



CÂMARA LEGISLATIVA DO DISTRITO FEDERAL

SEGUNDA VICE-PRESIDÊNCIA

Consultoria Técnico-Legislativa de Fiscalização, Controle, Acompanhamento
de Políticas e Contas Públicas e Execução Orçamentária



UNIDADE DE ACOMPANHAMENTO DE POLÍTICAS PÚBLICAS

ESTUDO TÉCNICO N. 05/2026 – UCP/Conofis/CLDF



Tema em análise: Pesquisa Social Parque dos Ipês – Crixá, São Sebastião-DF

Requerente: Comissão de Assuntos Sociais (CAS)

Processo SEI: 00001-00049211/2025-89

Modalidade: Consultoria Técnico-Legislativa

Data de entrega: junho de 2026

Área Temática: Serviços públicos essenciais

Palavras-chave: poder público; direitos fundamentais; serviço público



CÂMARA LEGISLATIVA DO DISTRITO FEDERAL

SEGUNDA VICE-PRESIDÊNCIA

Consultoria Técnico-Legislativa de Fiscalização, Controle, Acompanhamento
de Políticas e Contas Públicas e Execução Orçamentária



UNIDADE DE ACOMPANHAMENTO DE POLÍTICAS PÚBLICAS

ESTUDO TÉCNICO N. 05/2026 – UCP/Conofis/CLDF¹

EQUIPE RESPONSÁVEL

Chefia da Conofis

Ana Paula da C. Fernandes

Luís Felipe Rabello Taveira (Chefe Adjunto) – Analista de Sistemas

Consultores Técnico-Legislativos

Ana Daniela Rezende Pereira Neves – Revisora de Texto

Bárbara Luiza Viegas Paulo Lauer – CAU A119412-7

Lincoln Vitor Santos (Chefe da UCP) – Coren-DF 147.165-ENF

¹ As atividades de consultoria técnico-legislativa e assessoramento especializado não expressam necessariamente a posição da CLDF ou de seus integrantes, desobrigados estes, em qualquer caso, de compromisso institucional ou pessoal em razão da orientação ou da destinação dada ao trabalho pelo solicitante.



LISTA DE FIGURAS

- Figura 1 – Croqui de localização do Crixá, MDE 019/2014 | 11
- Figura 2 – Quadro síntese das unidades imobiliárias e das áreas públicas do Crixá, São Sebastião-DF, segundo o projeto de urbanismo | 12
- Figura 3 – Acesso ao Condomínio Parque dos Ipês – Crixá I, São Sebastião-DF | 14
- Figura 4 – Usos do solo propostos na MDE 019/2014 | 16
- Figura 5 – Lista de equipamentos públicos previstos no projeto de urbanismo do Parque dos Ipês – Crixá, São Sebastião-DF | 23
- Figura 6 – Detalhamento da área adscrita da UBS 1, abrangendo o Parque dos Ipês – Crixá, São Sebastião-DF | 26

LISTA DE IMAGENS DE SATÉLITE

- Imagem de Satélite 1 – Evolução construção Parque dos Ipês, São Sebastião-DF | 13
- Imagem de Satélite 2 – Evolução construção Parque dos Ipês, São Sebastião-DF | 13
- Imagem de Satélite 3 – Evolução construção Parque dos Ipês, São Sebastião-DF | 14
- Imagem de Satélite 4 – Identificação dos Condomínios Crixá, São Sebastião-DF | 15
- Imagem de Satélite 5 – Localização exata do Parque dos Ipês – Crixá, São Sebastião-DF e redondezas | 22
- Imagem de Satélite 6 – Projeção de cada tipo de imobiliário previsto no projeto de urbanismo do Parque dos Ipês – Crixá, São Sebastião-DF | 24
- Imagem de Satélite 7 – Distância a pé entre a UBS 6 e o Parque dos Ipês – Crixá, São Sebastião-DF | 25
- Imagem de Satélite 8 – Distância a pé entre a UBS 1 e o Parque dos Ipês – Crixá, São Sebastião-DF | 26
- Imagem de Satélite 9 – Distância entre o CEI e o Parque dos Ipês – Crixá, São Sebastião-DF | 28
- Imagem de Satélite 10 – Distância entre Parque dos Ipês – Crixá e as unidades escolares mais próximas, São Sebastião-DF | 30
- Imagem de Satélite 11 – Distância entre o CRAS e o Parque dos Ipês – Crixá, São Sebastião-DF | 31
- Imagem de Satélite 12 – Distância entre o CREAS e o Parque dos Ipês – Crixá, São Sebastião-DF | 32
- Imagem de Satélite 13 – Distância entre o Conselho Tutelar e o Parque dos Ipês – Crixá, São Sebastião-DF | 33
- Imagem de Satélite 14 – Distância entre equipamentos de esporte e lazer e o Parque dos Ipês – Crixá, São Sebastião-DF | 33



LISTA DE GRÁFICOS

- Gráfico 1 – Quantitativo de respondentes por condomínio, Parque dos Ipês – Crixá, São Sebastião-DF | 18
- Gráfico 2 – Distribuição dos moradores do Parque dos Ipês – Crixá, São Sebastião-DF, por faixa etária | 18
- Gráfico 3 – Distribuição dos moradores do Parque dos Ipês – Crixá, São Sebastião-DF, por local de residência anterior | 19
- Gráfico 4 – Distribuição dos moradores do Parque dos Ipês – Crixá, São Sebastião-DF, por renda familiar | 20
- Gráfico 5 – Distribuição dos moradores do Parque dos Ipês – Crixá, São Sebastião-DF, por ocupação e tipo de trabalho | 20
- Gráfico 6 – Distribuição dos moradores do Parque dos Ipês – Crixá, São Sebastião-DF, por benefício social recebido | 21
- Gráfico 7 – Distribuição dos moradores do Parque dos Ipês – Crixá, São Sebastião-DF, por capacidade de arcar com taxas e impostos | 21
- Gráfico 8 – Unidade escolar onde estudam crianças e adolescentes do Parque dos Ipês – Crixá, São Sebastião-DF | 29
- Gráfico 9 – Avaliação dos moradores do Parque dos Ipês – Crixá, São Sebastião-DF, a respeito da qualidade dos serviços públicos de saúde em geral e tipo de serviço que mais utilizam | 34
- Gráfico 10 – Avaliação dos moradores do Parque dos Ipês – Crixá, São Sebastião-DF, a respeito da qualidade do transporte público | 35
- Gráfico 11 – Percepção dos moradores do Parque dos Ipês – Crixá, São Sebastião-DF, a respeito dos problemas de segurança pública | 36

LISTA DE QUADRO

- Quadro 1 – Percepção dos moradores do Parque dos Ipês – Crixá, São Sebastião-DF, a respeito das benfeitorias prioritárias para a localidade | 37

LISTA DE MAPA

- Mapa 1 – Trajeto de ônibus entre o CAPS II, Paranoá, e o Parque dos Ipês – Crixá, São Sebastião-DF | 27



CÂMARA LEGISLATIVA DO DISTRITO FEDERAL

SEGUNDA VICE-PRESIDÊNCIA

Consultoria Técnico-Legislativa de Fiscalização, Controle, Acompanhamento
de Políticas e Contas Públicas e Execução Orçamentária



LISTA DE ABREVIATURAS E SIGLAS

APS	Atenção Primária à Saúde
BPC	Benefício de Prestação Continuada
CAIC	Centro de Atenção Integral à Criança
CAPS	Centros de Atenção Psicossocial
CAS	Comissão de Assuntos Sociais
CBMDF	Corpo de Bombeiros Militar do Distrito Federal
CCI	Centro de Convivência do Idoso
CED	Centro Educacional
CEF	Centro de Ensino Fundamental
CEI	Centro de Ensino Infantil
CEM	Centro de Ensino Médio
CEO	Centro de Especialidades Odontológicas
CEU	Centro de Educação Unificado da Cultura
CIL	Centro Interescolar de Línguas
CLDF	Câmara Legislativa do Distrito Federal
Codeplan	Companhia de Planejamento do Distrito Federal
Conofis	Consultoria Técnico-Legislativa de Fiscalização, Controle, Acompanhamento de Políticas e Contas Públicas e Execução Orçamentária
CRAS	Centro de Referência de Assistência Social
CREAS	Centro de Referência Especializado de Assistência Social
CT	Conselho Tutelar
Detran-DF	Departamento de Trânsito do Distrito Federal
DF	Distrito Federal
DPDF	Defensoria Pública do Distrito Federal
EC	Escola Classe
ELUP	Espaços Livres de Uso Público
eSB	Equipe de Saúde Bucal
eSF	Equipe de Saúde da Família
GDF	Governo do Distrito Federal
IPEDF	Instituto de Pesquisa e Estatística do Distrito Federal
IPTU	Imposto Predial e Territorial Urbano
PAIF	Serviço de Proteção e Atendimento Integral à Família
PCDF	Polícia Civil do Distrito Federal
PDAD	Pesquisa Distrital por Amostra de Domicílios Ampliada
PDOT	Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Distrito Federal
PMDf	Polícia Militar do Distrito Federal
PNAB	Política Nacional de Atenção Básica
RA	Região Administrativa



CÂMARA LEGISLATIVA DO DISTRITO FEDERAL

SEGUNDA VICE-PRESIDÊNCIA

Consultoria Técnico-Legislativa de Fiscalização, Controle, Acompanhamento
de Políticas e Contas Públicas e Execução Orçamentária



SCFV	Serviço de Convivência e Fortalecimento de Vínculos
SEDUH	Secretaria de Estado de Desenvolvimento Urbano e Habitação do Distrito Federal
SM	Salário mínimo
SSP	Secretaria de Segurança Pública
SUS	Sistema Único de Saúde
UAMA	Unidade de Atendimento em Meio Aberto
UBS	Unidade Básica de Saúde
UCP	Unidade de Acompanhamento de Políticas Públicas
UISP	Unidade Integrada de Segurança Pública
UPA	Unidade de Pronto Atendimento
USI	Unidade de Segurança Integrada



CÂMARA LEGISLATIVA DO DISTRITO FEDERAL

SEGUNDA VICE-PRESIDÊNCIA

Consultoria Técnico-Legislativa de Fiscalização, Controle, Acompanhamento
de Políticas e Contas Públicas e Execução Orçamentária



APRESENTAÇÃO

Este Estudo Técnico, solicitado pela Comissão de Assuntos Sociais (CAS), por meio do Processo SEI 00001-00049211/2025-89, objetiva analisar os dados coletados por meio de formulário eletrônico junto aos moradores do Condomínio Parque dos Ipês – Crixá, localizado na Região Administrativa (RA) São Sebastião, Distrito Federal (DF). O formulário tem como finalidade apoiar a escuta das demandas, o registro básico das informações e sua sistematização preliminar para fins de alimentação do Observatório, em parceria com a Defensoria Pública do Distrito Federal (DPDF).

Assim, este Estudo foi elaborado de acordo com o disposto no inciso IV do art. 10 da Resolução CLDF n. 338/2023, o qual estabelece:

Art. 10. À Conofis compete: [...]

IV – realizar, sempre que solicitado, estudos, responder a consultas e prestar esclarecimentos técnico-legislativos em matéria de planos, programas e ações governamentais, inclusive em matéria de execução orçamentária, tecnologia aplicada, relacionadas às suas competências e áreas de especialização dos consultores técnico-legislativos, no desempenho da atividade de fiscalização, controle e acompanhamento de políticas e contas públicas (Câmara Legislativa do Distrito Federal, 2023).



CÂMARA LEGISLATIVA DO DISTRITO FEDERAL

SEGUNDA VICE-PRESIDÊNCIA

Consultoria Técnico-Legislativa de Fiscalização, Controle, Acompanhamento
de Políticas e Contas Públicas e Execução Orçamentária



SUMÁRIO

1 INTRODUÇÃO | 9

2 METODOLOGIA | 9

3 RESULTADOS DO ESTUDO | 10

3.1 Histórico do surgimento e da implantação do Parque dos Ipês – Crixá, São Sebastião-DF | 10

3.2 Perfil sociodemográfico dos moradores do Condomínio Parque dos Ipês – Crixá, São Sebastião-DF | 17

3.3 Serviços públicos disponíveis para os moradores do Condomínio Parque dos Ipês – Crixá, São Sebastião-DF | 22

3.4 Avaliação dos moradores do Condomínio Crixá, São Sebastião-DF, sobre os serviços públicos disponíveis para a comunidade | 34

4 CONCLUSÕES | 38

5 RECOMENDAÇÕES TÉCNICAS | 39

REFERÊNCIAS | 41



1 INTRODUÇÃO

O presente Estudo Técnico tem por objetivo analisar os dados coletados junto à população residente no Condomínio Parque dos Ipês – Crixá, localizado na RA São Sebastião-DF. Esse material também constituirá a base de dados do Observatório de Políticas Sociais, construído em parceria com a CAS e a DPDF.

A aplicação dos formulários subsidiou o levantamento do perfil sociodemográfico da comunidade, das demandas relativas à vida em condomínio e à prestação de serviços públicos essenciais, bem como a avaliação dos serviços públicos disponíveis.

Desse modo, o documento contempla a apreciação de diferentes aspectos relacionados à idade, à renda, ao trabalho, à saúde, à educação, ao esporte, à assistência social, ao transporte e à segurança pública. Além disso, apresenta recomendações técnicas que visam ao fortalecimento dos serviços públicos já prestados e à implantação dos que estavam previstos no projeto de urbanismo original.

2 METODOLOGIA

Trata-se de estudo descritivo e retrospectivo com abordagem qualiquantitativa, baseado nos dados coletados por meio de formulário eletrônico disponibilizado na página da *internet* da CAS, no período de 8 de maio a 5 de junho de 2026, cujas perguntas eram todas obrigatórias e gerou resposta de 60 moradores, um por residência.

Foram também realizadas consultas a dados públicos e ao GeoPortal-DF para identificação dos equipamentos urbanos situados nas proximidades da área, bem como para levantamento da legislação vigente.

As seções seguintes apresentam os resultados, organizados conforme os seguintes eixos de análise:

- Histórico do surgimento e da implantação do Parque dos Ipês – Crixá, São Sebastião-DF;
- Perfil sociodemográfico dos moradores do Condomínio Parque dos Ipês – Crixá, São Sebastião-DF;
- Serviços públicos disponíveis para os moradores do Condomínio Parque dos Ipês – Crixá, São Sebastião-DF;
- Avaliação por parte dos moradores do Condomínio Crixá, São Sebastião-DF sobre os serviços públicos disponíveis para a comunidade.



Todos os dados foram tratados exclusivamente pela equipe desta Consultoria. O CPF foi utilizado somente como validador de autenticidade do respondente, sendo omitido em todas as análises.

Por se tratar de uma população-alvo finita, embora de tamanho exato desconhecido, a margem de erro apurada é de 12,5% para análises no nível domiciliar e de 6,6% para análises no nível individual, ambas com nível de confiança de 95%, calculadas pela fórmula de amostragem para populações finitas.

Dado o caráter exploratório e dialógico do instrumento, os resultados foram interpretados como evidência qualificada de tendências socioterritoriais e não como inferência probabilística estrita.

Para os fins deste Estudo, a amostra foi considerada estatisticamente válida, especialmente nas análises de nível individual, cujo erro amostral de 6,6% se enquadra nos parâmetros habitualmente aceitos pela literatura em pesquisas sociais aplicadas.

Recomenda-se, para os ciclos subsequentes do Observatório, a ampliação da amostra para ao menos 200 domicílios respondentes, o que reduziria a margem de erro domiciliar para aproximadamente 7%, conferindo maior robustez às inferências e ampliando a capacidade de comparação longitudinal dos dados.

Buscou-se uma exposição objetiva, técnica e concisa, fundamentada na prática baseada em evidências, com o propósito de aprimorar a compreensão e o enfrentamento das barreiras de acesso aos serviços públicos, fortalecer a efetividade das políticas públicas, assegurar a equidade das ações e subsidiar a tomada de decisão qualificada na gestão realizada pelo Poder Executivo do DF, que, por sua vez, é fiscalizada pela CLDF.

3 RESULTADOS DO ESTUDO

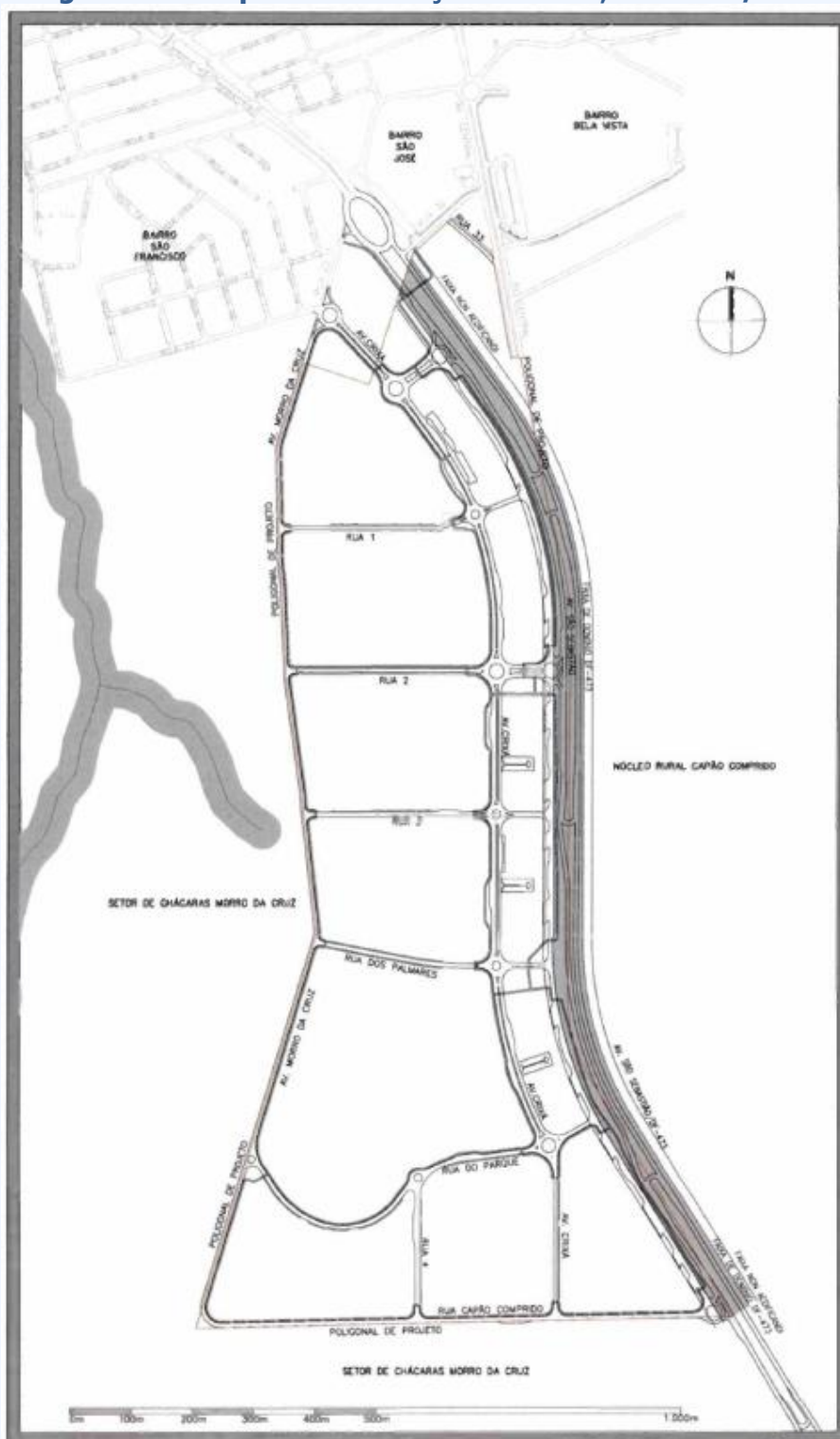
3.1 Histórico do surgimento e da implantação do Parque dos Ipês – Crixá, São Sebastião-DF

O conjunto habitacional Parque dos Ipês – Crixá está localizado na RA São Sebastião, às margens da rodovia DF-473.

O Projeto Urbanístico de Parcelamento do Solo do Setor Habitacional Crixá foi aprovado por meio do Decreto n. 38.495/2017. A consulta ao Projeto Urbanístico URB 019/14, disponibilizado pela Secretaria de Estado de Desenvolvimento Urbano e Habitação do Distrito Federal (SEDUH), possibilitou verificar as diretrizes e a configuração do projeto urbanístico aprovado para o referido setor habitacional.



Figura 1 – Croqui de localização do Crixá, MDE 019/2014



Fonte: Distrito Federal, 2014.

À época da aprovação do empreendimento, em 2017, o planejamento territorial do Distrito Federal era regido pelo Plano Diretor de Ordenamento Territorial (PDOT),



CÂMARA LEGISLATIVA DO DISTRITO FEDERAL

SEGUNDA VICE-PRESIDÊNCIA

Consultoria Técnico-Legislativa de Fiscalização, Controle, Acompanhamento de Políticas e Contas Públicas e Execução Orçamentária



instituído pela Lei Complementar n. 803, de 25 de abril de 2009. Entre as diretrizes estabelecidas pelo instrumento de planejamento, destacava-se a Estratégia de Oferta de Áreas Habitacionais, voltada ao atendimento da demanda por moradia via implementação de projetos e programas de iniciativa pública destinados a diferentes faixas de renda.

Conforme previsto no PDOT, a oferta de áreas habitacionais deveria ocorrer tanto pela urbanização de novos núcleos urbanos quanto pela otimização de áreas já urbanizadas com infraestrutura subutilizada, vazios urbanos residuais ou espaços considerados obsoletos. Nesse contexto, o plano identificou áreas prioritárias para a implementação dessa estratégia, entre as quais se encontrava o Setor Crixá, localizado na Região Administrativa São Sebastião, expressamente indicada na legislação como área destinada à expansão da oferta habitacional.

Dessa forma, a implantação do Setor Habitacional Crixá encontrou respaldo nas diretrizes de ordenamento territorial vigentes à época, estando alinhada à política pública de ampliação da oferta de moradia prevista no PDOT de 2009.

A proposta apresentada no decreto previa a construção de 12 prédios residenciais, que seriam atendidos por 20 construções comerciais, 8 de uso misto, e 25 equipamentos públicos, além de praças, áreas verdes e espaços livres (Distrito Federal, 2017b).

Figura 2 – Quadro síntese das unidades imobiliárias e das áreas públicas do Crixá, São Sebastião-DF, segundo o projeto de urbanismo

BAIRRO CRIXÁ				
CODHAB				
PROPOSTA Quadro Síntese das Unidades Imobiliárias e das Áreas Públicas	DESTINAÇÃO	LOTES	ÁREA	PERCENTUAL
	1. Unidades Imobiliárias			
	a. Residencial unifamiliar	00	00,00	00,00
	b. Residencial Coletivo (Multifamiliar)	12	254511,690	33,10
	c. Comercial	20	28.288,028	3,68
	d. Uso Misto	8	27.145,219	3,53
	e. Uso Coletivo (Institucional)	00	0,00	0,00
	f. Industrial	00	0,00	0,00
	g. Equipamento público comunitário - EPC	19	84.973,684	11,05
	h. Equipamento público urbano - EPU	6	23174,511	3,01
	Total	65	418.093,132	54,38
	2. Espaços Livres de Uso Público – ELUP			
	a. Praças		14.445,502	1,88
	b. Espaços Livres de Uso Público – ELUP		165.407,131	21,51
	3. Área Verde Pública		1.552,493	0,20
	4. Sistema de Circulação		169.349,135	22,03
	ÁREA PARCELADA		768.847,393	100

Fonte: Distrito Federal, 2017a.



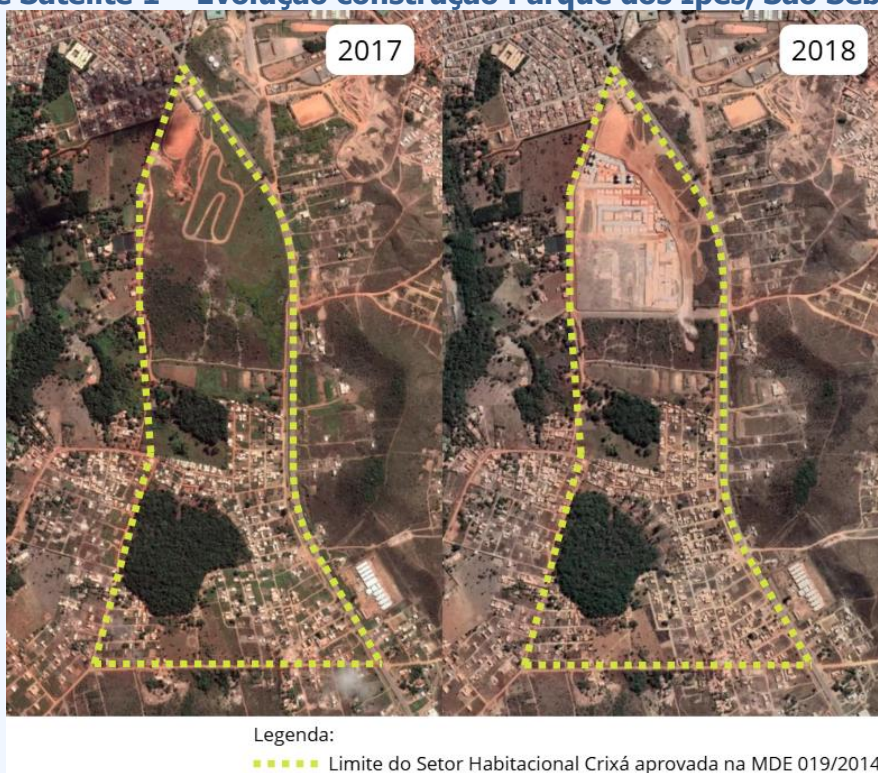
CÂMARA LEGISLATIVA DO DISTRITO FEDERAL

SEGUNDA VICE-PRESIDÊNCIA

Consultoria Técnico-Legislativa de Fiscalização, Controle, Acompanhamento
de Políticas e Contas Públicas e Execução Orçamentária

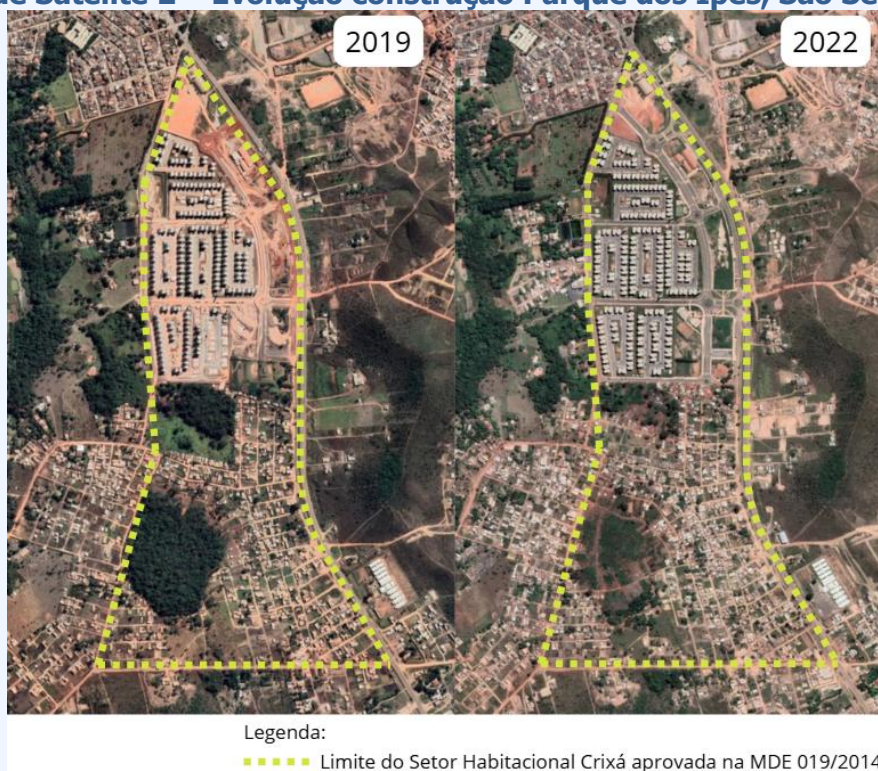


Imagem de Satélite 1 – Evolução construção Parque dos Ipês, São Sebastião-DF



Fonte: *Google Earth*, 2017 e 2018.

Imagem de Satélite 2 – Evolução construção Parque dos Ipês, São Sebastião-DF



Fonte: *Google Earth*, 2019 e 2022.



CÂMARA LEGISLATIVA DO DISTRITO FEDERAL

SEGUNDA VICE-PRESIDÊNCIA

Consultoria Técnico-Legislativa de Fiscalização, Controle, Acompanhamento
de Políticas e Contas Públicas e Execução Orçamentária



Imagem de Satélite 3 – Evolução construção Parque dos Ipês, São Sebastião-DF



Legenda:

----- Limite do Setor Habitacional Crixá aprovada na MDE 019/2014

Fonte: *Google Earth*, 2023 e 2025.

Figura 3 – Acesso ao Condomínio Parque dos Ipês – Crixá I, São Sebastião-DF



Fonte: Distrito Federal, 2017a.

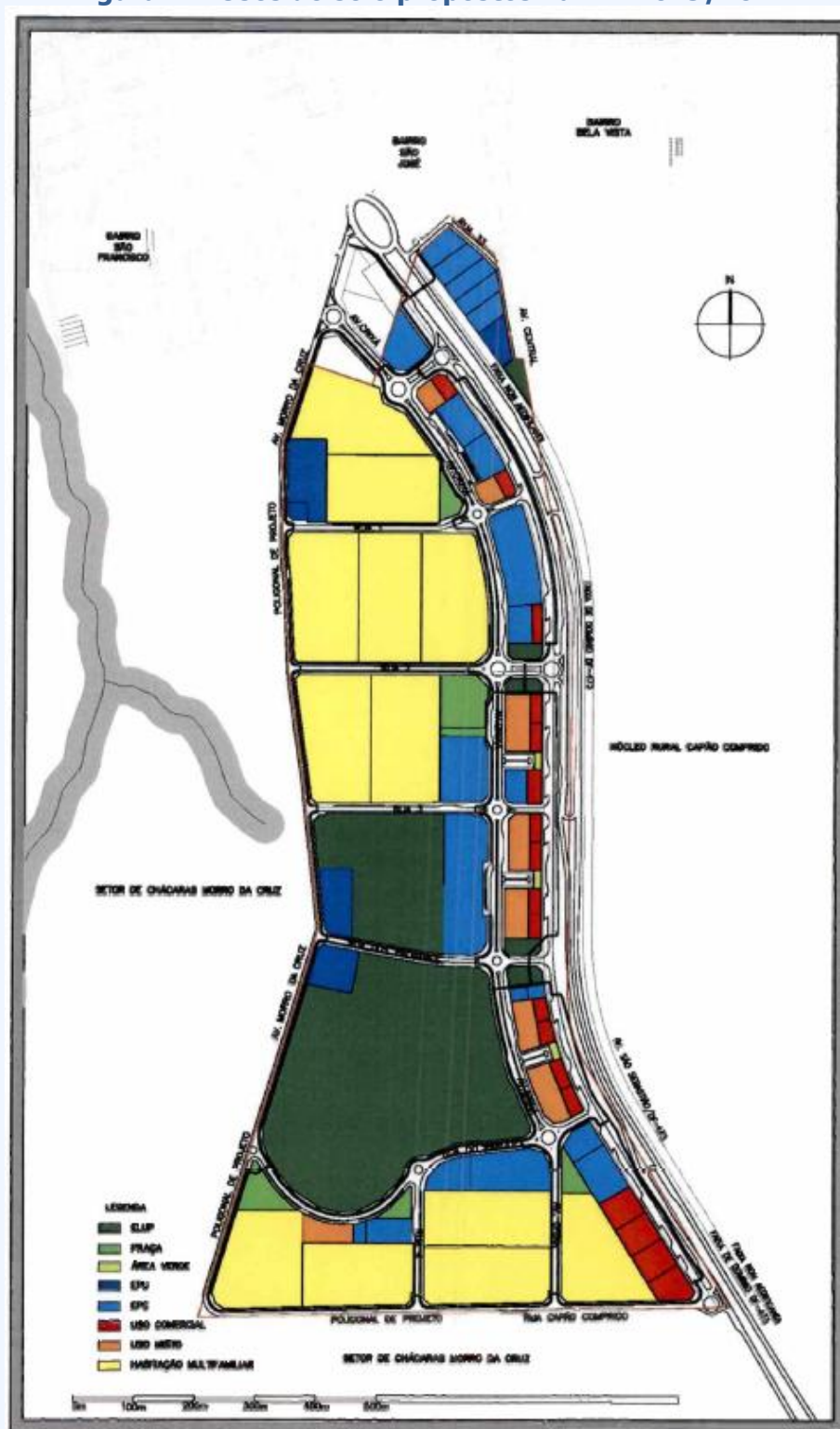
O Parque dos Ipês, iniciativa para ampliar a oferta de habitação de interesse social na RA São Sebastião, foi projetado para alocar 3.736 unidades habitacionais (apartamentos), das quais 3.120 para uso multifamiliar (prédios residenciais) e, 616, uso misto (imóveis residenciais e comerciais). A população máxima estimada é de 12.332 pessoas. As primeiras unidades foram entregues em dezembro de 2019. São 7 condomínios numerados em algarismos romanos (I a VII). O apartamento padrão mede aproximadamente 47m², é composto por 2 quartos, sala de tv, cozinha, banheiro social, área de serviço e garagem (Distrito Federal, 2017a; 2022).

Imagem de Satélite 4 – Identificação dos Condomínios Crixá, São Sebastião-DF



Fonte: *Google Maps*, 2026 (adaptado).

Figura 4 – Usos do solo propostos na MDE 019/2014



Fonte: Distrito Federal, 2014.

A análise da Figura 4, que apresenta o mapa de usos do solo propostos na MDE 019/2024 para o Conjunto Habitacional Crixá, permite identificar a previsão de duas



extensas áreas verdes classificadas como Espaços Livres de Uso Público (ELUP). Entretanto, a comparação com a Imagem de Satélite 1 demonstra que a área destinada à implantação do empreendimento originalmente continha duas manchas significativas de vegetação nativa com cobertura vegetal densa.

A avaliação da sequência temporal de imagens de satélite indica que essas áreas vegetadas foram gradativamente reduzidas ao longo da implantação do conjunto habitacional. Em 2023 (**Imagem de Satélite 3**), verifica-se a supressão integral das duas manchas de vegetação anteriormente existentes.

Nas áreas onde se observava a cobertura vegetal, constata-se a implantação de elementos da infraestrutura urbana, incluindo trechos do sistema viário, aparentemente ainda sem pavimentação, bem como a ocupação por edificações residenciais unifamiliares.

Adicionalmente, a análise da **Figura 4** também evidencia a previsão de outros cinco condomínios de habitação multifamiliar, representados em amarelo, além de áreas destinadas à implantação de equipamentos públicos, atividades comerciais e demais usos urbanos complementares.

Entretanto, a avaliação das imagens mais recentes (**Imagem de Satélite 3**) e das informações disponíveis indica que essa porção do projeto urbanístico ainda não foi implantada. Ademais, pesquisa realizada em portais públicos do Governo do Distrito Federal (GDF) não identificou ações, contratos, licitações ou demais iniciativas que indiquem, até o momento, a execução ou o início da implantação desse trecho específico do empreendimento.

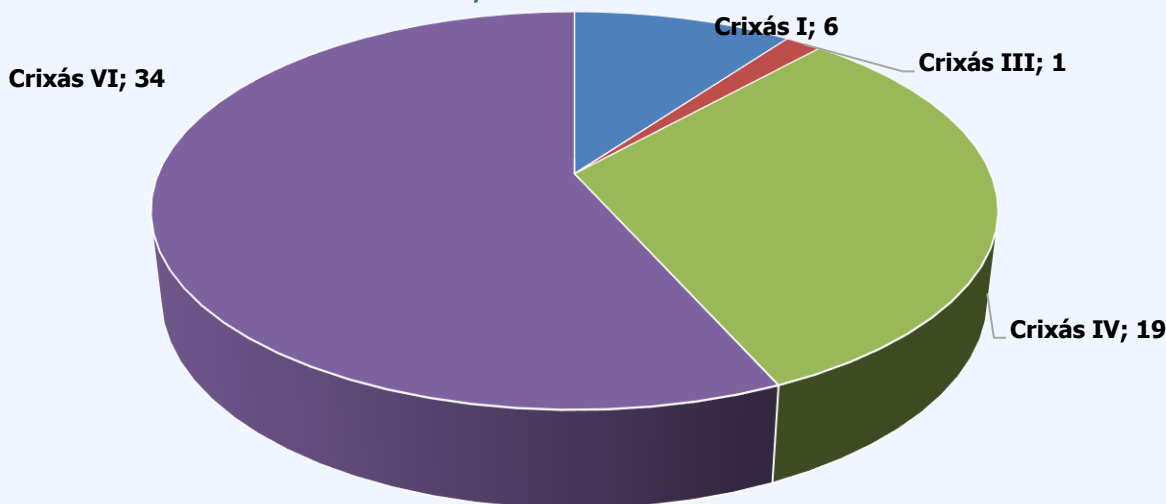
Dessa forma, verifica-se que parte significativa das ocupações e usos previstos na MDE 019/2024 permanece apenas no planejamento urbanístico, sem evidências de implementação efetiva no período analisado.

3.2 Perfil sociodemográfico dos moradores do Condomínio Parque dos Ipês – Crixá, São Sebastião-DF

Foram coletadas respostas de 60 famílias/apartamentos, equivalente a 1,9% do total de apartamentos do condomínio; e 229 pessoas, equivalente a 1,86% da estimativa populacional total do condomínio. Quatro condomínios estão representados na amostra, com prevalência do Crixá IV (56,7%) (**Gráfico 1**).



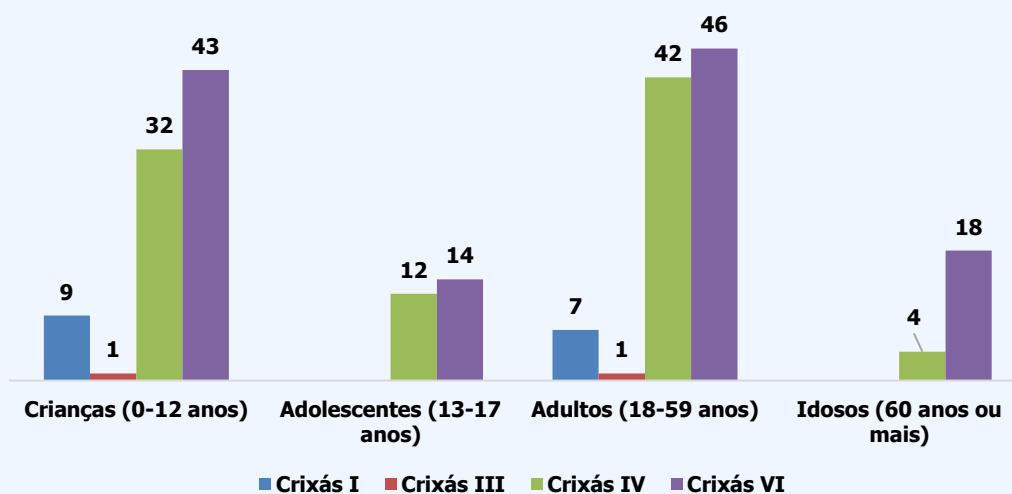
Gráfico 1 – Quantitativo de respondentes por condomínio, Parque dos Ipês – Crixá, São Sebastião-DF



Fonte: elaboração própria a partir dos dados do estudo, 2026.

Quanto à faixa etária, os adultos compuseram a maior parte da amostra (41,92%), seguidos das crianças (37,12%) (**Gráfico 2**). Esse padrão diverge do observado na RA São Sebastião como um todo, onde os adultos também são majoritários, mas representam aproximadamente 60% da população, enquanto as crianças somam 18% (Distrito Federal, 2025a). A maior presença proporcional de crianças no condomínio em relação à RA sinaliza uma demanda potencialmente mais intensa por equipamentos educacionais e de saúde voltados à infância ou um viés de amostragem.

Gráfico 2 – Distribuição dos moradores do Parque dos Ipês – Crixá, São Sebastião-DF, por faixa etária



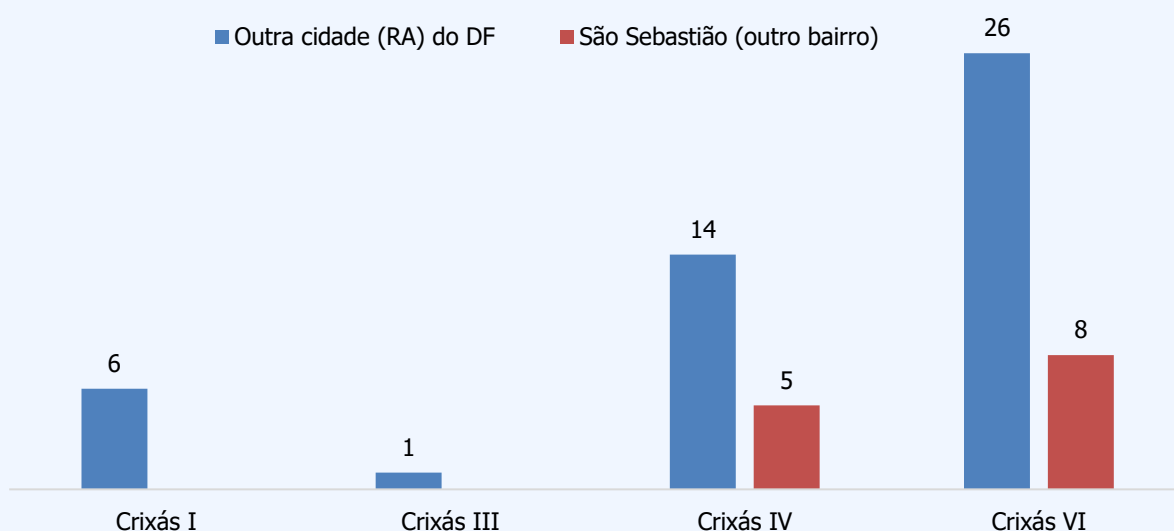
Fonte: elaboração própria a partir dos dados do estudo, 2026.



No que se refere à composição familiar, identificaram-se 11 (18,33%) apartamentos unipessoais, sendo 6 (10%) ocupados por apenas um adulto e 5 (8,33%) por apenas um idoso. Além disso, 41 (68,33%) apartamentos contam com ao menos uma criança e 26 (43,33%) com ao menos um adolescente. Em comparação, na RA São Sebastião como um todo, 16,5% das moradias são unipessoais e 70,4% possuem pelo menos uma criança (Distrito Federal, 2025a).

A maioria dos moradores (78,33%) é proveniente de outras Regiões Administrativas do DF, enquanto 21,67% já residiam em São Sebastião. Nenhum respondente declarou origem em outro estado (**Gráfico 3**). Esse perfil é característico de programas habitacionais de reassentamento e transferência, o que implica rompimento de vínculos comunitários prévios e maior dependência de serviços públicos locais.

Gráfico 3 – Distribuição dos moradores do Parque dos Ipês – Crixá, São Sebastião-DF, por local de residência anterior

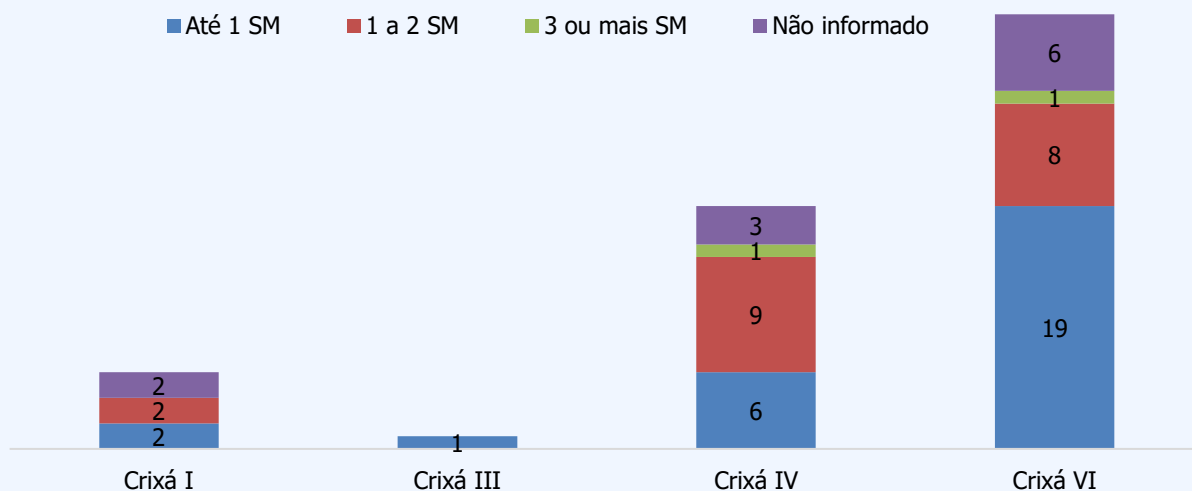


Fonte: elaboração própria a partir dos dados do estudo, 2026.

O perfil econômico identificado é de alta vulnerabilidade: 46,67% das famílias declararam renda de até 1 salário mínimo (SM) (R\$ 1.621) e 31,67% encontram-se na faixa de 1 a 2 SM. Apenas 3,33% superam 2 SM, enquanto 18,33% preferiram não declarar renda. Há, ainda, variação relevante entre os condomínios da amostra: no Crixá IV, 47,37% das famílias têm renda entre 1 e 2 SM, enquanto no Crixá VI, 55,88% das famílias têm renda de até 1 SM (**Gráfico 4**), evidenciando que a vulnerabilidade econômica não se distribui de forma homogênea entre os condomínios estudados.



Gráfico 4 – Distribuição dos moradores do Parque dos Ipês – Crixá, São Sebastião-DF, por renda familiar

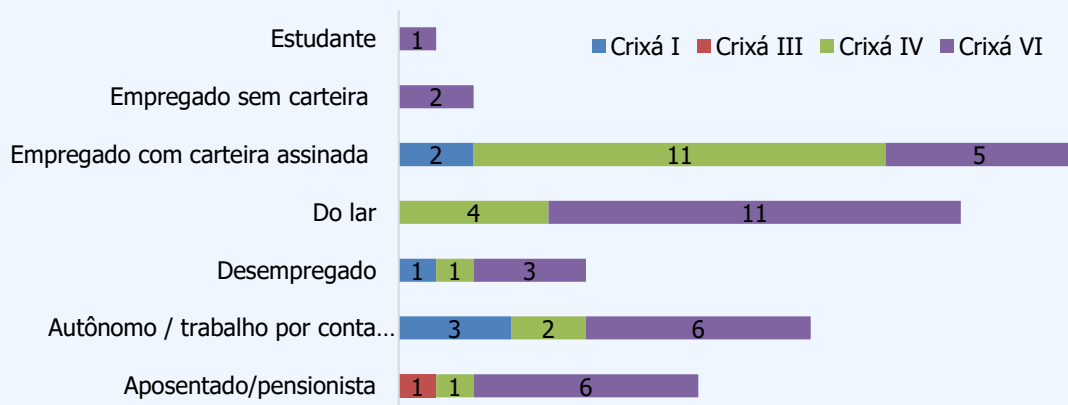


Fonte: elaboração própria a partir dos dados do estudo, 2026.

Em relação à ocupação, 55% dos respondentes não tinham emprego formal (pessoas do lar, autônomos, empregados sem carteira assinada e desempregados), o que fragiliza a capacidade de arcar com despesas mensais fixas. Apenas 30% informaram ser empregados com carteira assinada; aposentados e pensionistas somaram 13,33% (**Gráfico 5**).

Esse cenário se inverte na RA São Sebastião considerada de forma geral, posto que 59,5% da população estava empregada no setor privado, 8,2% atuavam como empregada doméstica e 4,2% no setor público (Distrito Federal, 2025a), reforçando que o condomínio concentra um perfil ocupacional mais precário do que a média da própria RA.

Gráfico 5 – Distribuição dos moradores do Parque dos Ipês – Crixá, São Sebastião-DF, por ocupação e tipo de trabalho

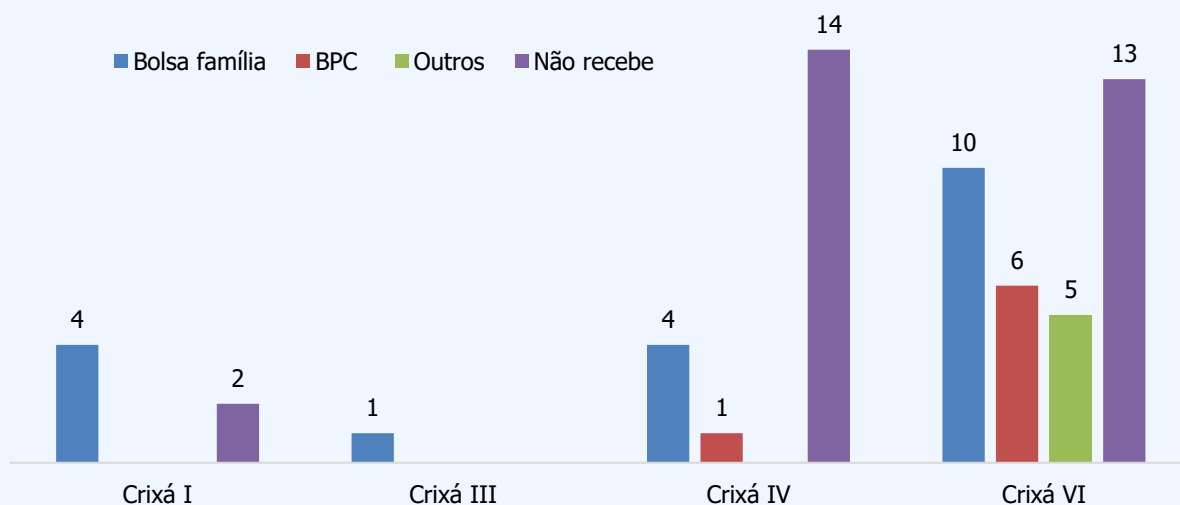


Fonte: elaboração própria a partir dos dados do estudo, 2026.



Quanto aos benefícios sociais, 48,33% não recebiam nenhum, 31,67% acessavam o Bolsa Família e 11,67% recebiam Benefício de Prestação Continuada (BPC) (**Gráfico 6**). Somados, os dois programas alcançam 43,34% das famílias da amostra, o que confirma a relevância da rede de proteção social para a manutenção da renda familiar nesse território.

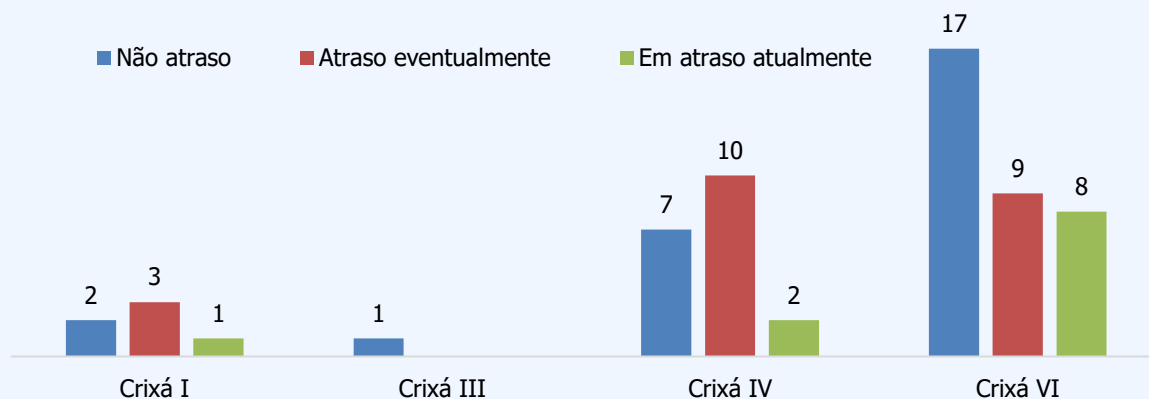
Gráfico 6 – Distribuição dos moradores do Parque dos Ipês – Crixá, São Sebastião-DF, por benefício social recebido



Fonte: elaboração própria a partir dos dados do estudo, 2026.

Um importante ponto de atenção diz respeito à capacidade de pagamento das famílias: 55% dos moradores relataram dificuldades regulares ou crônicas para arcar com condomínio, Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) e financiamento imobiliário: 36,67% relataram atrasos ocasionais e 18,33%, parcelas efetivamente em atraso no momento da pesquisa (**Gráfico 7**).

Gráfico 7 – Distribuição dos moradores do Parque dos Ipês – Crixá, São Sebastião-DF, por capacidade de arcar com taxas e impostos



Fonte: elaboração própria a partir dos dados do estudo, 2026.



Entre os que relataram dificuldades de pagamento, 66,67% recebiam até 1 SM e 21,21% recebiam entre 1 e 2 SM. Já entre os que declararam estar com pagamentos atualmente em atraso, 81,82% recebiam até 1 SM, o que demonstra forte correlação entre baixa renda e inadimplência.

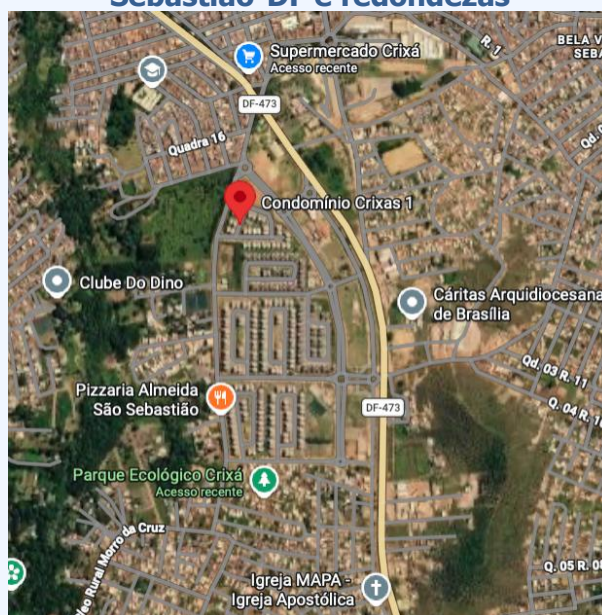
A inadimplência crônica constitui fator de risco para a sustentabilidade financeira dos condomínios, comprometendo a manutenção de áreas comuns, a segurança patrimonial e a oferta de serviços coletivos. Essa situação exige acompanhamento por parte das políticas de assistência social e de habitação do GDF, com atenção especial às famílias com renda de até 1 SM, que compõem o grupo de maior risco identificado no estudo.

3.3 Serviços públicos disponíveis para os moradores do Condomínio Parque dos Ipês – Crixá, São Sebastião-DF

Estima-se que há 129.438 habitantes na RA São Sebastião, em 2026, conforme dados da Companhia de Planejamento do Distrito Federal (Codeplan). Esse número corresponde a 4% do total da população do DF e a coloca na 11ª posição entre as RAs mais populosas do DF (Distrito Federal, 2022).

O Condomínio Parque dos Ipês – Crixá está situado a 2,7 km do centro de São Sebastião (36 minutos a pé), na transição entre as áreas urbana e rural, às margens da DF-473. O entorno se encontra urbanizado, dispondo de variedade de comércio e empreendimentos (**Imagem de Satélite 5**).

Imagem de Satélite 5 – Localização exata do Parque dos Ipês – Crixá, São Sebastião-DF e redondezas



Fonte: *Google Maps*, 2026.



CÂMARA LEGISLATIVA DO DISTRITO FEDERAL

SEGUNDA VICE-PRESIDÊNCIA

Consultoria Técnico-Legislativa de Fiscalização, Controle, Acompanhamento de Políticas e Contas Públicas e Execução Orçamentária



O projeto de urbanismo original do condomínio previa a implantação de 25 equipamentos públicos, além de praças, áreas verdes e espaços livres (**Figura 5**). Analisando a área atual, deduz-se que somente 2 equipamentos públicos foram efetivamente instalados (uma escola e um ginásio), como descrito mais à frente. Em relação ao Parque Ecológico Crixá, percebe-se que a área está atualmente ocupada por construções residenciais (**Imagem de Satélite 6**).

Figura 5 – Lista de equipamentos públicos previstos no projeto de urbanismo do Parque dos Ipês – Crixá, São Sebastião-DF

DEMANDA DE ÁREAS PARA EQUIPAMENTOS PÚBLICOS - BAIRRO CRIXÁ			
EQUIPAMENTOS PÚBLICOS COMUNITÁRIOS - EPC			
Secretaria Setorial	Tipo de equipamento	Demanda Total	Área do lote (m²)
SEDEST	CRAS	01	2.000,00
Educação	Centro de Educação Infantil – CEI	02	3.500,00
	CRECHE	02	3.000,00
	Escola Classe	01	8.000,00
	Centro de Ensino Fundamental	02	8.500,00
	Centro Educacional	01	9.500,00
Saúde	SAPS	01	4.800,00
	CEO	01	2.500,00
	CAPS II	01	2.500,00
Criança	UAMA	01	600,00
	Conselho Tutelar	01	600,00
Idoso	CCI	01	700,00
Cultura	CEU	01	7.000,00
Esportes	Centro Olímpico	01	30.500,00
Segurança	Unidade segurança integrada - USI	01	15.000,00
Subtotal de EPC:		18	113.700,00
EQUIPAMENTOS URBANOS - EPU			
SANEAMENTO BÁSICO / CAESB	Estação Elevatória de Esgoto - EEE	01	900,00
	Unidade de Tratamento de água Simplificada - UTS	01	3.600,00
DRENAGEM PLUVIAL/ NOVACAP	Bacia de retenção -drenagem	03	01 8.000m² + 01 5.500m² aprox.
Subtotal de EPU		05	18.000,00
TOTAL DE EQUIPAMENTOS PÚBLICOS SOLICITADOS		23	131.700,00

Fonte: Distrito Federal, 2017a.



**Imagem de Satélite 6 – Projeção de cada tipo de imobiliário previsto no projeto
de urbanismo do Parque dos Ipês – Crixá, São Sebastião-DF**



Fonte: *Google Maps*, 2026 (adaptado).

Considerando que os equipamentos públicos previstos ainda não foram implantados, analisaram-se aqueles que atualmente atendem à comunidade, a fim de identificar a distância até o condomínio.

Na área da saúde, a Atenção Primária à Saúde (APS) constitui a principal porta de entrada do Sistema Único de Saúde (SUS) e desempenha papel central na organização da rede de atenção à saúde. Sendo assim, cerca de 80% das demandas de saúde devem ser inicialmente atendidas nas Unidades Básicas de Saúde (UBS), onde o usuário é acolhido e tem sua demanda atendida ou encaminhada para outros níveis de atenção, quando necessário (Brasil, 2017).

Para garantir atendimento adequado e em tempo oportuno, as UBS devem estar situadas próximas às residências dos usuários, dentro da chamada área adscrita. Quanto maior a distância entre o domicílio e a UBS, mais difícil se torna o acesso ao serviço, diminuindo as chances de o usuário receber os cuidados necessários (Brasil,



CÂMARA LEGISLATIVA DO DISTRITO FEDERAL

SEGUNDA VICE-PRESIDÊNCIA

Consultoria Técnico-Legislativa de Fiscalização, Controle, Acompanhamento de Políticas e Contas Públicas e Execução Orçamentária

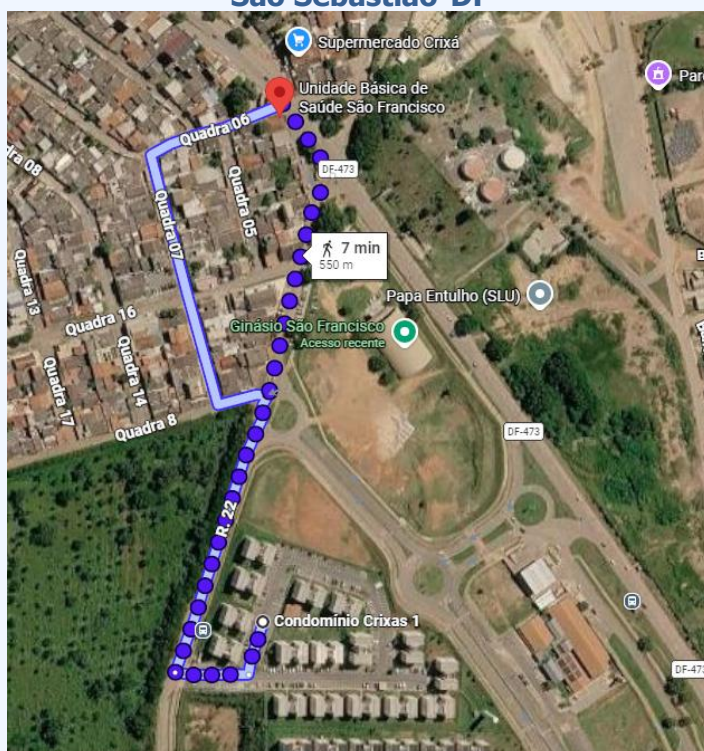


2017). Destaca-se que o projeto de urbanismo do bairro Crixá previa uma unidade básica de saúde (Distrito Federal, 2017a), mas não houve implementação.

Para atendimento à população, a RA São Sebastião dispõe de 13 UBS, onde atuam 27 equipes de Saúde da Família (eSF) e 10 equipes de Saúde Bucal (eSB). A média de habitantes por UBS em São Sebastião é de 4.743, a média de habitantes por eSF é de 7.115 e a média de habitantes por eSB se encontra em 12.807. Os valores apurados estão acima dos valores máximos determinados pela Política Nacional de Atenção Básica (PNAB), que prevê 3.000 pessoas para cada eSF ou eSB (Brasil, 2017).

A comunidade do Parque dos Ipês não dispõe de UBS localizada dentro de seu perímetro. A mais próxima está localizada no Parque Agropecuário de São Sebastião, denominada UBS n. 06 – São Francisco, distante 550m da comunidade (7 minutos no trajeto a pé) (**Imagem de Satélite 7**), mas a unidade de referência para o local é a UBS 1 (**Figura 6**), no centro de São Sebastião, a 2,7km da comunidade (36 minutos) (**Imagem de Satélite 8**). Nela, atendem 11 eSF e 7 eSB e estão cadastrados 17.135 usuários.

Imagem de Satélite 7 – Distância a pé entre a UBS 6 e o Parque dos Ipês – Crixá, São Sebastião-DF



Fonte: Google Maps, 2026.

Considerando que o Ministério da Saúde estima 4.185 habitantes no Condomínio Parque dos Ipês – Crixá e que a UBS 6 apresenta número de usuários cadastrados abaixo do limite de 3.000 por equipe, é possível cogitar uma mudança da área adscrita.



CÂMARA LEGISLATIVA DO DISTRITO FEDERAL

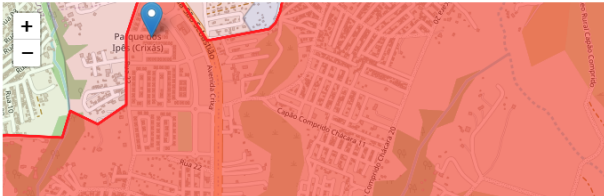
SEGUNDA VICE-PRESIDÊNCIA

Consultoria Técnico-Legislativa de Fiscalização, Controle, Acompanhamento de Políticas e Contas Públicas e Execução Orçamentária



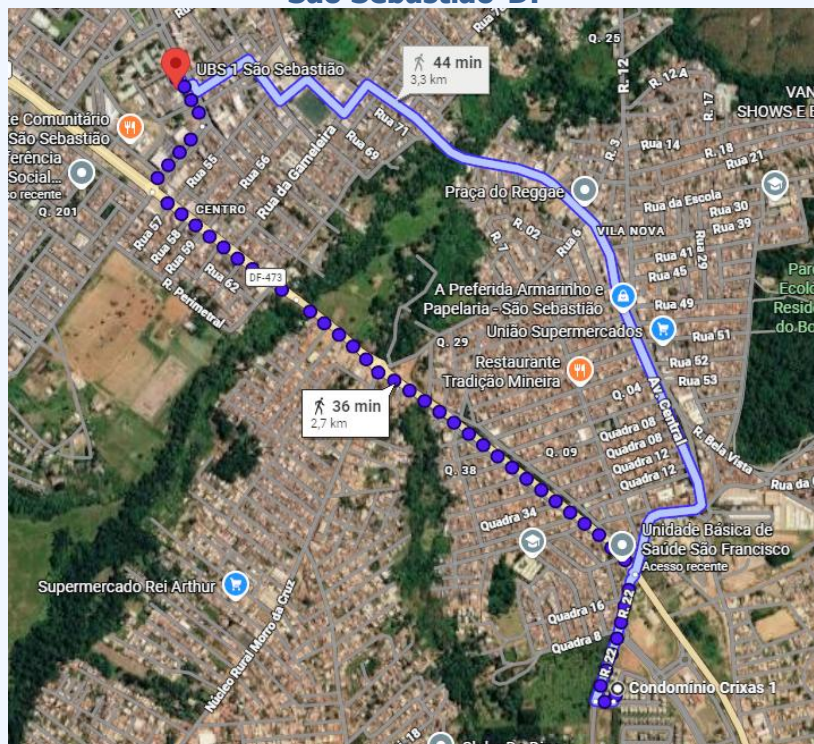
Figura 6 – Detalhamento da área adscrita da UBS 1, abrangendo o Parque dos Ipês – Crixá, São Sebastião-DF

Informações da UBS de referência	
UBS 1 SÃO SEBASTIÃO	
Endereço	CENTRO DE MULTIPLAS ATIVIDADES CONJ 10
CEP	71691047
Telefone	(61)33351503
Horário de Atendimento	De Segunda a Sexta das 07:00 às 22:00
Região Administrativa	SÃO SEBASTIÃO
Sala de Vacinação	SIM
Coleta de Material	SIM
Farmácia	SIM



Fonte: Brasil, 2026.

Imagem de Satélite 8 – Distância a pé entre a UBS 1 e o Parque dos Ipês – Crixá, São Sebastião-DF



Fonte: Google Maps, 2026.

Além das UBS, há outros serviços de saúde voltados à população de São Sebastião. Agrupados à UBS 1 de São Sebastião estão a Casa de Parto, Policlínica e



CÂMARA LEGISLATIVA DO DISTRITO FEDERAL

SEGUNDA VICE-PRESIDÊNCIA

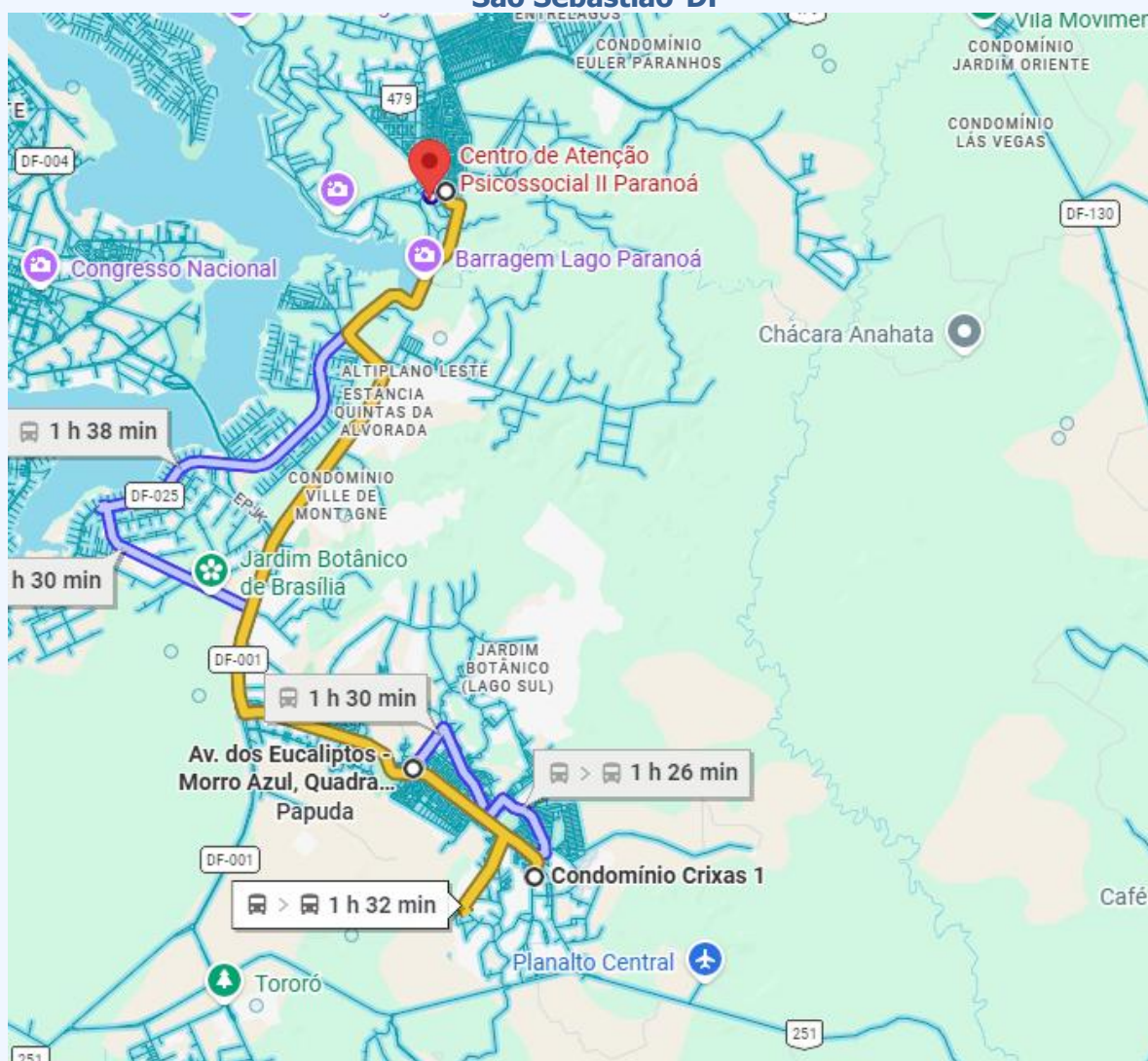
Consultoria Técnico-Legislativa de Fiscalização, Controle, Acompanhamento de Políticas e Contas Públicas e Execução Orçamentária



Laboratório, e, a 3km, uma Unidade de Pronto Atendimento (UPA). Não há hospital nem Centro de Especialidades Odontológicas (CEO) nessa RA.

A RA São Sebastião também não conta com nenhum Centro de Atenção Psicossocial (CAPS). Estava prevista a implantação de um CAPS II no Crixá, mas, por enquanto, a unidade de referência para toda a RA é o CAPS II localizado na RA Paranoá, a 1,5 h, aproximadamente, no trajeto de ônibus coletivo (**Mapa 1**). Ressalta-se que a equipe da Conofis não visitou as unidades de saúde supramencionadas.

Mapa 1 – Trajeto de ônibus entre o CAPS II, Paranoá, e o Parque dos Ipês – Crixá, São Sebastião-DF



Fonte: Google Maps, 2026.

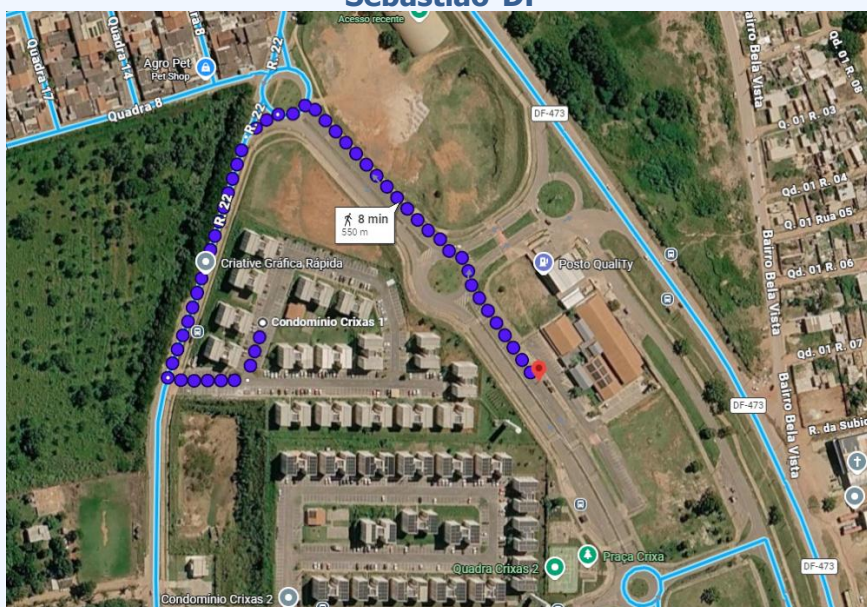
Na pesquisa realizada, a maioria dos moradores do condomínio (56,67%) informou utilizar a UBS São Sebastião quando necessita de atendimento em saúde, enquanto 8,33% procuram a UPA de São Sebastião e 3,33% o Hospital Regional. Outros 6,67% recorrem a serviços particulares e 25% afirmaram não conseguir

atendimento em nenhuma unidade da rede pública, dado que evidencia falhas relevantes de acesso e cobertura.

Já na área de educação, a RA São Sebastião conta com 29 escolas públicas, distribuídas da seguinte forma: 4 Centros de Ensino Infantil (CEI), 1 Centro de Atenção Integral à Criança (CAIC), 12 Escolas Classe (EC), 5 Centros de Ensino Fundamental (CEF), 5 Centros Educacionais (CED), 1 Centro de Ensino Médio (CEM) e 1 Centro Interescolar de Línguas (CIL).

No Crixá, desde 2021, está implantado um CEI (**Imagem de Satélite 9**), conforme previsto originalmente, para atendimento de crianças de quatro e cinco anos (pré-escola) em meio período. Essa, então, é a unidade escolar mais próxima do condomínio, a 550m, atendendo 673 crianças na pré-escola (Distrito Federal, 2025b). No entanto, os demais equipamentos previstos — creche, EC, CEF e CED — ainda não foram disponibilizados.

Imagem de Satélite 9 – Distância entre o CEI e o Parque dos Ipês – Crixá, São Sebastião-DF

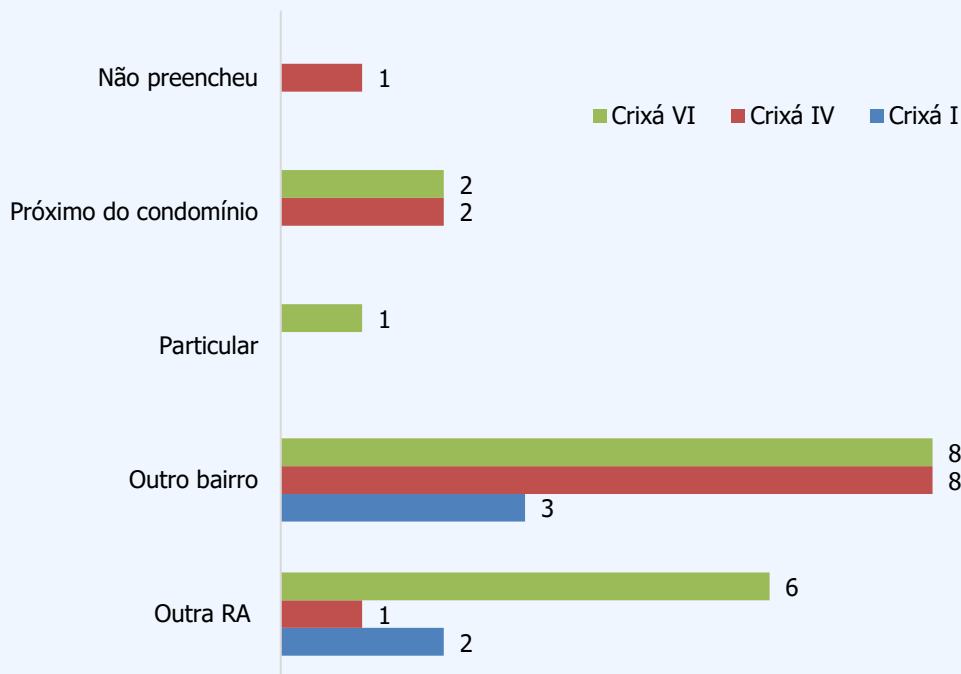


Fonte: *Google Maps*, 2026.

Em mais da metade (56,67%) dos apartamentos do Crixá, há crianças e adolescentes em idade escolar. Desses, 55,88% estudam em outros bairros da RA São Sebastião, 26,47% estudam em outra RA, 11,76% estudam em escolas próximas ao condomínio e apenas 2,94% frequentam escola particular (**Gráfico 8**).



Gráfico 8 – Unidade escolar onde estudam crianças e adolescentes do Parque dos Ipês – Crixá, São Sebastião-DF



Fonte: elaboração própria a partir dos dados do estudo, 2026.

As outras unidades escolares próximas são: CED São Francisco (ensino médio, 1.391 alunos), EC Vila Nova (ensino fundamental, 1.077 alunos) e CED São José (ensino fundamental, 957 alunos) (**Imagem de Satélite 10**). A vinculação específica dos estudantes às escolas não foi levantada nessa pesquisa. Não foram realizadas verificações *in loco* nas estruturas e equipamentos das unidades escolares.



Imagem de Satélite 10 – Distância entre Parque dos Ipês – Crixá e as unidades escolares mais próximas, São Sebastião-DF



Fonte: *Google Maps*, 2026 (adaptado).

Como já demonstrado, mais de 78% das famílias respondentes têm renda familiar de até 2 SM; cerca de 40% recebem algum benefício social; e 55% relataram atraso no pagamento de impostos e taxas. Esse conjunto de indicadores torna evidente a necessidade de acesso facilitado a equipamentos de assistência social, necessidade que, no entanto, não encontra correspondência na oferta atual de serviços.

A RA São Sebastião conta com três equipamentos nessa área, mantidos pelo GDF, são eles: 1 Centro de Referência de Assistência Social (CRAS), 1 Centro de Referência Especializado de Assistência Social (CREAS) e 1 Serviço de Convivência e Fortalecimento de Vínculos (SCFV). Cada um destes equipamentos atende clientela distintas e ofertam serviços específicos.

O CRAS é responsável pela oferta do Serviço de Proteção e Atendimento Integral à Família (PAIF), com a finalidade de fortalecer a função protetiva das famílias, prevenir a ruptura de vínculos, promover acesso e usufruto de seus direitos e contribuir na melhoria da qualidade de vida.

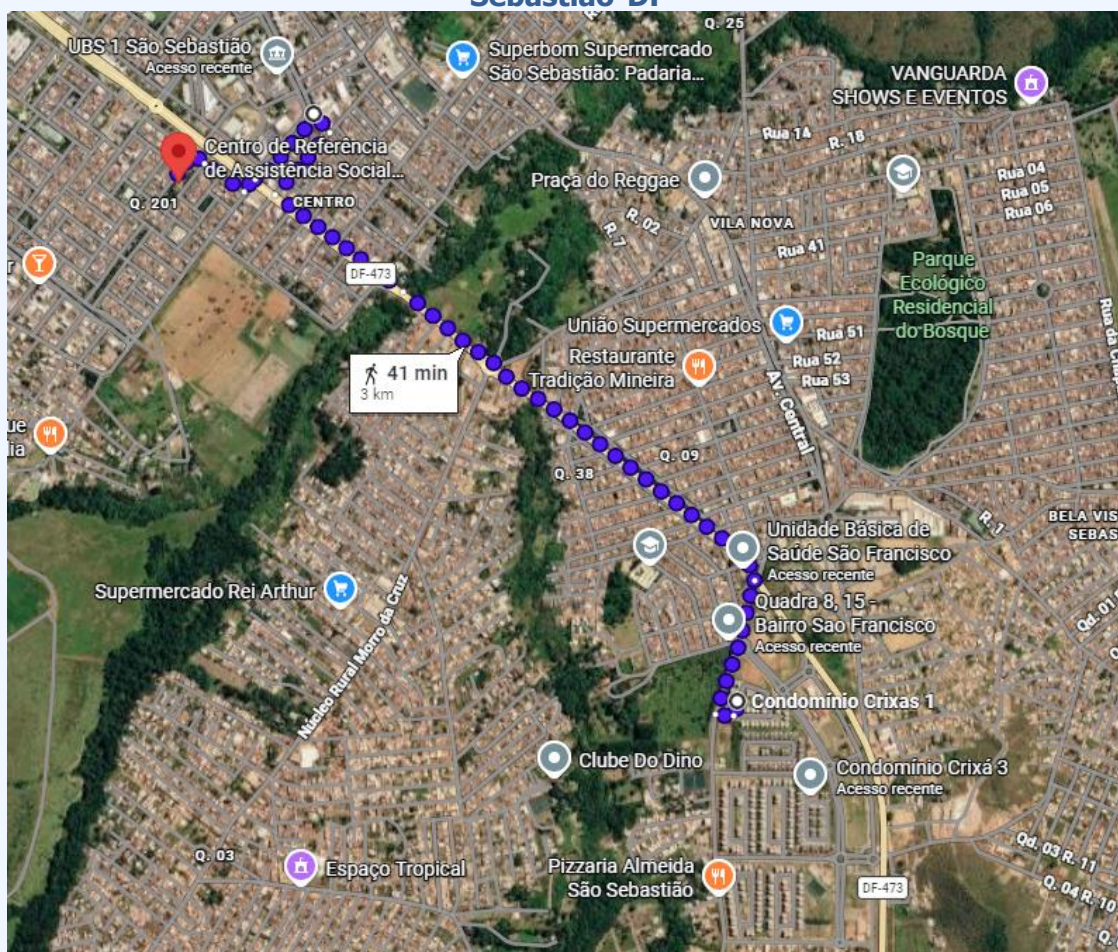
O CREAS é direcionado a atender casos mais complexos, como indivíduos e famílias em situação de risco social, fragilidade ou rompimento dos vínculos familiares,



que tiveram seus direitos violados e outras situações que demandam intervenção especializada.

Havia a previsão da implantação de um CRAS no Condomínio Parque dos Ipês, porém o único CRAS da RA São Sebastião dista 3km (**Imagem de Satélite 11**). Também há somente um CREAS em São Sebastião, distante 2,8km do condomínio (**Imagem de Satélite 12**).

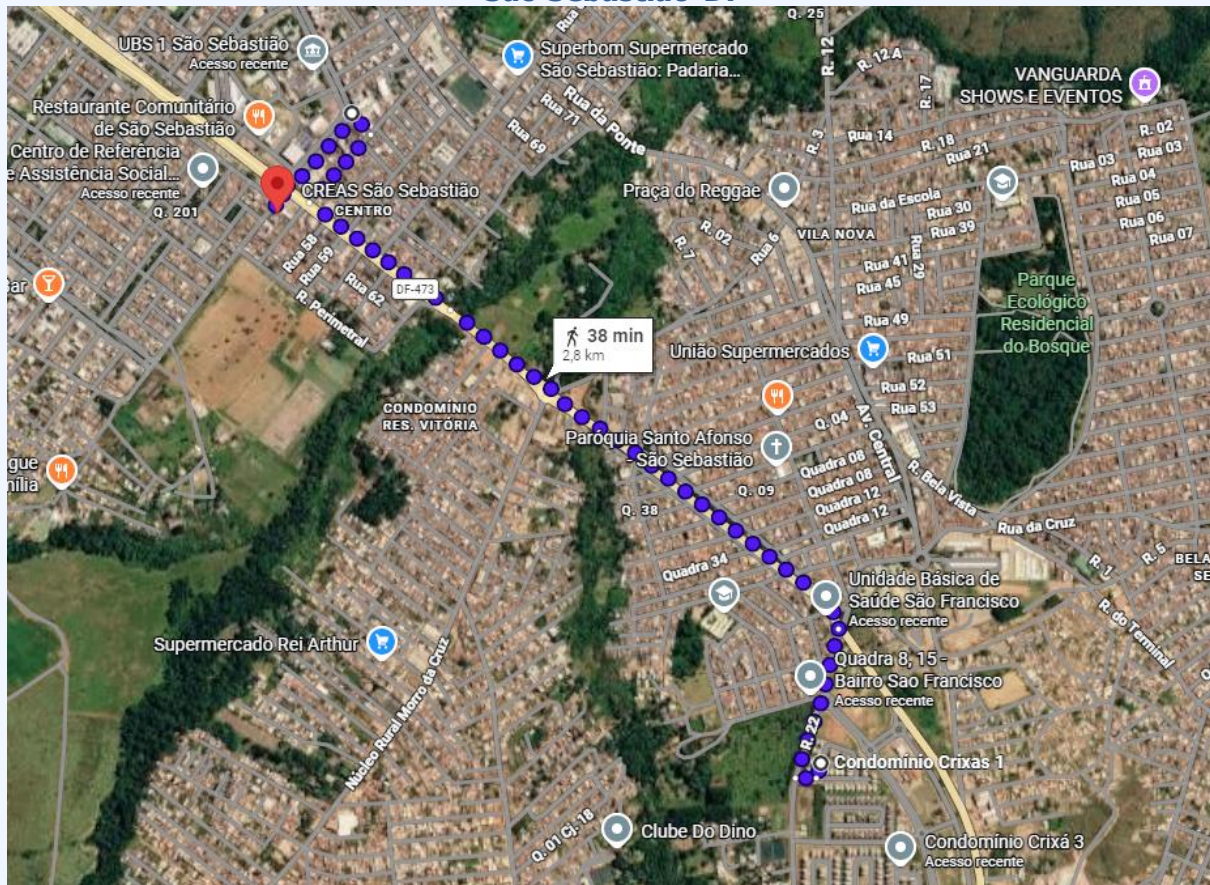
Imagem de Satélite 11 – Distância entre o CRAS e o Parque dos Ipês – Crixá, São Sebastião-DF



Fonte: *Google Maps*, 2026.



Imagem de Satélite 12 – Distância entre o CREAS e o Parque dos Ipês – Crixá, São Sebastião-DF



Fonte: Google Maps, 2026.

Situação semelhante ocorre com o Conselho Tutelar (CT), órgão responsável por garantir os direitos da criança e do adolescente em situações de ameaça ou violação. Embora o projeto urbanístico do Crixá prevesse a implantação de um CT no perímetro do condomínio, toda a RA possui apenas 1 CT, localizado a 3,8km de distância (**Imagem de Satélite 13**).



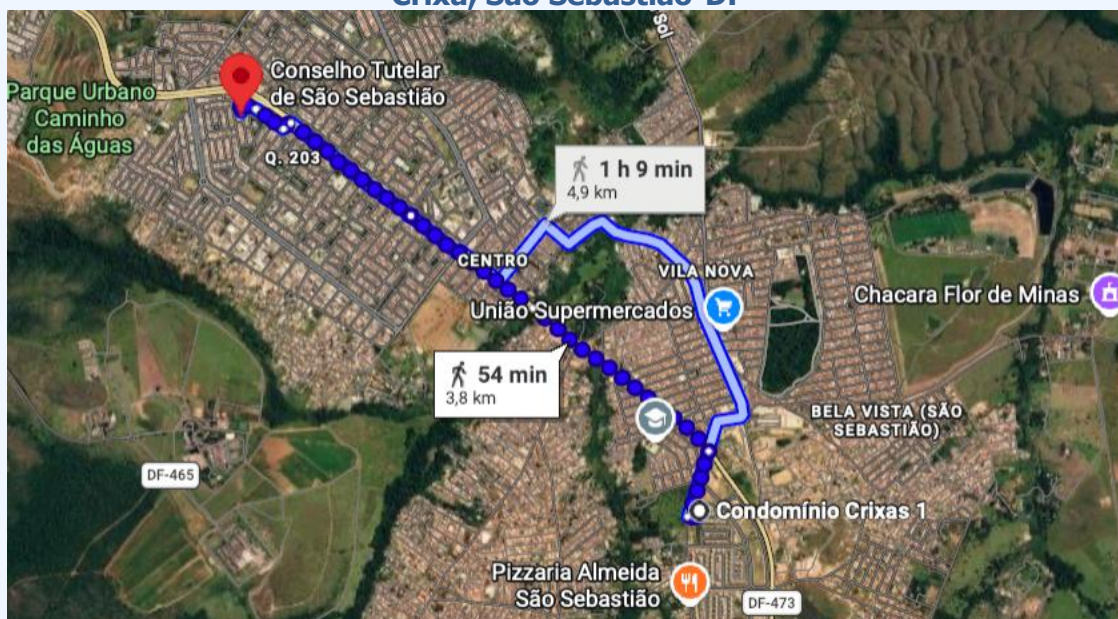
CÂMARA LEGISLATIVA DO DISTRITO FEDERAL

SEGUNDA VICE-PRESIDÊNCIA

Consultoria Técnico-Legislativa de Fiscalização, Controle, Acompanhamento de Políticas e Contas Públicas e Execução Orçamentária



Imagem de Satélite 13 – Distância entre o Conselho Tutelar e o Parque dos Ipês – Crixá, São Sebastião-DF



Fonte: Google Maps, 2026.

Quanto aos equipamentos de lazer, esporte e cultura, há um ginásio e uma praça pública com equipamentos de ginástica no perímetro do Condomínio.

Imagem de Satélite 14 – Distância entre equipamentos de esporte e lazer e o Parque dos Ipês – Crixá, São Sebastião-DF



Fonte: Google Maps, 2026 (adaptado).

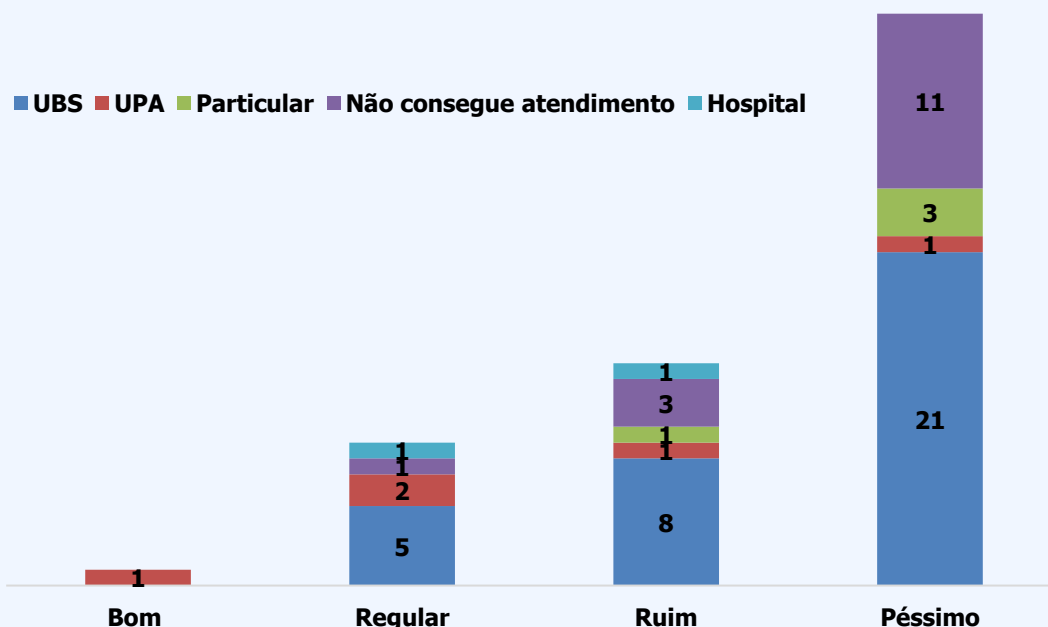


Os seguintes equipamentos ainda não fazem parte do território da localidade: 1 CRAS, 2 creches, 1 EC, 2 CEF, 1 CED, 1 UBS, 1 CEO, 1 CAPS, 1 Unidade de Atendimento em Meio Aberto (UAMA), 1 CT, 1 Centro de Convivência do Idoso (CCI), 1 Centro de Educação Unificado da Cultura (CEU), 1 Centro Olímpico e 1 Unidade de Segurança Integrada (USI).

3.4 Avaliação dos moradores do Condomínio Crixá, São Sebastião-DF, sobre os serviços públicos disponíveis para a comunidade

A respeito dos serviços públicos de saúde, nenhum morador do condomínio os classifica como "ótimos"; somente 1,67% afirmou que são "bons". A classificação "péssimo" predominou, alcançando 60% das respostas, seguida de "ruim" (23,33%) e "regular" (15%) (**Gráfico 9**). Importante ressaltar que o gráfico a seguir condensa duas respostas: uma diz respeito à avaliação que o morador faz dos serviços públicos ofertados, não necessariamente utilizados; e outra refere-se ao tipo de serviço de saúde mais utilizado.

Gráfico 9 – Avaliação dos moradores do Parque dos Ipês – Crixá, São Sebastião-DF, a respeito da qualidade dos serviços públicos de saúde em geral e tipo de serviço que mais utilizam

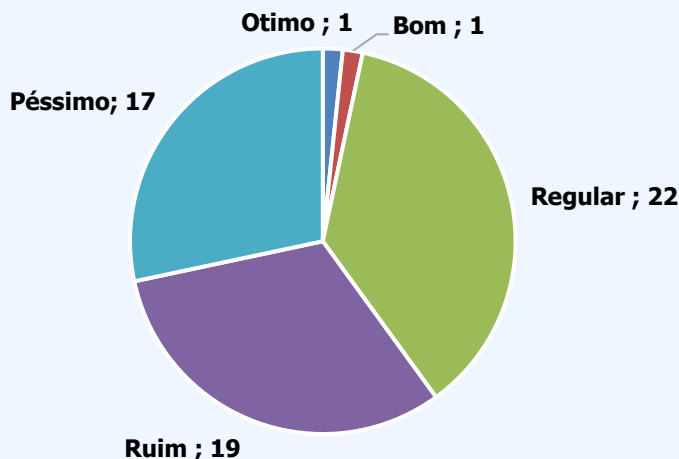


Fonte: elaboração própria a partir dos dados do estudo, 2026.



Sobre o transporte público, os moradores do condomínio também demonstram insatisfação: 36,67% os classificaram como “regulares”, 31,67% como “ruins”, 28,33% como “péssimos” e 1,67% como “bons” ou “ótimos” (**Gráfico 10**).

Gráfico 10 – Avaliação dos moradores do Parque dos Ipês – Crixá, São Sebastião-DF, a respeito da qualidade do transporte público

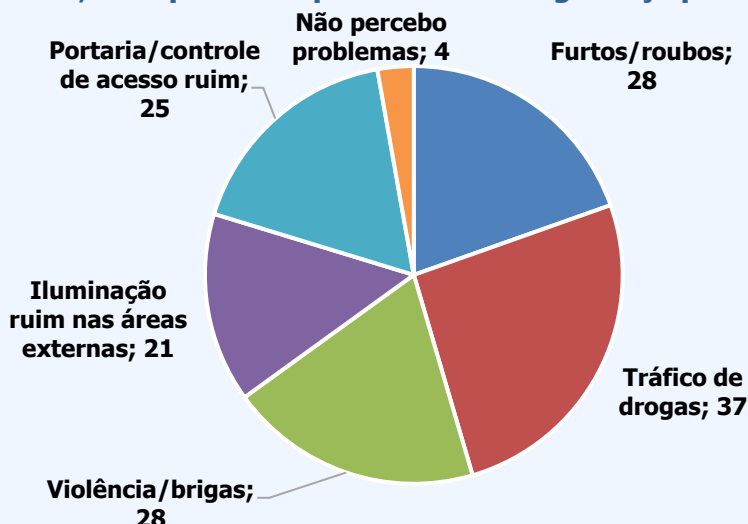


Fonte: elaboração própria a partir dos dados do estudo, 2026.

Também os problemas relacionados à segurança pública foram levantados. Na resposta ao formulário, mais de um item podia ser assinalado dentre os apresentados. Obteve-se 143 respostas, sendo “tráfico de drogas” indicado como principal problema por 61,67% dos moradores ou 25,87% das respostas. As opções “furtos/roubos” e “violência/brigas” aparecem empatados (46,67% dos moradores; 19,58% das repostas). Em seguida, “portaria/controle de acesso ruim” foi apontado por 41,67% dos moradores (17,48% das repostas); e “iluminação ruim nas áreas externas” por 35% dos moradores (14,69% das repostas). Afirmaram não perceberem problemas de segurança 6,67% dos moradores (**Gráfico 11**).



Gráfico 11 – Percepção dos moradores do Parque dos Ipês – Crixá, São Sebastião-DF, a respeito dos problemas de segurança pública



Fonte: elaboração própria a partir dos dados do estudo, 2026.

Os respondentes da pesquisa foram convidados a avaliar a urgência de dez benfeitorias para o bairro, atribuindo nota de 1 (mais urgente) a 5 (menos urgente) a cada item, em vez de selecionar apenas um conjunto fixo de cinco prioridades. Essa diferença de desenho em relação ao enunciado original da pergunta é relevante para a leitura dos resultados: como todos os itens foram avaliados por todos os respondentes, a análise a seguir baseia-se na proporção de respondentes que atribuíram nota 1 a cada item — interpretada como indicador de urgência máxima — complementada pela média geral de cada categoria.

A distribuição das respostas mostrou padrão fortemente bimodal: a maioria dos respondentes concentrou suas notas nos extremos da escala (1 ou 5), com baixa incidência de notas intermediárias (2, 3 ou 4), sugerindo que os moradores tenderam a tratar a pergunta de forma binária (prioritário? ou não prioritário?) e não como uma escala gradual de urgência.

Apareceram como mais urgentes quatro itens: “praça ou área de lazer com equipamentos”, “quadra poliesportiva/espço para atividades físicas”, “CRAS” e “segurança pública”, com 61,7% dos respondentes cada (**Quadro 1**).

Esse resultado reforça o diagnóstico já apresentado: o condomínio dispõe atualmente de apenas um ginásio e uma praça com equipamentos de ginástica, diferentemente do projeto, que previa um centro olímpico. De acordo com as respostas, esse déficit é percebido como prioritário pela própria comunidade.

A demanda por CRAS é coerente com o perfil de vulnerabilidade socioeconômica identificado, posto que há baixa renda familiar e, consequentemente, necessidade de acessar benefícios sociais. A implantação de um CRAS no bairro faz parte do projeto original da localidade.



“UBS/posto de atendimento” e “iluminação pública” aparecem logo em seguida (58,3% cada), seguidos por transporte coletivo (56,7%), creche (55,0%) e, por último, escola de ensino fundamental (50,0%) (**Quadro 1**). Ainda assim, representa um percentual expressivo, indicando que mesmo a benfeitoria menos citada como prioridade máxima foi apontada por metade da amostra.

Quadro 1 – Percepção dos moradores do Parque dos Ipês – Crixá, São Sebastião-DF, a respeito das benfeitorias prioritárias para a localidade

Benfeitoria	Quantitativo de respondentes que indicou como prioridade máxima
Praça ou área de lazer com equipamentos	37
Quadra poliesportiva ou espaço para atividades físicas	37
CRAS	37
Segurança pública (posto policial, ronda comunitária)	37
UBS ou posto de atendimento	35
Iluminação pública	35
Transporte coletivo (ponto de ônibus, itinerário)	34
Escola de educação infantil (creche)	33
Escola de ensino fundamental	30

Fonte: elaboração própria a partir dos dados do estudo, 2026.

Conforme consta no projeto de urbanismo do Crixá, havia previsão de implantação de uma unidade de segurança integrada, com 15 mil metros quadrados. No DF, existe somente uma Unidade Integrada de Segurança Pública (UISP), localizada na Asa Sul, RA Plano Piloto, com atuação da Secretaria de Segurança Pública do Distrito Federal (SSP-DF), da Polícia Militar do Distrito Federal (PMDF), da Polícia Civil do Distrito Federal (PCDF), do Corpo de Bombeiros Militar do Distrito Federal (CBMDF) e do Departamento de Trânsito do Distrito Federal (Detran-DF).

A categoria "Outra" obteve o maior percentual de notas 1 (63,3%), mas o instrumento de coleta de dados não permitiu que o respondente informasse em texto qual seria sua demanda específica.



4 CONCLUSÕES

Tendo em vista o conteúdo desenvolvido neste Estudo Técnico, conclui-se que:

- A pesquisa captou 60 famílias e 229 pessoas, distribuídas em 4 condomínios do Parque dos Ipês: Crixá I (10%), Crixá III (1,67%), Crixá IV (31,67%) e Crixá VI (56,7%);
- A população é jovem: 48,47% são crianças e adolescentes, indicando alta demanda por equipamentos educacionais e de saúde infantil;
- 18,33% dos apartamentos correspondem a moradias unipessoais;
- 46,67% das famílias vivem com até 1 SM e 31,67% recebem entre 1 e 2 SM;
- Apenas 3,33% ultrapassam 2 SM;
- No Crixá VI, mais de 55% das famílias recebem até 1 SM;
- 55% dos respondentes estavam desempregados ou em vínculo informal de trabalho;
- 51,67% recebiam algum benefício social;
- 55% dos moradores relataram dificuldades recorrentes para pagar condomínio, IPTU e financiamento, o que aponta risco real de inadimplência sistêmica no conjunto habitacional;
- Dos 25 equipamentos públicos previstos no projeto de urbanismo do Crixá, somente 3 foram efetivamente implantados: 1 escola infantil, 1 praça e 1 ginásio de esportes;
- Os seguintes equipamentos ainda não fazem parte do território da localidade: 1 CRAS, 2 creches, 1 Escola Classe, 2 Centros de Ensino Fundamental, 1 Centro Educacional, 1 UBS, 1 Centro de Especialidades Odontológicas, 1 CAPS, 1 Unidade de Atendimento em Meio Aberto, 1 Conselho Tutelar, 1 Centro de Convivência do Idoso, 1 Centro de Educação Unificado da Cultura, 1 Centro Olímpico e 1 Unidade de Segurança Integrada;
- 56,67% dos moradores do Crixá usam a UBS quando precisam de atendimento;
- Há uma UBS a 550m do condomínio, mas a UBS de referência fica a 2,7km de distância;
- O CAPS de referência fica na RA Paranoá (1,5h no trajeto de ônibus);
- O CEI Parque dos Ipês atende mais de 600 crianças na pré-escola;
- Escolas de ensino fundamental e médio ficam a 700 ou 800m de distância;
- Não há creche na área;



- CRAS e CREAS ficam, em média, a 3km de distância, e o Conselho Tutelar a 3,8km;
- 83,33% dos moradores avaliaram o atendimento de saúde pública como "ruim" ou "péssimo" e 25% declararam não conseguir atendimento;
- 88% dependem do transporte coletivo para deslocamento; 60% classificam esse sistema como "ruim" ou "péssimo";
- O "tráfico de drogas" (61,67%) lidera as preocupações com segurança pública, seguido de "furtos/roubos" (46,67%), violência/brigas (46,67%) e "portaria/ controle de acesso ruim" (41,67%).
- Já sobre a urgência de melhorias, prevaleceram "praça/área de lazer com equipamentos", "quadra poliesportiva/espço para atividade física", CRAS e segurança pública.

5 RECOMENDAÇÕES TÉCNICAS

Tendo em consideração o exposto neste Estudo Técnico, recomenda-se:

- Dar ampla publicidade do conteúdo integral deste Estudo Técnico ao Plenário da CLDF e à população do DF;
- Encaminhar este Estudo Técnico ao Poder Executivo, sobretudo aos gestores da Casa Civil, das Secretarias de Economia, Saúde, Educação, Segurança Pública, Mobilidade Urbana, Desenvolvimento Social e Justiça e Cidadania, à Companhia Energética de Brasília e ao gestor da RA São Sebastião, com o objetivo de subsidiar processos decisórios, orientar o aprimoramento das ações existentes e fomentar a formulação de estratégias mais eficazes para fortalecer o acesso aos serviços públicos;
- Promover debate qualificado e urgente sobre a prestação de serviços públicos à comunidade do Crixá, em Audiência Pública ou Comissão Geral;
- Apresentar Requerimento de Informações às respectivas secretarias sobre o cronograma de implantação dos serviços públicos correlatos previstos no projeto de urbanismo do Crixá;
- Apresentar Emenda Parlamentar no Projeto de Lei de Diretrizes Orçamentárias (PLDO) e no Projeto de Lei Orçamentário Anual (PLOA) para subsidiar a implantação dos serviços públicos previstos no projeto de urbanismo do Crixá;



CÂMARA LEGISLATIVA DO DISTRITO FEDERAL

SEGUNDA VICE-PRESIDÊNCIA

Consultoria Técnico-Legislativa de Fiscalização, Controle, Acompanhamento
de Políticas e Contas Públicas e Execução Orçamentária



- Realizar reunião técnica, com assessoramento especializado da Conofis, com os gestores condominiais do Crixá para tratar da questão de segurança no acesso à parte interna dos condomínios;
- Realizar visita técnica, com assessoramento especializado da Conofis, ao território do Crixá para avaliação dos espaços destinados aos equipamentos públicos;
- Realizar visita técnica, com assessoramento especializado da Conofis, aos serviços públicos de saúde, educação e assistência social utilizados pelos moradores do Crixá para avaliação da estrutura e demais aspectos técnicos;
- Encaminhar Requerimento de Informações à SEDUH solicitando esclarecimentos quanto à parte do conjunto habitacional do Crixá que não foi executada e estava prevista no parcelamento do solo aprovado.



REFERÊNCIAS

BRASIL. Ministério da Saúde. **Portaria do GM/MS n. 2.436, de 21 de setembro de 2017**. Aprova a Política Nacional de Atenção Básica, estabelecendo a revisão de diretrizes para a organização da Atenção Básica, no âmbito do Sistema Único de Saúde (SUS). Brasília, 2017. Disponível em:

https://bvsms.saude.gov.br/bvs/saudelegis/gm/2017/prt2436_22_09_2017.html.

Acesso em: jun. 2026.

BRASIL. Ministério da Saúde. **Mapas das Unidades Básicas de Saúde da APS**.

Brasília, 2026. Disponível em: <https://mapas.sus.c3sl.ufpr.br/>. Acesso em: jun. 2026.

CÂMARA LEGISLATIVA DO DISTRITO FEDERAL. **Resolução n. 338, de 29 de novembro de 2023**. Dispõe sobre a Consultoria Legislativa – Conlegis e a

Consultoria Técnico-Legislativa de Fiscalização, Controle, Acompanhamento de Políticas e Contas Públicas e Execução Orçamentária – Conofis da Câmara Legislativa do Distrito Federal e dá outras providências. Brasília, 2023. Disponível em:

https://www.sinj.df.gov.br/sinj/Norma/400be376589e4b719447ef192813a5bb/Resolu_o_338_29_11_2023. Acesso em: jun. 2026.

DISTRITO FEDERAL. **Lei Complementar n. 803, de 25 de abril de 2009**. Aprova a revisão do Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Distrito Federal — PDOT e dá outras providências. Brasília, 2009. Disponível em:

https://www.sinj.df.gov.br/sinj/Norma/60298/Lei_Complementar_803_25_04_2009.h. Acesso em: jun. 2026.

DISTRITO FEDERAL. Secretaria de Estado de Desenvolvimento

Urbano e Habitação (SEDUH). **Projeto Urbanístico URB 019/214**. SISDUC.

Brasília, 2014. Disponível em: <https://www.sisduc.seduh.df.gov.br/v1/>. Acesso em: jun. 2026.

DISTRITO FEDERAL. Companhia de Desenvolvimento Habitacional. **Projeto de Urbanismo**. Bairro Crixá. Região Administrativa São Sebastião – RA XIV. Brasília, 2017a. Disponível em:

https://www.seduh.df.gov.br/documents/6726485/38576935/apresentacao_gunter.pdf. Acesso em: jun. 2026.

DISTRITO FEDERAL. **Decreto n. 38.495, de 15 de setembro de 2017**. Aprova o Projeto Urbanístico de Parcelamento do Solo do Setor habitacional Crixá, Região Administrativa de São Sebastião – RA XIV, e dá outras providências. Brasília, 2017b. Disponível em:

https://www.sinj.df.gov.br/sinj/Norma/2028d6c15dce42f8a49404402ad94035/Decreto_38495_15_09_2017.html. Acesso em: jun. 2026.

DISTRITO FEDERAL. Companhia de Desenvolvimento Habitacional (Codhab). **Crixá**

VII: Codhab divulga resultado do sorteio e data de vistorias das unidades



CÂMARA LEGISLATIVA DO DISTRITO FEDERAL

SEGUNDA VICE-PRESIDÊNCIA

Consultoria Técnico-Legislativa de Fiscalização, Controle, Acompanhamento de Políticas e Contas Públicas e Execução Orçamentária



habitacionais. Brasília, 2022. Disponível em:

<https://www.codhab.df.gov.br/postagem/1722>. Acesso em: jun. 2026.

DISTRITO FEDERAL. Instituto de Pesquisa e Estatística do Distrito Federal (IPEDF).

Pesquisa Distrital por Amostra de Domicílios Ampliada (PDAD) 2024. São Sebastião: resultados gerais: moradores e domicílios. Brasília, 2025a. Disponível em: https://pdad.ipe.df.gov.br/files/reports/são_sebastião.pdf. Acesso em: jun. 2026.

DISTRITO FEDERAL. Secretaria de Estado de Educação. **Escolas da rede pública.**

Brasília, 2025b. Disponível em: <https://www.educacao.df.gov.br/escolas/>. Acesso em: jun. 2026.

DISTRITO FEDERAL. Secretaria de Estado de Desenvolvimento Urbano e Habitação.

GeoPortal DF. Brasília, 2026. Disponível em: <https://www.ide.df.gov.br/geoportal/>. Acesso em: jun. 2026.