de ocupação das unidades, adequando todas as ocupações às mesmas regras obedecidas

pelos programas habitacionais patrocinados pelo Governo do Distrito Federal através da então Sociedade de Habitações de Interesse Social – SHIS, e os requisitos de preservação das casas e de ocupação dos lotes.

No Seminário “A Vila Planalto em Proposta, promovido pela SEDUMA, em novembro de 2008, com o objetivo de discutir a situação daquele conjunto, foi debatida uma opção de modalidade de concessão para regularizar a utilização dos imóveis da Vila Planalto, alternativa à Concessão de Direito Real de Uso, baseada no Art. 7º. do Decreto-Lei federal 271, de 28.02.67. Este novo instrumento é o Direito de Superfície, amparado no Estatuto da Cidade (Lei nº. 10.257, de 10 de julho de 2001), disposto no Art. 21 que, por sua vez, consta no Art. 161 da Lei Complementar 803, de 25.04.09 - Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Distrito Federal.

Em relação à titularidade, o documento diz que:

“De acordo com a doutrina jurídica, a Concessão de Uso e o Direito de Superfície possuem semelhanças a ponto de serem confundidos, entretanto, há de se procurar as vantagens e desvantagens na aplicação de um ou de outro.” Consta ainda que *“o Direito de Superfície apresenta vantagens em relação à Concessão de Uso para os moradores que forem contemplados por este direito real, apesar de não se tornarem proprietários do imóvel integralmente. No contrato entre o Governo do Distrito Federal, proprietário dos terrenos, e os moradores da Vila Planalto, devem ser previstos que os últimos precisam adequar as edificações às normas de tombamento do patrimônio histórico, de urbanismo, etc, podendo-se estipular um prazo para validade deste contrato e que seria revogado caso o superficiário não viesse a atender os usos e compatibilidades com a legislação urbanística. Diante das particularidades da Vila Planalto como patrimônio a ser preservado dentro de outro bem tombado (Brasília), em meio à escala bucólica e apresentando uma série de irregularidades em suas edificações, dificilmente o GDF poderá tolerar uma transferência de propriedade que não seja condicionada, parcial.*

Por outro lado, o Direito de Superfície representa um instrumento que, pelo pouco tempo de instituição, ainda são incipientes as experiências de sua aplicação, exigindo um estudo e avaliação mais acurada para alcançar o que pretende. Um dos problemas encontrados no Direito de Superfície foi a omissão do legislador no Estatuto da Cidade (2001), que não definiu se o instrumento é válido ou não para as edificações já existentes no terreno e, também, pelo conflito com o Código Civil (2002), que regulou a matéria em duplicidade, apresentando divergências na utilização deste direito. No entanto, a especificidade urbana e constitucional do Estatuto da Cidade tende a prevalecer o Direito de Superfície ali definido sobre o Código Civil. De todo modo, o Direito de Superfície se revela como uma escolha que poderá garantir a função social da cidade e a segurança jurídica entre as partes envolvidas: GDF e moradores da Vila Planalto.”

De toda forma a opção de adoção da Concessão de Direito de Superfície, discutida no Seminário, não invalida a previsão legal da Concessão de Direito de Uso, que está posta, mas suscita a possibilidade de ampliar as discussões para definir qual modalidade é a mais adequada, sob as óticas do planejamento urbano, da preservação do patrimônio histórico e dos interesses da comunidade.

Em relação à atual situação da titularidade dos lotes, observa-se que, embora tenha restrições expressas de limitação de uso, gozo e disposição, os Termos de Ocupação Provisória de Unidade Imobiliária passaram a ser usados como instrumentos de direito de uso, ensejando a negociação dos lotes, com transferência dos “direitos” a terceiros. Isto provocou o surgimento de duas situações perfeitamente distintas nos dias de hoje: uma que compreende os moradores pioneiros que ainda são possuidores e portadores da titularidade original fornecida pelo GEAP e aqueles que possuem uma titulação informal e irregular de aquisição de “direitos” sobre determinada unidade.

Estas situações vão de um extremo onde o morador tem o documento original fornecido pelo GEAP e a residência mantém todas as características originais e, em outro extremo, moradores que não são titulares dos documentos fornecidos pelo GEAP, ocupantes de uma unidade imobiliária onde a residência original foi demolida e o lote, que é unifamiliar, está fragmentado, internamente como se fosse um condomínio com varias edificações.

As modificações das residências originais de interesse histórico, que foi tolerada pelo governo, ao longo de muitos anos, resultaram numa grave situação de desconformidade urbanística e de preservação do patrimônio histórico, e constituem uma séria dificuldade para a regularização da titularidade, pois além da existência de novos ocupantes que não preenchem os critérios vigentes para o assentamento de moradores, existem agora empecilhos relativos à regularização das construções, que deverão ser considerados no estágio atual de fixação.

4.8.4. CRITÉRIOS DE FIXAÇÃO

Os critérios de preservação da Vila Planalto, definidos no Decreto nº 11.079 / 88, são os norteadores básicos do processo de fixação e assentamento da Vila Planalto, que por sua vez está disposto inicialmente no Decreto nº 11.080 / 88, que definiu competências, critério de seleção dos moradores, estrutura administrativa e técnica e instituiu o Grupo Executivo para Assentamento e Preservação da Vila Planalto – GEAP, incumbido da fixação e assentamento.

Posteriormente foi editado o Decreto nº 12.247 / 90, que aprovou o Regulamento para a Regularização das Unidades Imobiliárias do Conjunto Vila Planalto, que dispôs sobre os critérios de enquadramento e seleção dos moradores, os processos administrativos de regularização, a modalidade e o instrumento de concessão, dentre outros.

O conjunto de moradores passíveis de inclusão no processo de assentamento foi ampliado com a edição da Lei 271, de 28 de maio de 1992, que autoriza o poder executivo a fixar os moradores filhos de pioneiros e moradores que sempre residiram no local e não foram cadastrados no levantamento sócio econômico de 1986 e 1987 na Vila Planalto, pela SHIS – Sociedade de Habitações de Interesse Social, num total de 243 famílias, que preenchiam os requisitos do decreto 11.080/98.

Por fim, foram emitidas as normas urbanísticas da Vila Planalto, compostas de Projeto de Parcelamento, URB 90/90 e MDE 90/90, e de Normas de Edificação, Uso e Gabarito, NGB 90/90, NGB 163/90, NGB 164/90, NGB 165/90 e NGB 58/91.

Com estas regras ficam estabelecidas as bases formais para a titularidade e a fixação dos moradores na área da Vila Planalto.

Por sua vez, os critérios de seleção dos moradores foram inicialmente determinados pelo Decreto nº 11.080/88, com os seguintes quesitos, cumulativamente:

- ter domicílio na Vila Planalto há mais de cinco anos, ininterruptos, da data do daquele decreto;
- estar inscrito no levantamento socioeconômico de 1986/87 feito pela SHIS
- não ser nem ter sido cessionário, proprietário ou promitente comprador de unidade residencial no DF.

A norma estabelece ainda que, subsidiariamente a estes quesitos, seriam aplicados os critérios previstos no “Regulamento do Cadastro Geral de Pretendentes à Moradia no Distrito Federal” documento originário do programa habitacional, então existente, desenvolvido pela Sociedade de Habitações de Interesse Social – SHIS.

Estes critérios foram posteriormente, complementados e detalhados no Regulamento para a Regularização das Unidades Imobiliárias do Conjunto Vila Planalto, aprovado pelo Decreto nº 12.247 / 90, estabelecendo de forma clara os requisitos a serem atendidos pelos pretendentes à fixação.

De outro lado, as referidas normas abordaram ainda critérios específicos de elaboração dos contratos de concessão, determinando alguns condicionantes, tais como:

- A utilização das unidades imobiliárias da Vila Planalto no processo de fixação e preservação dar-se-á através de contrato de concessão de uso, previsto no artigo 24 da Lei nº 4.545 de 10 de dezembro de 1964, estipulando-se a respectiva taxa de ocupação de acordo com a área da unidade e a renda familiar do concessionário;
- Os prazos dos contratos de concessão de uso serão de 25 anos, prorrogáveis;

- Este contrato terá uma minuta padrão que será aprovada pelo Conselho de Administração da TERRACAP e homologada por decreto do Governador e definirá os casos de perda, pelo concessionário do direito à concessão e as hipóteses de indenização de benfeitorias;
- Os recursos advindos destas concessões serão aplicados, pela TERRACAP, mediante aprovação de Resolução pelo Conselho de Administração da TERRACAP, preferencialmente, na preservação da Vila Planalto;
- A elaboração, (pelo então GEAP) de uma tabela de valores que estabelecerá a Taxa de Ocupação que será parte integrante do Contrato de concessão de uso;
- A condição de que a taxa será mensalmente recolhida aos cofres da TERRACAP, até o último dia do mês vencido.
- As penalidades pelo atraso no pagamento da referida Taxa de Ocupação;
- A condição de se assinar o contrato após a adequação com as Normas de Edificação, Uso e Gabarito.

Convém registrar que no processo de fixação e normatização da Vila Planalto, alguns casos especiais não foram tratados ou ficaram sem definição oficial quanto a sua regularização, como por exemplo o acampamento EBE, os chamados “filhos de pioneiros”, os moradores das residências apelidadas de ‘três porquinhos’ e, finalmente moradores supostamente merecedores de enquadramento, que devem ser objeto de uma abordagem específica.

Complementando, cabe frisar que, em face da situação generalizada de alteração da utilização dos lotes, em desconformidade com as disposições legais de preservação, de planejamento urbano e de fixação da Vila Planalto e considerando que a titularidade dos lotes não foi concluída, faz-se mister a reavaliação da situação atual, de forma a definir as novas bases de fixação e assentamento dos moradores da Vila Planalto.

4.8.5. PROPOSTA DE AÇÃO

A análise da situação geral de titulação dos lotes, conforme abordado anteriormente, leva a identificação de dois grupos principais de moradores. Aqueles que detêm as autorizações de ocupação originais, emitidas pelo GEAP, e estão efetivamente ocupando a unidade a eles distribuída, e os demais que adquiriram informalmente, por meio de instrumentos particulares, os “direitos” de ocupação.

Os primeiros foram legitimados por um processo seletivo criterioso, pré-estabelecido pelo Governo, obedecendo a regras então e ainda vigentes e que não chegaram a ser totalmente implementadas, por omissão dos órgãos responsáveis e estão a aguardar a continuidade do processo de fixação. Estes ainda estão amparados pela legislação existente, que se julgada aplicável atualmente poderão ser beneficiados pela titulação do lote.

O segundo grupo, em primeira análise e em regra, não possui o direito de uso por não se enquadrar nos critérios estabelecidos pelas normas existentes, quer seja por não possuir a autorização, que é individual e intransferível, quer seja detentor de uma ordem de ocupação fornecida pela Administração de Brasília, referente a lotes criados em áreas públicas e não registrados, conforme consta do processo 141.000.059/2003.

Não há como estender os benefícios da legislação atual, que permite a regularização dos ocupantes autorizados regular e legitimamente, para os ocupantes que adquiriram as unidades através de transferência de direitos porque as situações não se comunicam.

A quantidade de moradores em cada situação, bem como as particularidades de cada ocupação, somente poderá ser conhecida, por meio de um levantamento cadastral extensivo.

De outro lado, há que se considerar que, em ambos os grupos existem muitos moradores que também comprometeram o direito de uso em função da descaracterização das construções e da ocupação praticada, em desconformidade com as normas urbanísticas e de preservação, o que acabou gerando uma grande complexidade de casos, em razão do grau de desvirtuamento e, por via de conseqüência, fortes empecilhos para a regularização da titulação.

A complexa situação de ocupação atual da Vila Planalto, independentemente de suas causas, associada às restrições e deficiências das normas urbanísticas vigentes, abordadas no Relatório de Verificação nº 2/2007 – SUCON / SEDUMA, demandam um amplo processo de análise e elaboração de estudos e projetos, para se chegar aos novos requisitos urbanísticos e de preservação, que antecedem a regularização da titularidade.

As ações propostas para a regularização da titularidade são apresentadas a seguir, incluindo as ações relativas aos demais componentes do Plano de Ação, que são pré-requisitos para a execução destas.

DIAGNÓSTICO HABITACIONAL

- Levantamento cadastral dos ocupantes;
- Análise e atualização dos processos individuais de cada morador;
- Diagnóstico da situação geral de ocupação;
- Identificação dos grupos de moradores passíveis de titulação;
- Avaliação de casos especiais.

ANÁLISE JURIDICO-ADMINISTRATIVA

- Definição da modalidade de concessão;
- Definição dos requisitos administrativos;

- Definição dos requisitos urbanísticos;
- Definição dos requisitos de preservação;
- Elaboração do contrato padrão de concessão.

PROCESSO DE REGULARIZAÇÃO

- Identificação dos contemplados;
- Convocação dos contemplados;
- Regularização da documentação;
- Assinatura dos contratos.

GESTÃO DA REGULARIZAÇÃO DO USO OCUPAÇÃO DO LOTE

- Acompanhamento das adequações das construções;
- Monitoramento do uso e ocupação dos lotes;
- Identificação de desconformidades contratuais;
- Providências jurídico-administrativas de regularização.

4.9. ADEQUAÇÃO E CONTROLE DAS EDIFICAÇÕES IRREGULARES - AGEFIS

Primeiramente cabe esclarecer que a atuação da AGEFIS está condicionada à aprovação por decreto governamental dos estudos que serão elaborados referentes ao Parcelamento (URB/MDE) e às Normas de Uso, Edificação e Gabarito (NGB).

A aplicação dos procedimentos previstos no Código de Edificações do Distrito Federal em áreas com tantas particularidades está condicionada a decisões políticas. A atual situação da Vila é resultado da atuação ilegal dos moradores aliada à omissão do Governo na gestão deste sítio histórico urbano.

A possível elaboração de novas normas para a Vila e o conseqüente reestudo do parcelamento sugere que o procedimento a ser adotado deverá ser definido fora dos padrões estipulados no Manual de Procedimentos Fiscais.

Num primeiro momento a sugestão é que sejam notificadas a interromper todas as obras em andamento para aguardar a aprovação das novas normas de uso e ocupação do solo.

Havendo descumprimento da notificação a AGEFIS deverá multar e embargar as obras dentro dos lotes regularizados. Deverá ainda ocorrer à apreensão dos materiais de construção nas obras que descumprirem o embargo.

Para tanto, propõe-se a elaboração de uma Programação Fiscal (rotina da AGEFIS para solucionar situações de ilegalidade que se consolidaram na ocupação do solo no Distrito Federal) envolvendo todos os fiscais disponíveis para que a ação possa ser executada no menor tempo possível em toda a Vila, inclusive na Poligonal de Tutela.

Após a conclusão da revisão e aprovação das normas teremos de lidar com três situações:

- As edificações que se enquadrarem nas normas deverão ser notificadas a apresentar projeto junto à Administração de Brasília para que a mesma avalie e emita o devido licenciamento que promoverá a regularização com a emissão da Carta de Habite-se.
- As edificações localizadas em área pública, portanto não passíveis de regularização, deverão receber uma intimação demolitória estabelecendo um prazo para que as mesmas sejam demolidas à custa do responsável. Findo o prazo a AGEFIS deverá providenciar a demolição de todas as obras que ainda estejam incorrendo em erro, se possível no mesmo dia.
- As edificações que não se enquadrarem nas novas normas serão intimadas à proceder a regularização através de intimação demolitória das partes que estejam incorrendo em erro. Nos casos em que não seja possível efetuar a demolição de parte da

edificação sem causar risco ao restante será encaminhado um relatório à 4ª PROURB solicitando uma recomendação quanto ao procedimento a ser adotado.

Adicionalmente à discussão das ações fiscais buscou-se discutir as causas e as conseqüências decorrentes das ligações de energia e água em desacordo com o parcelamento oficial, conforme constatado na Vila Planalto, no Relatório de Verificação nº 2/2007 SUCON / SEDUMA. Com o objetivo de conhecer a posição dos órgãos responsáveis, na terceira reunião, ocorrida em 29 de janeiro de 2009, o GT formulou as seguintes questões para os representantes da CEB e CAESB:

- Quais os impedimentos e possibilidades jurídicas e técnicas para impedir novas ligações e cortar ligações existentes?
- Cadastro das unidades consumidoras.
- Existem restrições de fornecimento decorrentes do crescimento da população da Vila Planalto?
- Poderá haver caso o crescimento aumente?
- Existem informações importantes para as propostas de ação do GDF, em relação à contenção das irregularidades existentes, relativas a demandas judiciais e ações operacionais empreendidas anteriormente?
- De que forma ações da CEB e CAESB podem auxiliar a efetividade das ações de controle do Governo?

A CAESB enviou resposta, via email, ao GT, apresentada na íntegra em anexo, em 13 de abril, cuja síntese pode ser obtida com o seguinte extrato.

“Assim, nos termos da citada legislação a CAESB atenderá, obrigatoriamente, os pedidos de ligações de água e esgoto prediais em todo imóvel considerado habitável, situado em logradouro dotado de rede pública de abastecimento de água e/ou coletor de esgotos sanitários e que atenda as condições técnicas estabelecidas em procedimentos da CONCESSIONÁRIA. Da mesma forma, os casos de suspensão do fornecimento de água também devem estar amparados em uma das hipóteses legais.”

“Por tratar-se de matéria de interesse público requer-se atuação do Poder Público e da sociedade, porém no tocante ao questionamento nº 7 (Se a CAESB dispõe de alguma ferramenta jurídica que possa utilizar visando recusar a instalação de ligação de água e esgoto, baseado talvez em algum impedimento legal de não cumprimento às regras urbanísticas por parte dos moradores), entendo que não há previsão específica para embasar genericamente a recusa pela CAESB para instalação de água e esgoto com base no descumprimento de regras urbanísticas por parte dos moradores.”

A CEB não apresentou resposta específica aos quesitos formulados pelo GT, apresentando, na íntegra, a seguinte resposta, via email, em 27 de maio.

“Em consulta realizada junto à assessoria da Diretoria e ao Jurídico da CEB, chegou-se à conclusão de que a CEB promoveu as ligações de energia elétrica das unidades consumidoras existentes na Vila Planalto, conforme disposto na legislação vigente, de competência da ANEEL. Caso o Poder Público se manifeste, com embasamento legal, no sentido de que novas ligações não sejam efetuadas nessa região a CEB irá acatar essa decisão. Para as ligações existentes, caso haja uma ação de Governo, no sentido de se regularizar a Vila Planalto, a CEB poderá participar, providenciando o desligamento das unidades consumidoras consideradas irregulares.”

Como não houve tempo hábil para a discussão do assunto, visto que a data final para o encerramento dos trabalhos era 30 de maio, sugere-se, caso julgado pertinente, a abordagem do tema posteriormente.

4.10. DESENVOLVIMENTO TURISTICO E SOCIAL – BRASILIATUR

O turismo tem assumido cada vez mais a capacidade de garantir alternativas de renda para comunidades que possuem produção de bens e serviços que possam ser associadas a esta atividade. Esta ligação da produção local com o turismo promove o desenvolvimento social com resultados bastante satisfatórios. A organização da comunidade em prol de um bem comum agrega valor ao seu patrimônio cultural e à estima dos moradores locais, resultando em benefícios que se refletem na economia, desenvolvimento social, segurança, entre outros.

Assim, torna-se necessário a identificação pela própria comunidade, dos recursos culturais e materiais existentes no local, a mobilização para a implantação de uma série de ações e medidas que possam fortalecer o setor de turismo da Vila, potencializando seu valor histórico e as atividades existentes gerando mais competitividade, autonomia e melhorias sociais para todos os envolvidos, com o aumento de renda e de postos de trabalho.

O projeto, ora proposto pela Brasiliatur, pretende integrar as ações do Grupo de Trabalho da Vila Planalto, designado pela Portaria nº 100, de 30 de dezembro de 2008 – SEDUMA, objetivando o fortalecimento turístico e social daquele conjunto urbano, tendo como público alvo a sua comunidade.

A Vila Planalto tem origem nos anos 50, onde serviu de habitação para os funcionários das diferentes empreiteiras que participaram das obras na capital. Em abril de 1988 pelos Decretos nº 11.079 e 11.080 foi reconhecido o valor histórico da Vila como registro da época da construção e foi tombado pelo seu conjunto, tido como *história viva da cidade*.

Nesse contexto, reafirma-se que o grande diferencial da Vila está presente nos princípios da arquitetura moderna, misturada com a estrutura sócio-espacial tradicional, o que a identifica como um atrativo turístico diferenciado do restante da cidade.

Entre os pontos de interesse que poderiam ser revitalizados para o uso comunitário e de atração turística, podem-se citar:

- Escola Classe nº 1 do Planalto
- Campo DFL
- Igreja Nossa Senhora do Rosário
- Alojamento dos operários solteiros da Rabelo
- Alojamento dos engenheiros solteiros da Rabelo
- Campo Rabelo
- Conjunto Fazendinha da Pacheco Fernandes

Além de seu caráter histórico, a Vila Planalto é identificada por sua vocação gastronômica, a ponto de se ter hoje, cerca de 30 empreendimentos na área, que não deixam nada a desejar em relação a outros restaurantes da capital federal. De segunda a domingo seus restaurantes estão sempre cheios e apresentam clientela fixa como políticos e servidores públicos que trabalham na Esplanada e imediações. Verifica-se, contudo, que apesar de toda potencialidade de crescimento que o setor local apresenta, e da demanda de um público que a cada ano vem crescendo, os investimentos no setor não acompanham de modo direto essa projeção. Dessa forma, o desenvolvimento econômico local e, conseqüentemente, a geração de emprego e renda, bem como o beneficiamento dos demais setores que acompanham toda uma cadeia produtiva do setor gastronômico e cultural, ficam limitados a cenários típicos de cidades interioranas desprovidas de perspectivas de melhorias ou expansão.

Apesar desse potencial, percebe-se que hoje não existe qualquer organização dos setores gastronômico e cultural e nem qualquer sensibilização para o espírito associativista.

O Projeto visa a qualificar a Vila Planalto como atrativo turístico do Distrito Federal, respeitando e valorizando suas características sociais, históricas, arquitetônicas e urbanísticas que a tornam peculiar, de duas formas distintas.

A primeira, o Programa de Qualificação de Mão de Obra, considera a qualificação e a criação de serviços especializados, compatíveis com a vocação do conjunto urbano, detalhados a seguir, voltados para a gastronomia, artesanato e outras atividades culturais. São propostas, dentre outras, ações relativas à sensibilização de alguns setores da comunidade (patrimônio histórico, gastronomia e artesanato) para a organização em torno de uma atuação associativista, garantindo o envolvimento dos mesmos na gestão do turismo local e qualificação dos produtos e serviços dos setores da gastronomia e artesanato

A segunda, a Revitalização do Patrimônio Histórico, com enfoque na revitalização do Conjunto Fazendinha, envolve a qualificação dos espaços urbanos, com potenciais turísticos, históricos e culturais, abordado nos Componentes 4.6 e 4.7, onde são propostas ações de recuperação e melhoria de praças e calçadas, com implantação de mobiliário urbano e equipamentos públicos de lazer, acessibilidade e informação, e ações de revitalização do Conjunto Fazendinha, com a urbanização da área e a restauração das residências históricas, para sediar atividades com potencial turístico, como museu, biblioteca e centro de treinamento. São ainda propostas ações de sensibilização da comunidade sobre a importância de se recuperar o conjunto urbano/arquitetônico da Vila Planalto como patrimônio intra-geracional de Brasília e estudo para implementação da sinalização turística.

PROPOSTAS

PROGRAMA DE QUALIFICAÇÃO DE MÃO DE OBRA

- Realização de pesquisa de campo e de gabinete para levantar a existência, na Vila, de artesãos, artistas plásticos, grupos de manifestações culturais e empresários ligados ao setor da gastronomia;
- Elaboração do diagnóstico da produção associada da Vila Planalto
- Realização de oficinas para qualificação dos produtos artesanais selecionados
- Realização de *workshop* sobre associativismo, com vistas à criação de um grupo gestor de sustentabilidade das ações propostas
- Elaboração do diagnóstico do setor gastronômico da Vila Planalto
- Qualificação dos empreendimentos da gastronomia, produtos e serviços
- Realização de um seminário para apresentação dos diagnósticos da produção associada e da gastronomia da Vila Planalto.

REVITALIZAÇÃO DO CONJUNTO FAZENDINHA

- Apresentação de projeto de sinalização turística para a Vila Planalto, a ser executado no contexto do projeto de requalificação dos espaços urbanos, realizado pela SUPLAN/SEDUMA
- Requalificação do espaço urbano do Conjunto Fazendinha como museu, biblioteca e como escola de gastronomia
- Projeto de revitalização do Conjunto Fazendinha

- Obras para adequação do Conjunto Fazendinha como museu, biblioteca e como escola de gastronomia
- Aquisição de equipamentos para o museu, biblioteca e escola de gastronomia
- Aquisição e organização de acervo histórico, cultural e bibliográfico para o museu e a biblioteca do Conjunto Fazendinha
- Contratação de pessoal qualificado para o museu, biblioteca e escola de gastronomia

5. SÍNTESE DAS AÇÕES PROPOSTAS

A análise dos complexos problemas verificados na Vila Planalto ensejou as propostas de ação, contextualizadas e detalhadas anteriormente nos componentes que compõem este Plano de Ação. Neste tópico estas ações propostas são condensadas em texto e sistematizadas em Matrizes de Ação de modo a permitir uma leitura abrangente e sintética do conjunto.

5.1. AÇÕES DE GOVERNANÇA

São propostas as seguintes ações de divulgação, participação e aprimoramento urbano e comunitário:

- Divulgação das ações de regularização da Vila Planalto;
- Participação do Conselho Comunitário nas ações de regularização e melhorias urbanas
- Implantação de melhorias dos espaços urbanos e de preservação do patrimônio histórico;
- Audiência pública para alterações do parcelamento e normas de gabarito;
- Realização de treinamento e de atividades culturais, turísticas e educacionais, relacionadas à educação patrimonial;
- Implantação de programas de qualificação de mão de obra e de estruturação setorial, voltadas para o turismo;

5.2. INTERRUPÇÃO DAS OBRAS

Nesse componente estão previstas as ações para a interrupção imediata das obras para evitar o agravamento das desconformidades verificadas no local, abrangendo:

- Acompanhamento e identificação de obras em andamento;
- Planejamento das ações;
- Execução das ações fiscais regulares;
- Avaliação de resultados;

5.3. ESTRUTURA DE GESTÃO

A proposta relativa à estrutura de gestão da Vila Planalto é a realização de ações, desenvolvidas em duas etapas, para definir a:

- Instituição de uma estrutura de transição, um grupo executivo de trabalho, nos moldes do GEAP, responsável pela implantação das medidas de regularização propostas no Plano de Ação.
- Instituição de estrutura permanente de gestão, em que a Administração Regional de Brasília reassume as competências de gestão e controle do local em conjunto com a TERRACAP, proprietária dos lotes, com responsabilidade de gestão dos contratos de concessão de uso dos lotes.

5.4. PRESERVAÇÃO DO CONJUNTO TOMBADO

Com o entendimento preliminar de que a manutenção do tombamento é viável, propôs-se um conjunto de ações de recuperação, consolidação e revitalização do patrimônio histórico da Vila Planalto:

- Requalificação das edificações e dos espaços de preservação rigorosa;
- Recuperação da característica de mimetização da Vila na paisagem, com arborização de áreas públicas e privadas;
- Consolidação da área de tutela, com desocupação das invasões e a implantação de arborização, na forma de parque;
- Resgate do traçado original da Vila Planalto, com qualificação de ruas, largos e praças, desocupação de calçadas;
- Concessão de incentivos para a criação de um bairro verde;
- Manutenção da Legislação de tombamento, com adequação decorrente da regularização.

5.5. ADEQUAÇÃO E REVISÃO DO PARCELAMENTO E DAS NORMAS DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

A adequação e revisão do parcelamento e das normas de uso e ocupação da Vila Planalto têm como pré-requisito a elaboração do PLANO DE PRESERVAÇÃO DO CONJUNTO URBANÍSTICO DE BRASÍLIA, que definirá as diretrizes de planejamento e ocupação das áreas tombadas, e as seguintes ações propostas:

- Manifestação da TERRACAP quanto à alteração do projeto de urbanismo;
- Consulta às prestadoras de serviços públicos referentes à interferência de redes e aumento de demanda;
- Levantamento topográfico cadastral;
- Elaboração de inventário nos moldes do PPSH – IPHAN, para orientação no planejamento e ações de preservação das etapas seguintes;
- Elaboração do anteprojeto de urbanismo;

- Elaboração das NGBs;
- Consulta à DePHA;
- Consulta ao IPHAN;
- Consulta ao CONPLAN;
- Audiência pública para desafetação de área pública e alteração de domínio;
- Elaboração de Lei complementar específica de alteração de uso e de domínio (público/privado);
- Elaboração de projeto de urbanismo;
- Aprovação do projeto URB/NGB por meio de decreto governamental;
- Registro cartorial.

5.6. REVITALIZAÇÃO DO PATRIMÔNIO HISTÓRICO

A proposta de revitalização do patrimônio histórico é composta das intervenções no núcleo urbano e nas edificações de preservação rigorosa.

Para o núcleo urbano propôs-se:

- Elaboração de diagnóstico da situação atual, contemplando aspectos patrimoniais e das dinâmicas sociais e econômicas da Vila e de sua relação com o entorno imediato, com a identificação dos locais de atratividade para a realização de investimentos.
- Elaboração de projetos de qualificação do ambiente urbano, buscando o apoio da comunidade, por meio de oficinas de planejamento, visando à definição de demandas, prioridades e possibilidade de parcerias com diversos agentes econômicos para o desenvolvimento das seguintes ações:
 - Identificação e manutenção dos símbolos e valores coletivos;
 - Desocupação e recuperação de áreas públicas urbanas (ocupadas irregularmente ou degradadas), requalificação e previsão de usos comunitários às áreas, com identificação e análise dos casos mais complexos de ocupações irregulares;
 - Requalificação dos elementos remanescentes visando o tratamento paisagístico;
 - Programação visual com vistas a indicações informativas, sinalizações de tráfego, regulamentação da comunicação publicitária (letreros e painéis), e mobiliário urbano.
 - Planejamento do fluxo interno de veículos, pólo geradores de tráfego e acessos.

- Implantação das intervenções;
- Gestão do uso e manutenção dos espaços recuperados e qualificados.

Para as edificações de preservação rigorosa propõe-se:

- Elaboração de projetos individuais de restauração das edificações, considerados como parte de um conjunto arquitetônico e urbanístico remanescente, incluindo as seguintes etapas:
 - Identificação do Bem e diagnóstico da situação de conservação, que tem por objetivo conhecer e analisar a edificação sob os aspectos históricos, estéticos, artísticos, formais e técnicos;
 - Diagnóstico e inventários das edificações e de seus elementos compositivos;
 - Proposta de intervenção, contendo estudo preliminar, projeto básico e projeto executivo, assim como a definição daquilo que se pretende fazer e das razões pelas quais se optará por determinadas soluções com a definição dos níveis de intervenção e da proposta de reutilização da edificação (buscar usos compatíveis com as características e vocação do conjunto).
 - Identificação dos atores locais que deverão ser considerados no processo de formulação, implementação, acompanhamento e avaliação das proposições e definição de usos e investimentos.
- Restauração das edificações;
- Gerenciamento do uso e manutenção das edificações.

Associado a revitalização do patrimônio histórico propõe-se a realização de um programa de educação patrimonial e incentivo a atividades culturais, abrangendo:

- Levantamento histórico local (parceria UnB, ArqPDF, DePHA, Adm. de Brasília, SEDUMA);
- Identificação das organizações sociais e atividades culturais já existentes na comunidade, assim como das possíveis parcerias para execução das propostas;
- Ações na área de Educação Patrimonial integradas às demais intervenções propostas envolvendo a comunidade em geral (moradores, visitantes, escolas, mídia, administração, etc.);
- Programas de educação técnica vocacional;
- Incentivo a realização de feiras de artesanato baseadas na produção local;
- Programação de atividades culturais diversas em espaços públicos (abertos ou fechados) nas áreas de cinema, teatro, música, dança, artes plásticas e manifestações populares em geral.

5.7. QUALIFICAÇÃO DOS ESPAÇOS URBANOS

A proposta de melhoria dos espaços públicos da Vila deverá ser precedida de um diagnóstico abrangendo: identificação dos principais espaços públicos urbanos, levantamento das redes de infraestrutura urbana, da arborização de vias e praças, avaliação do mobiliário urbano, avaliação do sistema de sinalização e comunicação visual, avaliação das calçadas, avaliação das barreiras arquitetônicas, avaliação da presença de toldos e engenhos publicitários, dentre outros.

Com base no diagnóstico, propõe-se a elaboração de projetos e as ações de intervenção de espaços públicos:

- Projeto de pavimentação – calçamento e acessibilidade universal, incluindo um percurso “histórico” para implementação imediata ligando pontos históricos e social/lazer;
- Projeto e implementação de mobiliário urbano;
- Projeto e implementação de sinalização – horizontal, vertical e semafórica
- Projeto e implementação de comunicação visual – placas de endereçamento e sinalização turística.
- Projeto Luminotécnico – utilização de iluminação como elemento de destaque aos espaços urbanos;
- Projeto paisagístico prevendo a criação de percursos, com passeios e ciclovias, que interliguem o cinturão verde com os largos e as áreas de preservação, implantando um sistema de áreas de interesse cultural e de lazer, que vise promover atividades identificadas como de vocação da população e que possam ser atrativas e motoras da revitalização da Vila.

5.8. TITULARIDADE DOS LOTES

Para a regularização da titularidade de utilização dos lotes propôs-se as seguintes ações:

- Diagnóstico habitacional, para avaliação da situação de titulação;
- Análise Técnica, para a definição da modalidade de concessão e requisitos técnicos e contratuais;
- Processo de regularização, com a identificação e convocação dos contemplados, regularização de documentação e assinatura dos contratos;
- Gestão contratual compartilhada, TERRACAP / RA – I, da regularização do uso e ocupação dos lotes;

5.9. ADEQUAÇÃO E CONTROLE DAS EDIFICAÇÕES IRREGULARES

As ações para a regularização das edificações são:

- Emissão de Auto de Notificação ;
- Avaliação de descumprimentos ;
- Emissão de Intimação Demolitória;
- Consulta à PGDF quanto às demolições;
- Elaboração de Relatório fiscal de propositura de ação judicial;
- Demolição das obras irregulares.

5.10. DESENVOLVIMENTO TURÍSTICO E SOCIAL

As ações propostas para o aprimoramento turístico e social são:

- Realização de pesquisa de campo e de gabinete para levantar a existência, na Vila, de artesãos, artistas plásticos, grupos de manifestações culturais e empresários ligados ao setor da gastronomia
- Elaboração do diagnóstico da produção associada da Vila Planalto
- Realização de oficinas para qualificação dos produtos artesanais selecionados
- Realização de *workshop* sobre associativismo, com vistas à criação de um grupo gestor de sustentabilidade das ações propostas
- Elaboração do diagnóstico do setor gastronômico da Vila Planalto
- Qualificação dos empreendimentos da gastronomia, produtos e serviços
- Realização de um seminário para apresentação dos diagnósticos da produção associada e da gastronomia da Vila Planalto.

As ações propostas para a revitalização e aprimoramento dos espaços turísticos são:

- Apresentação de projeto de sinalização turística para a Vila Planalto, a ser executado no contexto do projeto de requalificação dos espaços urbanos, coordenado pela SUPLAN/SEDUMA
- Requalificação do espaço urbano do Conjunto Fazendinha como museu, biblioteca e como escola de gastronomia
- Projeto de revitalização do Conjunto Fazendinha
- Obras para adequação do Conjunto Fazendinha como museu, biblioteca e como escola de gastronomia
- Aquisição de equipamentos para o museu, biblioteca e escola de gastronomia
- Aquisição e organização de acervo histórico, cultural e bibliográfico para o museu e a biblioteca do Conjunto Fazendinha
- Instituição de estrutura de gestão, com pessoal qualificado para o museu, biblioteca e escola de gastronomia.

6. DETALHAMENTO DAS PROPOSTAS – MATRIZES

As matrizes apresentadas a seguir consistem numa sistematização das propostas, agregando informações de cada componente, relativas aos objetivos gerais e específicos, aos indicadores de resultado alcançado, ao fluxo de ações - relação de precedência e sucessão, aos prazos estimados e aos órgãos responsáveis pela execução.

| COMPONENTE 1 – INTERRUÇÃO DAS OBRAS | | | | | |
|--|---|--------------------------------------|-------------------------------------|------------------------|--------------|
| OBJETIVO GERAL – Interromper a execução de obras em desconformidade com a legislação vigente. | | | | | |
| AÇÃO | OBJETIVO | INDICADOR DE RESULTADO | ÓRGÃO / ENTIDADE RESPONSÁVEL | AÇÃO PRECEDENTE | PRAZO |
| 1.1 – Divulgação da irregularidade das obras e das ações que o governo vai empreender para coibir | Orientar a comunidade quanto às irregularidades e as ações em curso | Anúncios em veículos de comunicação | SEG / AGEFIS / SUDESA | Não há | Curto |
| 1.2 – Diagnóstico e programação operacional | Identificar obras, avaliar dificuldades e definir estrutura operacional | Relatório de programação operacional | AGEFIS / SUDESA | Não há | Curto |
| 1.3 – Consulta à PRG/DF quanto a impedimentos judiciais | Evitar ações ilegais | Resposta oficial da PGDF | AGEFIS / SUDESA | Não há | Curto |
| 1.4 – Ações fiscais | Promover interrupção das obras | Obras paralisadas | AGEFIS / SUDESA | Ação 1.1, 1.2 e 1.3 | Curto |
| 1.5 – Avaliação de descumprimentos e reincidências | Identificar impedimentos | Relatório fiscal | AGEFIS / SUDESA | 1.4 | Curto |
| 1.6 – Ações fiscais complementares | Impedir descumprimentos e reincidências | Obras paralisadas | AGEFIS / SUDESA | 1.5 | Curto |
| 1.7 – Relatório de atuação fiscal | Relatar as ações empreendidas e agrupar resultados | Relatório final | AGEFIS / SUDESA | 1.7 | Curto |

COMPONENTE 2 – AÇÕES DE GOVERNANÇA**OBJETIVO GERAL – Promover a participação da comunidade no processo de solução dos problemas e de regularização do uso e ocupação do solo**

| AÇÃO | OBJETIVO | INDICADOR DE RESULTADO | ÓRGÃO / ENTIDADE RESPONSÁVEL | AÇÃO PRECEDENTE | PRAZO |
|--|---|--|--|------------------------|-----------------------|
| 2.1 – Divulgação das ações governamentais | Informar previamente a comunidade acerca dos projetos e obras a serem implantados | Veiculação na mídia | Governo do Distrito Federal - GDF | Não há | Curto , Médio e Longo |
| 2.2 – Revisão dos mecanismos de gestão e preservação | Garantir participação comunitária, efetividade e continuidade ao processo de controle | Implantação dos mecanismos | RA- I / COORDENADORIA DAS CIDADES / SEDUMA / DEPHA | Não há | Médio |
| 2.3 – Criação do Conselho Comunitário | Definir estrutura de participação da comunidade | Implantação do Conselho | RA-I / TERRACAP | Não há | Médio |
| 2.4 – Qualificação dos espaços urbanos e de preservação do patrimônio histórico | Melhorar qualidade de vida da população | Implantação dos projetos de qualificação | SEDUMA / DEPHA | 3.7, 9.1 e 9.2 | Médio |
| 2.5 – Audiência pública para consulta à população sobre a alteração do parcelamento e normas | Incorporar anseios da comunidade nos projetos | Audiência realizada | SEDUMA | 5.6 e 5.7 | Médio |
| 2.6 – Aprimoramento da comunidade sobre a preservação do patrimônio | Qualificar a população para a preservação dos bens históricos e culturais | Programa implantado | RA – I / SEDUMA / DEPHA | 6.3 | Médio |
| 2.7 – Aprimoramento do setor turístico | Qualificação de mão de obra e estrutura gerencial | Programa implantado | BRASILATUR | 10.5 a 10.9 | Curto |

COMPONENTE 3 – AVALIAÇÃO DO TOMBAMENTO.**OBJETIVO GERAL – Análise da situação atual da Vila Planalto comparada com as características de seu tombamento.**

| AÇÃO | OBJETIVO | INDICADOR DE RESULTADO | ÓRGÃO / ENTIDADE RESPONSÁVEL | AÇÃO PRECEDENTE | PRAZO |
|---|--|--|-------------------------------------|------------------------|--------------|
| 3.1 – Consultar toda a legislação referente ao tombamento da Vila Planalto. | Elencar as premissas e os dados iniciais para avaliação do tombamento. | Documento contendo conjunto de legislação específica. | SEDUMA | Não há | Curto |
| 3.2 – Levantamento topográfico cadastral. | Verificar e identificar a existência de desconformidades no parcelamento do projeto registrado em cartório com a situação atual. | Documento contendo levantamento topográfico cadastral. | Contrato com empresa | Não há | Longo |
| 3.3 – Levantamento de informações sobre sítios históricos urbanos. | Subsidiar análise de avaliação do tombamento. | Documento contendo diretrizes iniciais. | SEDUMA ou DEPHA | Não há | Médio |
| 3.4 – Levantamento das edificações. | Analisar grau de desconformidade com norma vigente. | Documento com análise de cada edificação. | DEPHA e SEDUMA | Ação 3.2 e 3.3 | Longo |
| 3.5 – Execução de novo cadastramento de moradores. | Verificar quais são atuais moradores da Vila. | Planilha com cadastro dos atuais moradores. | RA I / TERRACAP | Não há | Longo |
| 3.6 – Buscar na RA I o primeiro cadastro de moradores. | Verificar se os atuais moradores são os titulares da época da regularização da Vila. | Planilha comparativa do cadastro, realizado pela SHIS em 1986/87, antigo e do atual. | RA I / TERRACAP | Ação 3.5 | Longo |

COMPONENTE 3 – AVALIAÇÃO DO TOMBAMENTO.**OBJETIVO GERAL – Analise da situação atual da Vila Planalto comparada com as características de seu tombamento.**

| AÇÃO | OBJETIVO | INDICADOR DE RESULTADO | ÓRGÃO / ENTIDADE RESPONSÁVEL | AÇÃO PRECEDENTE | PRAZO |
|--|---|---|-------------------------------------|-----------------------------------|--------------|
| 3.7 – Propor medidas que fortaleçam os princípios do tombamento. | Preservar as edificações e os espaços de valor simbólico, manutenção da escala bucólica e área de tutela, preservação do traçado original das vias, manutenção da legislação e instituição de programa de educação patrimonial. | Documento contendo medidas para preservação do conjunto, seminários e oficinas. | DEPHA | Ação 31, 3.2, 3.3, 3.4, 3.5 E 3.6 | Longo |

COMPONENTE 4 – TITULARIDADE DOS LOTES**4.1 - DIAGNÓSTICO HABITACIONAL****OBJETIVO GERAL – Diagnosticar a situação atual de ocupação dos lotes e de enquadramento nas normas**

| AÇÃO | OBJETIVO | INDICADOR DE RESULTADO | ÓRGÃO / ENTIDADE RESPONSÁVEL | AÇÃO PRECEDENTE | PRAZO |
|-------------|-----------------|-------------------------------|-------------------------------------|------------------------|--------------|
|-------------|-----------------|-------------------------------|-------------------------------------|------------------------|--------------|

COMPONENTE 4 – TITULARIDADE DOS LOTES**4.1 - DIAGNÓSTICO HABITACIONAL****OBJETIVO GERAL – Diagnosticar a situação atual de ocupação dos lotes e de enquadramento nas normas**

| AÇÃO | OBJETIVO | INDICADOR DE RESULTADO | ÓRGÃO / ENTIDADE RESPONSÁVEL | AÇÃO PRECEDENTE | PRAZO |
|---|---|---|--|---|--------------|
| 4.1.1 – Levantamento Cadastral dos Ocupantes e da situação de ocupação das unidades imobiliárias. | Conhecer através de pesquisa de campo a situação real de ocupação dos lotes e a identificação dos atuais moradores. | Documento contendo situação real com as características de ocupação da unidade imobiliária. | TERRACAP/SEDUMA | a)Lançamento do nome dos ocupantes originais no cadastro da TERRACAP através das autorizações fornecidas pelo GEAP em cada processo. b)identificação dos quesitos necessários para elaboração de formulário de pesquisa. | médio |
| 4.1.2 - Análise e atualização dos processos individuais de cada morador. | Lançamento em cada um dos processos dos resultados da pesquisa de campo identificando a situação real de cada unidade imobiliária | a)Processos individualizados de cada uma das unidades imobiliárias com a situação real da ocupação e do ocupante. | TERRACAP | item 4.1 | curto |
| 4.1.3 - Diagnóstico da situação geral da ocupação | Analisar e avaliar as situações apresentadas pela pesquisa do item 4.1. | Documento contendo dados estatísticos da situação real a ocupação das unidades imobiliárias. | TERRACAP/SEDUMA/ ADMINISTRAÇÃO DE BRASILIA | item 4.1 | médio |
| 4.1.4 - Identificação dos grupos de moradores passíveis de titulação. | Selecionar os moradores que se enquadram na legislação vigente como passíveis de regularização | Processos selecionados | TERRACAP/ SEDUMA ADMINISTRAÇÃO DE BRASILIA | Ação 4.3 | curto |
| 4.1.5 - Avaliação de casos especiais | Selecionar casos especiais previstos na legislação como filhos de pioneiros e não cadastrados, conjunto três porquinhos, ocupantes de áreas públicas e lotes parcelados pela Sub administração da Vila Planalto no Processo nº 141.000.059/2003 | Relatório com a identificação dos casos especiais | TERRACAP/ ADMINISTRAÇÃO DE BRASILIA | Ação 4.3 | médio |

COMPONENTE 4 - TITULARIDADE DOS LOTES**4.2 - ANÁLISE JURÍDICO-ADMINISTRATIVA****OBJETIVO GERAL – Análise e definição dos critérios técnicos e legais para concessão de uso dos lotes**

| AÇÃO | OBJETIVO | INDICADOR DE RESULTADO | ÓRGÃO / ENTIDADE RESPONSÁVEL | AÇÃO PRECEDENTE | PRAZO |
|--|---|-------------------------------|--|---|--------------|
| 4.2.1 – Definição das modalidades de concessão | Analisar juridicamente qual o modelo de contrato de concessão é compatível com a situação atual Concessão de Uso ou Direito de Superfície | Parecer conclusivo. | PROCURADORIA GERAL DO DISTRITO FEDERAL/TERRACAP. | Pedido de parecer sobre a matéria com base nos levantamentos feitos nas etapas 4.1 a 4.5. | MÉDIO |
| 4.2.2– Definição dos requisitos administrativos | Explicitar que estrutura administrativa vai se ocupar do processo de regularização | Decisão formalizada | SEDUMA / TERRACAP/ADMINISTR AÇÃO DE BRASILIA | Não há | Curto |
| 4.2.3 – Definição dos requisitos urbanísticos | Aprovar propostas de redefinição dos parâmetros urbanísticos para o conjunto Vila Planalto | Requisitos aprovados | SEDUMA/DEPHA/COMP LAN/IPHAN | 5.11 | Longo |
| 4.2.4 – Definição dos requisitos de preservação | Assegurar a preservação através de normas | Documento publicado | SEDUMA/IPHAN/DEPHA / | 5.11 | Longo |
| 4.2.5 – Elaboração do contrato padrão de concessão | Regularizar em definitivo a situação dos ocupantes | Contrato assinado | TERRACAP/ | 4.2.1 | Longo |

| COMPONENTE 4 - TITULARIDADE DOS LOTES | | | | | |
|---|--|-------------------------------|-------------------------------------|--------------------------------------|--------------|
| 4.3 - PROCESSO DE REGULARIZAÇÃO | | | | | |
| OBJETIVO GERAL – Concessão do direito de uso aos moradores | | | | | |
| AÇÃO | OBJETIVO | INDICADOR DE RESULTADO | ÓRGÃO / ENTIDADE RESPONSÁVEL | AÇÃO PRECEDENTE | PRAZO |
| 4.3.1 - Identificação dos Contemplados. 4.3.2 - Convocação dos Contemplados 4.3.3- Regularização da documentação 4.3.4- Assinatura dos contratos | Selecionar os moradores das Unidades Imobiliárias passíveis de regularização da ocupação para assinatura dos contratos | Contrato assinado | TERRACAP / RA - I | 4.1.4, 4.1.5, 4.2.1 a 4.2.5, e 4.4.1 | longo |

| | | | | | |
|---|--|--|--|--|--|
| COMPONENTE 4– TITULARIDADE DOS LOTES | | | | | |
| 4.4 - GESTÃO DA REGULARIZAÇÃO DO USO/OCUPAÇÃO DO LOTE | | | | | |
| OBJETIVO GERAL – Acompanhar a regularização do uso e ocupação dos lotes de acordo com os novos critérios estabelecidos | | | | | |

| AÇÃO | OBJETIVO | INDICADOR DE RESULTADO | ÓRGÃO / ENTIDADE RESPONSÁVEL | AÇÃO PRECEDENTE | PRAZO |
|---|---|---|---|------------------------|--------------|
| 4.4.1 - Acompanhamento da adequação das Construções. 4.4.2 Monitoramento do uso e ocupação dos lotes 4.4.3. Identificação das desconformidades contratuais. 4.4.4 - Providencias jurídico-administrativas de regularização | Padronizar as edificações em conformidade com as regras estabelecidas pela SEDUMA por meio de fiscalização de acordo com condições contratuais. | Edificações em conformidade com as normas de edificação/urbanísticas e condições contratuais. | Administração de Brasília/TERRACAP / AGEFIS | 4.1.4, 4.2.5, 4.3.3, | Médio. |

COMPONENTE 5 - ADEQUAÇÃO E REVISÃO DO PARCELAMENTO E DAS NORMAS DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO.

OBJETIVO GERAL – Investigar a necessidade de alteração do parcelamento e das normas.

| AÇÃO | OBJETIVO | INDICADOR DE RESULTADO | ÓRGÃO / ENTIDADE RESPONSÁVEL | AÇÃO PRECEDENTE | PRAZO |
|---|--|--|-------------------------------------|------------------------|--------------------------------|
| 5.1 – Consulta ao Plano de Preservação do Conjunto Urbanístico de Brasília. | Verificar as diretrizes de preservação que devem ser consideradas para o conjunto da Vila Planalto. | Documento contendo diretrizes iniciais. | SEDUMA | Não há | Depende da elaboração do Plano |
| 5.2 – Consulta à TERRACAP. | Verificar interesse quanto à alteração do projeto de urbanismo. | Resposta oficial da TERRACAP. | SEDUMA / TERRACAP | Não há | Curto |
| 5.3 – Consulta as prestadoras de serviços públicos (BRASILTELECOM, NOVACAP, CAESB E CEB). | Verificar interferência com redes de infraestrutura e possibilidade de atendimento a nova demanda. | Resposta oficial das prestadoras de serviços públicos. | SEDUMA | Ação 5.1 e 5.2 | Médio |
| 5.4 – Levantamento topográfico cadastral. | Verificar a existência e identificar as desconformidades no parcelamento do projeto registrado em cartório com a situação atual. | Documento contendo levantamento topográfico cadastral. | | Ação 5.2 | Longo |
| 5.5 – Elaboração de Inventário nos moldes do | Estabelecer diretrizes e orientações | Documento contendo diretrizes | SEDUMA/ IPHAN/ | Não há | Longo |

COMPONENTE 5 - ADEQUAÇÃO E REVISÃO DO PARCELAMENTO E DAS NORMAS DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO.**OBJETIVO GERAL – Investigar a necessidade de alteração do parcelamento e das normas.**

| AÇÃO | OBJETIVO | INDICADOR DE RESULTADO | ÓRGÃO / ENTIDADE RESPONSÁVEL | AÇÃO PRECEDENTE | PRAZO |
|--|--|---|-------------------------------------|--------------------------------|--------------|
| PPSH – IPHAN. | específicas para subsidiar as demais etapas. | específica. | DEPHA | | |
| 5.6 – Elaborar anteprojeto URB/ MDE/ NGB (caso seja necessário). | Revisão do parcelamento e das normas. | Documento contendo novo projeto de urbanismo. | SEDUMA | Ação 5.2, 5.3, 5.4 e 5.5 | Longo |
| 5.7 – Consulta ao DEPHA, IPHAN e CONPLAN. | Apreciação do projeto URB/MDE/NGB . | Resposta oficial do DEPHA, IPHAN e CONPLAN. | SEDUMA | Ação 5.6 | Médio |
| 5.8 – Realização de Audiência Pública. | Consultar a população. | Publicação no DODF. | RA I. | Ação 5.6 e 5.7 | Médio |
| 5.9 – Elaboração de Lei Complementar. | Alterar uso e parcelamento. | Publicação no DODF. | SEDUMA. | Ação 5.6, .57 e 5.8 | Médio |
| 5.10 – Decreto governamental. | Aprovar o novo projeto de urbanismo URB/MDE. | Publicação no DODF. | SEDUMA | Ação 5.6, 5.7, 5.8 e 5.9 | Médio |
| 5.11 – Registro Cartorial. | Registrar no cartório o novo projeto de urbanismo URB/MDE. | Projeto registrado. | TERRACAP | Ação 5.6, 5.7, 5.8, 5.9 e 5.10 | Médio |

COMPONENTE 6 – REVITALIZAÇÃO DO PATRIMÔNIO HISTÓRICO.**OBJETIVO GERAL – Resgatar as características essenciais que confere caráter peculiar à Vila Planalto.**

| AÇÃO | OBJETIVO | INDICADOR DE RESULTADO | ÓRGÃO / ENTIDADE RESPONSÁVEL | AÇÃO PRECEDENTE | PRAZO |
|-------------|-----------------|-------------------------------|-------------------------------------|------------------------|--------------|
|-------------|-----------------|-------------------------------|-------------------------------------|------------------------|--------------|

COMPONENTE 6 – REVITALIZAÇÃO DO PATRIMÔNIO HISTÓRICO.**OBJETIVO GERAL – Resgatar as características essenciais que confere caráter peculiar à Vila Planalto.**

| AÇÃO | OBJETIVO | INDICADOR DE RESULTADO | ÓRGÃO / ENTIDADE RESPONSÁVEL | AÇÃO PRECEDENTE | PRAZO |
|---|--|---|-------------------------------------|------------------------|--------------|
| 6.1 – Projeto de Revitalização do núcleo urbano. | Recuperar e preservar o sítio histórico urbano. | Diagnóstico com análise do estado de conservação do núcleo urbano e projeto de qualificação urbana/ambiental. | SEDUMA | Não há | Longo |
| 6.2 – Projeto de Revitalização das edificações. | Recuperar e preservar as edificações de interesse histórico. | Diagnóstico de com análise do estado de conservação e projeto de restauração. | DEPHA | Não há | Longo |
| 6.3 – Elaboração do Programa de Educação patrimonial. | Elaboração de programa único integrando atividades culturais, turísticas e educacionais. | Programa de educação patrimonial. | DEPHA | Não há | Longo |

COMPONENTE 8- CONTROLE EDIFICAÇÕES IRREGULARES**OBJETIVO GERAL – Regularização de todas as edificações**

| AÇÃO | OBJETIVO | INDICADOR DE RESULTADO | ÓRGÃO / ENTIDADE RESPONSÁVEL | AÇÃO PRECEDENTE | PRAZO |
|--|--|-------------------------------|-------------------------------------|---|--------------|
| 8.1 - Auto de Notificação | Divulgar as novas normas e os prazos para que as edificações sejam regularizadas | Relatório de Ação Fiscal | AGEFIS | Publicação das NGB's e do Projeto de parcelamento | curto |
| 8.2 - Avaliação de descumprimentos | Identificar os impedimentos | Relatório de Ação Fiscal | AGEFIS / SUDESA | 8.1 | longo |
| 8.3 - Intimação Demolitória | Identificar todas as edificações que não obtiverem o licenciamento | Relatório de Ação Fiscal | AGEFIS | 8.1 e 8.2 | curto |
| 8.4 - Consulta à PGDF quanto às demolições | Avaliar alternativas para demolições parciais | Resposta oficial da PGDF | AGEFIS | 8.3 | Curto |
| 8.5 - Relatório fiscal de propositura de ação judicial | Fundamentar ações judiciais | Relatório de ação Fiscal | AGEFIS | 8.4 | Curto |
| 8.6 - Demolição das obras irregulares | Derrubada das edificações ou partes dela que não se enquadrem na nova legislação | Relatório de Ação Fiscal | AGEFIS / SUDESA | 8.3 e 8.5 | Médio |

COMPONENTE 9 – QUALIFICAÇÃO DOS ESPAÇOS URBANOS.**OBJETIVO GERAL – Qualificar os espaços públicos da Vila.**

| AÇÃO | OBJETIVO | INDICADOR DE RESULTADO | ÓRGÃO / ENTIDADE RESPONSÁVEL | AÇÃO PRECEDENTE | PRAZO |
|---|---|--|---|------------------------|--------------|
| 9.1 – Levantar dados referentes aos espaços públicos urbanos. | Identificar principais espaços públicos, levantar as redes de infraestrutura, arborização de vias e praças, avaliação do mobiliário urbano, avaliação da sinalização, avaliação da acessibilidade, avaliação das calçadas e engenhos publicitários. | Documento contendo diagnóstico da situação atual dos espaços públicos. | SEDUMA | Não há | Longo |
| 9.2 – Elaborar projeto de melhoria dos espaços públicos. | Padronizar calçadas observando a acessibilidade universal e a continuidade de percursos; implantar mobiliário urbano, sinalização cotidiana e histórica; projeto de luminotécnica. | Projeto executivo de qualificação. | SEDUMA | 9.1 | Longo |
| 9.3 – Implantar projeto de qualificação dos espaços públicos. | Estudar estratégia para implantação do projeto envolvendo RA I, Secretaria de Obras, Novacap, DEPHA, Brasiliatur, IPHAN e SEDUMA. | Documento com ações a serem desenvolvidos por cada órgão. | RA I, Secretaria de Obras, Novacap, DEPHA, Brasiliatur, IPHAN e SEDUMA. | Ações 9.1 e 9.2 | Longo |

COMPONENTE 10 – DESENVOLVIMENTO TURÍSTICO E SOCIAL**10.1 – PROGRAMA DE QUALIFICAÇÃO DE MÃO DE OBRA****OBJETIVO GERAL – Qualificar serviços dos setores de gastronomia e produção artesanal**

| AÇÃO | OBJETIVO | INDICADOR DE RESULTADO | ÓRGÃO / ENTIDADE RESPONSÁVEL | AÇÃO PRECEDENTE | PRAZO |
|---|---|---|-------------------------------------|-------------------------|--------------|
| 10.1.1 – Pesquisa de gabinete e de campo – artesanato e cultura | Levantar informações sobre a produção cultural, artística e artesanal | Documento contendo a pesquisa realizada | BRASILATUR | Não há | Curto |
| 10.1.2 – Diagnóstico sobre a produção cultural, artística e artesanal | Identificar a situação do setor e apontar possíveis ações para sua qualificação | Documento contendo o diagnóstico | BRASILATUR | 10.1.1 | Curto |
| 10.1.3 – Pesquisa de gabinete e de campo – gastronomia | Levantar informações sobre o setor gastronômico da localidade | Documento contendo a pesquisa realizada | BRASILATUR | Não há | Curto |
| 10.1.4 – Diagnóstico sobre o setor de gastronomia local | Identificar a situação do setor e apontar possíveis ações para sua qualificação | Documento contendo o diagnóstico | BRASILATUR | 10.1.3 | Curto |
| 10.1.5 – Seminário de apresentação dos diagnósticos da produção associada ao turismo (gastronomia e artesanato/cultura) | Apresentar à comunidade, especificamente aos setores envolvidos no diagnóstico, a situação atual e as perspectivas para a qualificação destes | Seminário realizado | BRASILATUR | 10.1.1, 10.1.2 e 10.1.3 | Curto |

COMPONENTE 10 – DESENVOLVIMENTO TURÍSTICO E SOCIAL**10.1 – PROGRAMA DE QUALIFICAÇÃO DE MÃO DE OBRA****OBJETIVO GERAL – Qualificar serviços dos setores de gastronomia e produção artesanal**

| AÇÃO | OBJETIVO | INDICADOR DE RESULTADO | ÓRGÃO / ENTIDADE RESPONSÁVEL | AÇÃO PRECEDENTE | PRAZO |
|---|--|---|-------------------------------------|--------------------------|--------------|
| | setores | | | | |
| 10.1.6 – Oficinas de qualificação da produção artesanal | Qualificar o processo de produção artesanal e da comercialização da produção | Oficinas realizadas (quantidade e finalidade das oficinas a ser definido em diagnóstico) | BRASILATUR | 10.1.1, 10.1.2, e 10.1.5 | Curto |
| 10.1.7 – Qualificação dos serviços do setor gastronômico | Qualificar os empreendimentos e os produtos gastronômicos | Cursos realizados (quantidade e finalidade dos cursos a ser definido em diagnóstico) | BRASILATUR | 10.1.3, 10.1.4 e 10.1.5 | Longo |
| 10.1.8 – Workshop sobre associativismo | Sensibilizar e capacitar a comunidade e representantes dos setores de gastronomia e artesanato/cultura para o trabalho associativo | Workshop realizado | BRASILATUR | 10.1.5 | Curto |
| 10.1.9 – Apoio à formação de associações representativas dos setores de gastronomia e de artesanato/cultura | Apoiar tecnicamente a constituição e a gestão de associações representativas dos setores envolvidos | Associações setoriais constituídas | BRASILATUR | 10.1.8 | Curto |

COMPONENTE 10 – DESENVOLVIMENTO TURÍSTICO E SOCIAL**10.2 – REVITALIZAÇÃO DO CONJUNTO FAZENDINHA**

OBJETIVO GERAL – Revitalizar a área da Fazendinha, tornando-a um espaço de valorização e resgate da história da Vila Planalto no contexto da construção de Brasília, qualificando o espaço para o lazer e para a produção cultural da comunidade e também como atrativo turístico da localidade.

| AÇÃO | OBJETIVO | INDICADOR DE RESULTADO | ÓRGÃO / ENTIDADE RESPONSÁVEL | AÇÃO PRECEDENTE | PRAZO |
|--|--|--|---|------------------------|--------------|
| 10.2.1 – Requalificação do espaço urbano da Fazendinha | Definir o uso do espaço urbano da Fazendinha | Uso do espaço urbano da Fazendinha estabelecido em Plano Diretor | SEDUMA / DEPHA | 6.1 e 9 | MÉDIO |
| 10.2.2 – Projeto de revitalização do espaço urbano da Fazendinha | Adequar o espaço urbano da Fazendinha e suas edificações ao uso estabelecido em Plano Diretor | Projeto arquitetônico e paisagístico realizado | SEDUMA / DEPHA / TERRACAP / RA I BRASILIATUR (apoio técnico para a definição de equipamentos turístico para o espaço) | 6.1, 6.2, 9, e 10.2.1 | MÉDIO |
| 10.2.3 – Obras de revitalização da Fazendinha | Preparar o espaço urbano da Fazendinha e suas edificações ao uso estabelecido em projeto arquitetônico e paisagístico | Obras realizadas | BRASILIATUR (apoio financeiro) | 10.2.2 | LONGO |
| 10.2.4 – Aquisição de equipamentos | Equipar o espaço urbano e suas edificações ao uso estabelecido | Equipamentos adquiridos | BRASILIATUR (apoio técnico e financeiro) | 10.2.1 e 10.2.2 | LONGO |
| 10.2.5 – Aquisição e organização de acervo histórico e cultural | Adquirir e organizar acervo histórico e cultural referente à Vila Planalto visando qualificar o espaço da Fazendinha | Acervo adquirido e organizado | IPHAN / UNB / DEPHA / SECRETARIA DE CULTURA | 10.2.3 e 10.2.4 | LONGO |
| 10.2.6 – Contratação de pessoal qualificado | Contratação de pessoal qualificado para a gestão e prestação de serviços inerentes ao uso definido para espaço da Fazendinha | Pessoal contratado | RA – I / DEPHA / SECRETARIA DE CULTURA | | LONGO |

7. EQUIPE RESPONSÁVEL

GRUPO DE TRABALHO

Secretaria de Estado de Desenvolvimento Urbano e Meio Ambiente – SEDUMA:

Subsecretaria de Controle Urbano - SUCON;

MANOEL ARAÚJO PINTO, Matrícula nº 24.378-7, coordenador;

OTAMA DANTAS BARRETO, Matrícula nº 159.353-6, suplente;

Subsecretaria de Planejamento - SUPLAN;

MARA SOUTO MARQUEZ, Matrícula nº 91.443-6, titular;

BRUNO DE FASSIO PAULO, Matrícula nº 163.851-3, suplente;

Instituto do Meio Ambiente e dos Recursos Hídricos do Distrito Federal – Brasília Ambiental - IBRAM;

LUIZ OTÁVIO WAHRHAFTIG FRANÇA CAMPOS, Matrícula nº 168.835-9, titular;

ROSATILDE SANTANA CARVALHO, Matrícula nº 164.792-X, suplente;

Coordenadoria das Cidades;

THAISA DUARTE FERREIRA, Matrícula nº 126.974-7, titular;

MARCO ANTONIO AMORIM DE CARVALHO, Matrícula nº 086.466-8, suplente;

Agência de Fiscalização do Distrito Federal - AGEFIS;

RANIERE TEIXEIRA, Matrícula nº 37.033-9, titular;

ALEXANDRE DIAS, Matrícula nº 37.034-7, suplente;

Diretoria de Patrimônio Histórico e Artístico - DePHA;

JOSÉ CARLOS CÓRDOVA COUTINHO, Matrícula nº 164.215-4, titular;

BEATRIZ COROA DO COUTO, Matrícula nº 156.948-1, suplente;

Administração Regional de Brasília – RA I;

MARCELA ZAGO VILELA, Matrícula nº 162.924-7, titular;

TATIANA SANTANA YEGANIANTZ, Matrícula nº 88.223-2, suplente;

Subsecretaria de Defesa do Solo e da Água;

LEANDRO BARBOSA DE LIMA, Matrícula nº 161.899-7, titular;

NELSON RODRIGUES RAMOS, Matrícula nº 161.263-8, suplente;

Companhia Imobiliária de Brasília - TERRACAP;

RENATO CASTELO DE CARVALHO, Matrícula nº 732, titular;
FLÁVIO AUGUSTO SEABRA SILVA, Matrícula nº 484-7, suplente;

Companhia de Saneamento Ambiental do Distrito Federal - CAESB;

ROSANNA PEREIRA FORTES, Matrícula nº 39.060-7, titular;
SÉRGIO PAIVA SAMPAIO, Matrícula nº 49.116-8, suplente;

Companhia Energética de Brasília - CEB;

DÁLMO REBELLO SILVEIRA JUNIOR, Matrícula nº 4.718-X, titular;
FRANCISCO SOBRAL LOUREIRO, Matrícula nº 4.699-X, suplente;

Empresa Brasileira de Turismo - BRASILIATUR

CAETANA FRANARIN ALVES PIMENTA DA VEIGA, Matrícula nº 164.940-X, titular;
CRISTIANO MACIEL RAMOS, Matrícula nº 164.946-6, suplente;

8. FONTES

8.1. RELATORIO DE VERIFICAÇÃO Nº 2/2007 – SUCON / SEDUMA

8.2. RELATÓRIO DO SEMINÁRIO “A VILA PLANALTO EM PROPOSTA”

8.3. LEGISLAÇÃO CONSULTADA

1. DECRETO n.º 11.079, DE 21 DE ABRIL DE 1988
Dispõe sobre o Tombamento do conjunto da VILA PLANALTO e dá outras providências
 - 1.1 – DECRETO n.º 11.104, de 12 DE MAIO DE 1988
Dá nova redação ao Inciso VII do artigo 2º, do Decreto n.º 11.079, de 21 de abril de 1988
2. DECRETO n.º 11.149, DE 23 DE JUNHO DE 1988

Dispõe sobre as atribuições e competências do Grupo Executivo para Assentamento e Preservação da Vila Planalto
 - 2.1 – DECRETO n.º 12.578, de 09 DE AGOSTO DE 1990
Altera o artigo 2º do Decreto n.º 11.149, de 23 de junho de 1988
 - 2.2 – DECRETO n.º 13.325, de 18 DE JULHO DE 1991
Altera o artigo 9º do Decreto n.º 11.149, de 23 de junho de 1988
(Revogado pelo Decreto n.º 13.369/91)
 - 2.3 – DECRETO n.º 13.369, de 09 DE AGOSTO DE 1991
Revoga o Decreto n.º 13.325, de 23 de junho de 1991
Repristina o artigo 9º do Decreto n.º 11.149, de 23 de junho de 1988
 - 2.4 – DECRETO n.º 14.455, de 07 DE DEZEMBRO DE 1992
Renova disposição do Decreto n.º 11.149, de 23 de junho de 1988
3. DECRETO n.º 11.196, DE 11 DE AGOSTO DE 1988
Designa membros para compor o GEAP
 - 3.1 – DECRETO n.º 11.311, DE 25 DE NOVEMBRO DE 1988
Designa membros para compor o GEAP
 - 3.2 – DECRETO n.º 11.312, DE 25 DE NOVEMBRO DE 1988
Dispõe sobre a composição do GEAP
4. DECRETO n.º 12.247, DE 05 DE MARÇO DE 1988
Aprova o regulamento para a regularização das Unidades Imobiliárias do conjunto da Vila Planalto e dá outras providências
 - 4.1 – DECRETO n.º 11.311, DE 25 DE NOVEMBRO DE 1988

Designa membros para compor o GEAP

4.2 – DECRETO n.º 11.312, DE 25 DE NOVEMBRO DE 1988

Dispõe sobre a composição do GEAP

5. DECRETO n.º 11.080, DE 21 DE ABRIL DE 1988

Dispõe sobre critérios de fixação da Vila Planalto e dá outras providências

5.1 – DECRETO n.º 11.114, DE 25 DE MAIO DE 1988

Dispõe sobre alteração do parágrafo 3º do artigo 3º do Decreto n.º 11.080, de 25 de maio de 1988

5.2 – DECRETO n.º 11.155, DE 29 DE JUNHO DE 1988

Dispõe sobre alteração do artigo 7º do Decreto n.º 11.080/88

5.3 – DECRETO n.º 14.053, DE 21 DE JULHO DE 1992

Mantém a composição do Grupo Executivo para o Assentamento e Preservação da Vila Planalto – GEAP

5.4 – DECRETO n.º 14.586, DE 21 DE JANEIRO DE 1993

Prorroga prazo do Decreto n.º 11.080/88

5.5 – DECRETO n.º 14.663, DE 05 DE ABRIL DE 1993

Dispõe sobre a extinção do GEAP e dá outras providências

5.6 – DECRETO n.º 15.542, DE 25 DE MARÇO DE 1994

Prorroga o prazo para a conclusão dos atos de que trata o artigo 1º do Decreto n.º 15.370, de 29 de dezembro de 1993 e dá outras providências

5.7 – DECRETO n.º 15.692, DE 1º DE JUNHO DE 1994

Dispõe sobre alteração do parágrafo 3º do artigo 3º do Decreto n.º 11.080, de 25 de maio de 1988

5.8 – DECRETO n.º 15.817, DE 05 DE AGOSTO DE 1994

Prorroga o prazo para a conclusão dos atos de que trata o artigo 1º do Decreto n.º 15.542, de 29 de março de 1994 e dá outras providências

6. DECRETO n.º 12.246, DE 05 DE MARÇO DE 1990

Dispõe sobre material de construção a ser empregado no Conjunto da Vila Planalto

7. DECRETO n.º 13.751, DE 29 DE JANEIRO DE 1992

Dispõe sobre a necessidade de uniformizar os critérios de habilitação de candidatos à moradia no Distrito Federal

8. LEI n.º 271, DE 28 DE MAIO DE 1992

Autoriza o Poder Executivo a fixar moradores pioneiros da Vila Planalto

9. DECRETO n.º 16.226, DE 28 DE DEZEMBRO DE 1994

Aprova o projeto da Vila Planalto

10. LEI n.º 1.060, DE 30 DE ABRIL DE 1996
Dispõe sobre concessão de títulos de transferência de posse e do domínio na Vila Planalto pelo Governo do Distrito Federal
ADIN contra a Lei Distrital n.º 1.060/96 – julgado procedente o pedido em 14/02/2006, e a lei anulada por inconstitucionalidade;
Acórdão n.º 242.989, republicado em 08/08/2006
Trânsito em julgado: 26/07/2006
11. LEI n.º 1.231, DE 21 DE OUTUBRO DE 1996
Altera normas de edificação dos lotes que menciona, situados na Vila Planalto, Região Administrativa de Brasília
ADIN contra a Lei Distrital n.º 1.231/96 – julgado procedente o pedido em 13/12/2005 e a lei anulada por inconstitucionalidade;
Acórdão n.º 240.726, republicado em 13/06/2006
Trânsito em julgado: 26/05/2006
12. DECRETO n.º 19.082, DE 11 DE MARÇO DE 1998
Aprova Projeto Urbanístico de parcelamento na Região Administrativa de Brasília – RAI , consubstanciado na URB e MDE 90/90 e nas NGBs 90/90. 163/90, 164/90 e 165/90.
13. DECRETO nº 13.325, de 18 de julho de 1991
Dispõe sobre criação da Sociedade de habitações de interesse Social – SHIS que passa a prestar apoio e assistência administrativa ao GEAP.
14. DECRETO nº 14.053, de 21 de julho de 1992
Delega a Administração Regional do Plano Piloto, por meio de seus órgãos de fiscalização, a incumbência de manter o fiel cumprimento das normas, gabaritos e regulamentos de edificação estabelecidos para a preservação da Vila Planalto. Ainda, o citado Decreto dispõe que fica mantida a composição do GEAP, com prazo novamente prorrogado para o dia 21 de janeiro de 1993.
15. LEI nº 722, de 14 de julho de 1994
Altera a estrutura da Administração Regional de Brasília, sendo criado o NÚCLEO DA CIRCUNSCRIÇÃO ADMINISTRATIVA DA VILA PLANALTO.
16. DECRETO nº 16.246, de 30 de dezembro de 1994
Aprova o Regimento Interno da Administração Regional de Brasília, sendo que os artigos 27, 28, 29 tratam da Vila Planalto.
17. LEI nº 2.384/1999
O Núcleo da Circunscrição Administrativa da Vila Planalto passa a denominar-se Sub-administração Regional da Vila Planalto.
18. DECRETO nº 27.591, de 01 de janeiro de 2007
Dispõe sobre a estruturação administrativa do Governo do Distrito Federal, não prevendo as sub-administrações para a atual estrutura administrativa.
19. LEI nº 4.150, de 05 de junho de 2008

Criação da Agência de Fiscalização do Distrito Federal, as atribuições da extinta Subsecretaria de Fiscalização passam para a responsabilidade daquela Agência, quais sejam, as dispostas na Instrução Normativa nº 001 de 13 de junho de 2008, que aprova o Regimento Interno e o Quadro Demonstrativo de cargos em comissão da AGEFIS.

20. PORTARIA Nº 314, de 08 de outubro de 1992 – IBPC / IPHAN
Disciplina o tombamento federal de Brasília

21. LEI ORGÂNICA DO DISTRITO FEDERAL - LODF, de 08 de junho de 1993

22. LEI COMPLEMENTAR Nº 803, de 03 de abril de 2009.
Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Distrito Federal – PDOT

23. DECRETO Nº 24.213, de 12 de novembro de 2003,
Cria o Parque de Uso Múltiplo da Vila Planalto

24. LEI Nº 2.105, de 8 de outubro de 1998,
Dispõe sobre o Código de Edificações do Distrito Federal

25. DECRETO Nº 19.915, de 17 de dezembro de 1998,
Regulamenta o Código de Edificações do Distrito Federal

26. DECRETO Nº 25.856, de 18 maio de 2005,
Altera Decreto nº 19.915/98

27. DECRETO Nº 26.048, de 20 de julho de 2005,
Dispõe sobre normas viárias urbanas

28. PORTARIA Nº 299, de 6 de julho de 2004,
Preconiza o Plano de Preservação de Sítio Histórico Urbano como instrumento de gestão de sítios históricos urbanos em nível federal

29. LEI Nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979,
Dispõe sobre o parcelamento de solos urbanos

30. LEI Nº 245, de 27 de março de 1992,
Dispõe sobre a autorização legislativa para alterações nos códigos de edificações, nos gabaritos de edificações, no zoneamento e destinação das terras públicas do Distrito Federal

31. LEI Nº 294, de 27 de junho de 2000,
Institui a outorga onerosa da alteração de uso no Distrito Federal

32. DECRETO-LEI Nº 271, de 28 de fevereiro de 1967
Dispõe sobre loteamento urbano, responsabilidade do loteador, concessão de uso e espaço aéreo e dá outras providências

33. LEI Nº 10.257, de 10 de julho de 2001
Institui o Estatuto da Cidade