



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

Secretaria de Estado de Desenvolvimento Urbano e Habitação do Distrito Federal

CONSELHO DE PLANEJAMENTO TERRITORIAL E URBANO DO DISTRITO FEDERAL – CONPLAN

241ª REUNIÃO ORDINÁRIA

Data: 11 de junho de 2026 (quinta-feira)

Horário: 9h

Local: Auditório da Seduh

PAUTA

1. Ordem do Dia:

- 1.1 Verificação do quórum;
- 1.2 Abertura dos Trabalhos;
- 1.3 Apreciação e aprovação da Ata da 240ª Reunião Ordinária, realizada em 28/05/2026;
- 1.4 Informes do Presidente.

2. Processos para Deliberação:

2.1 Processo nº: 00390-00001453/2026-36

Interessado: Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Habitação (Seduh)

Assunto: Dinamização da Lei de Uso e Ocupação do Solo do Distrito Federal na **Região Administrativa do Jardim Botânico** e da minuta do Projeto de Lei Complementar que propõe alterações à Lei Complementar nº 948, de 16 de janeiro de 2019.

Relatoria CT-LUOS: Representante do Sinduscon/DF

2.2 Processo nº : 00390-00012194/2022-45

Interessado: Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Habitação (Seduh)

Assunto: Dinamização da Lei de Uso e Ocupação do Solo do Distrito Federal na **Região Administrativa de Taguatinga** e da minuta do Projeto de Lei Complementar que propõe alterações à Lei Complementar nº 948, de 16 de janeiro de 2019

Relatoria CT-LUOS: Representante da Sedet

2.3 Processo nº: 00390-00001526/2026-90

Interessado: Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Habitação (Seduh)

Assunto: Dinamização da Lei de Uso e Ocupação do Solo do Distrito Federal na **Região Administrativa do Park Way** e da minuta do Projeto de Lei Complementar que propõe alterações à Lei Complementar nº 948, de 16 de janeiro de 2019.

Relatoria CT-LUOS: Representante da DF Legal

3. Processo para Distribuição:

3.1 Processo nº : 00390-00000722/2024-85

Interessado: Sobradinho I Desenvolvimento Imobiliário LTDA e Sobradinho II Desenvolvimento Imobiliário LTDA

Assunto: Plano de Ocupação para o parcelamento do solo urbano na gleba objeto da matrícula nº 11.126 (7º ORI/DF), km 5,5 da DF-150, na Região Administrativa de Sobradinho II (RA XXVI).

4. Assuntos Gerais

5. Encerramento



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

Secretaria de Estado de Desenvolvimento Urbano e Habitação do Distrito Federal

CONSELHO DE PLANEJAMENTO TERRITORIAL E URBANO DO DISTRITO FEDERAL – CONPLAN

241ª REUNIÃO ORDINÁRIA

Data: 11 de junho de 2026 (quinta-feira)

Horário: 9h

Local: Auditório da Seduh

PAUTA

1. Ordem do Dia:

- 1.1 Verificação do quórum;
- 1.2 Abertura dos Trabalhos;
- 1.3 Posse de representantes suplentes: Terracap e Semob;
- 1.4 Apreciação e aprovação da Ata da 240ª Reunião Ordinária, realizada em 28/05/2026;
- 1.5 Informes do Presidente.

2. Processos para Deliberação:

2.1 Processo nº: 00390-00001453/2026-36

Interessado: Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Habitação (Seduh)

Assunto: Dinamização da Lei de Uso e Ocupação do Solo do Distrito Federal na **Região Administrativa do Jardim Botânico** e da minuta do Projeto de Lei Complementar que propõe alterações à Lei Complementar nº 948, de 16 de janeiro de 2019.

Relatoria CT-LUOS: Representante do Sinduscon/DF

2.2 Processo nº : 00390-00012194/2022-45

Interessado: Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Habitação (Seduh)

Assunto: Dinamização da Lei de Uso e Ocupação do Solo do Distrito Federal na **Região Administrativa de Taguatinga** e da minuta do Projeto de Lei Complementar que propõe alterações à Lei Complementar nº 948, de 16 de janeiro de 2019

Relatoria CT-LUOS: Representante da Sedet

2.3 Processo nº: 00390-00001526/2026-90 – RETIRADO DE PAUTA

Interessado: Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Habitação (Seduh)

Assunto: Dinamização da Lei de Uso e Ocupação do Solo do Distrito Federal na **Região Administrativa do Park Way** e da minuta do Projeto de Lei Complementar que propõe alterações à Lei Complementar nº 948, de 16 de janeiro de 2019.

Relatoria CT-LUOS: Representante da DF Legal

3. Processo para Distribuição:

3.1 Processo nº : 00390-00000722/2024-85

Interessado: Sobradinho I Desenvolvimento Imobiliário LTDA e Sobradinho II Desenvolvimento Imobiliário LTDA

Assunto: Plano de Ocupação para o parcelamento do solo urbano na gleba objeto da matrícula nº 11.126 (7º ORI/DF), km 5,5 da DF-150, na Região Administrativa de Sobradinho II (RA XXVI).

4. Assuntos Gerais

5. Encerramento



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

ESTUDO PARA DINAMIZAÇÃO DA LEI DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO DO DISTRITO FEDERAL

REGIÃO ADMINISTRATIVA DO JARDIM BOTÂNICO (RA XXVII)

CONPLAN – 11 DE JUNHO DE 2026

DILEST/COGEST/UGEST/SUPLAN/SEADUH/SEDUH

ELABORAÇÃO

Cynthia Lúcia Sotério Di Oliveira Ramos

Diretor – DILEST /COGEST/UGEST/SUPLAN/SEADUH/SEDUH

Geniv Catarina Bezerra Mateus

Assessora – DILEST /COGEST/UGEST/SUPLAN/SEADUH/SEDUH

Júlia de Oliveira Gadelha

Assessora – DILEST /COGEST/UGEST/SUPLAN/SEADUH/SEDUH

Marcia Rejane Oliveira Gomes

Assessora – DILEST /COGEST/UGEST/SUPLAN/SEADUH/SEDUH

Marcilene Nogueira de Faria Alves

Assessor – DILEST /COGEST/UGEST/SUPLAN/SEADUH/SEDUH

COLABORAÇÃO

Hiago de Almeida Lacerda

Assessor – DIOEST/COGEST/UGEST/SUPLAN/SEADUH/SEDUH

Cristina Maria Correia de Mello Florêncio

Analista de Planejamento Urbano e Infraestrutura

COORDENAÇÃO

Sílvia Borges de Lázari

Coordenadora – COGEST/UGEST/SUPLAN/SEADUH/SEDUH

Antônio Maycon Martins

Chefe de unidade – UGEST/SUPLAN/SEADUH/SEDUH

SUPERVISÃO

Juliana Machado Coelho

Subsecretária – SUPLAN/SEADUH/SEDUH

Tereza da Costa Ferreira Lodder

Secretária Adjunta – SEADUH/SEDUH

Marcelo Vaz Meira da Silva

Secretário – SEDUH

Incorporação de
novos projetos
aprovados

Dinamização do
Jardim Botânico



DINAMIZAÇÃO

Ampliar a flexibilidade normativa

Incentivar o uso misto de forma compatível com o contexto local

Promover o melhor aproveitamento da infraestrutura existente

Estimular a consolidação do Jardim Botânico como centralidade emergente no contexto local.



CARACTERIZAÇÃO

Criação - Lei nº 3.435, de 31 de agosto de 2004

UPT Leste

População - cerca de 75 mil moradores (PDAD 2024)

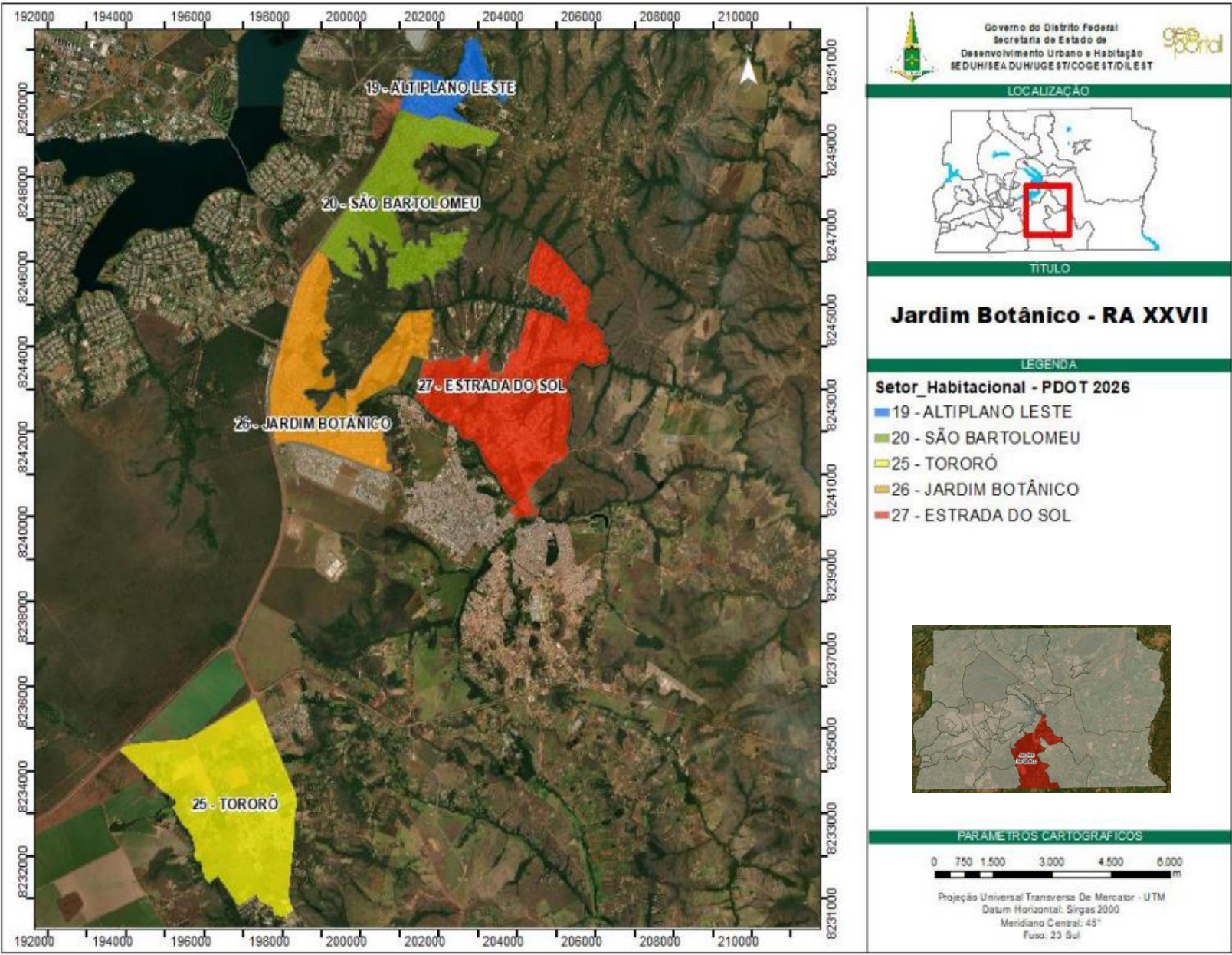
Área - 29.217,99 hectares

Características

- Residencial
- Condominial
- Áreas ecológicas

Setores

- Altiplano Leste
- São Bartolomeu
- Tororó
- Jardim botânico
- Estrada do Sol



Atendimento às
estratégias do
PDOT



Relação com as vias
de acesso e seu
porte e capacidade
de integração



Localização do lote
em relação aos
usos do entorno
imediato

SEDUH

- Lotes Luos
- Sistema viário
- Edificações existentes
- Lotes Registrados
- Processos SEI

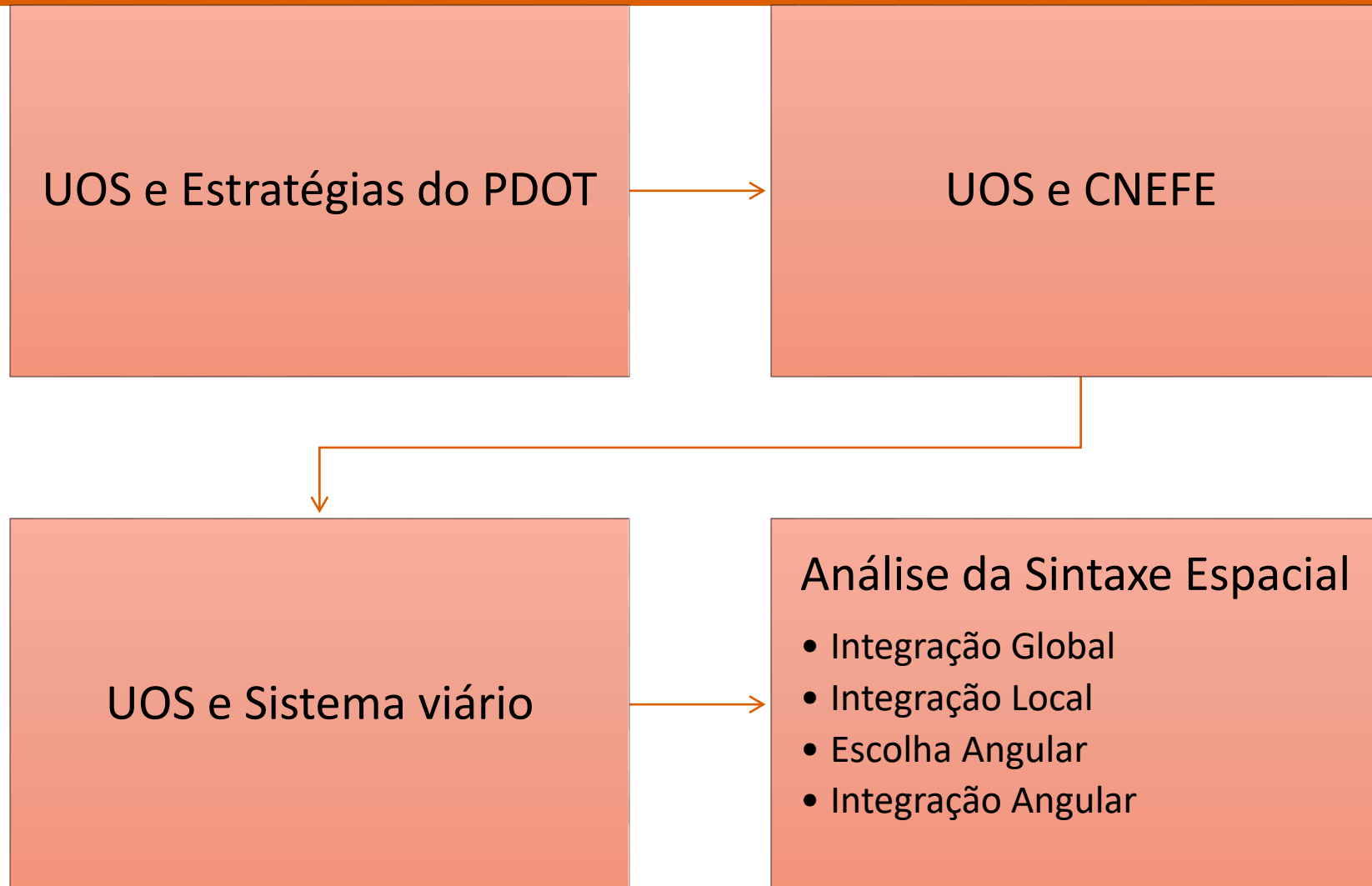
IBGE

- CNEFE

SINTAXE ESPACIAL

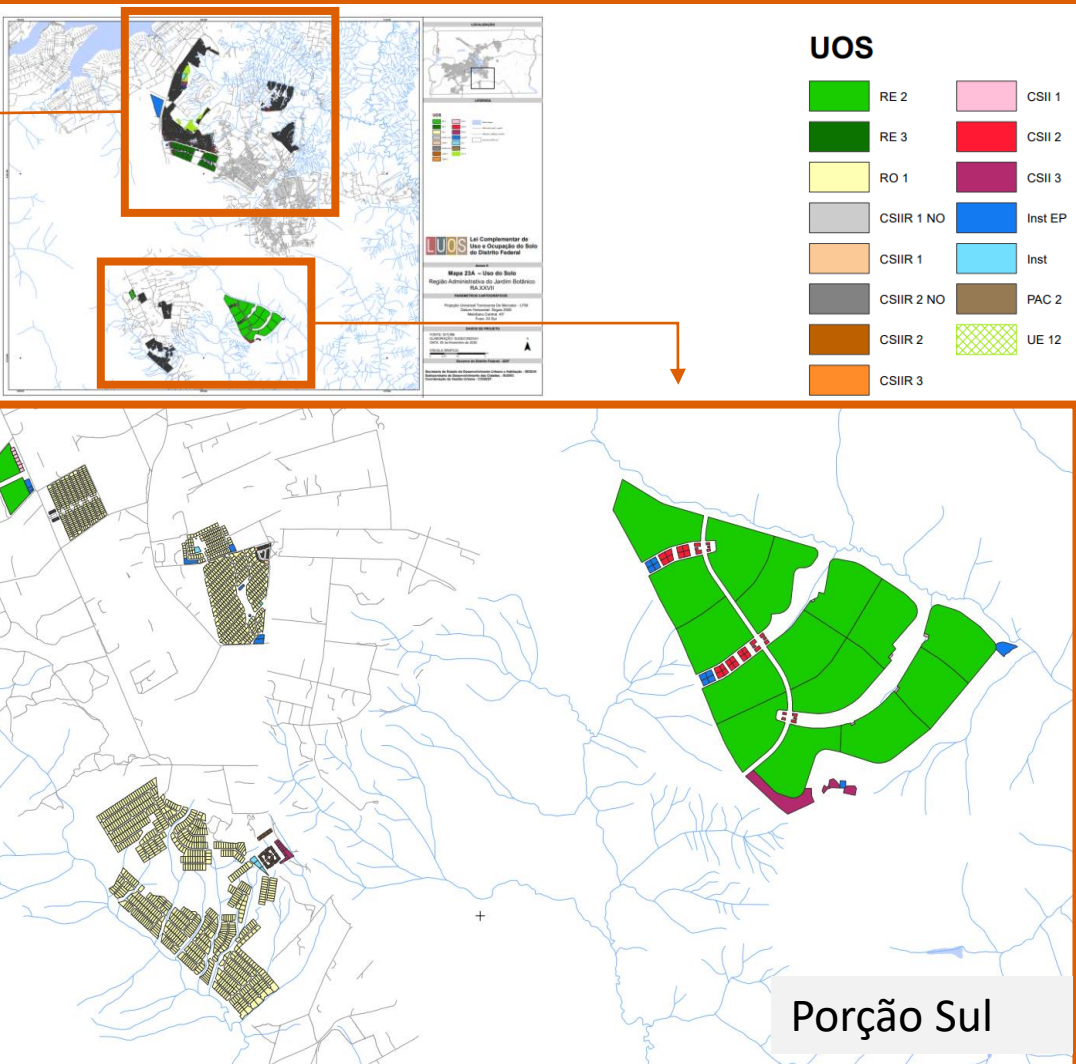
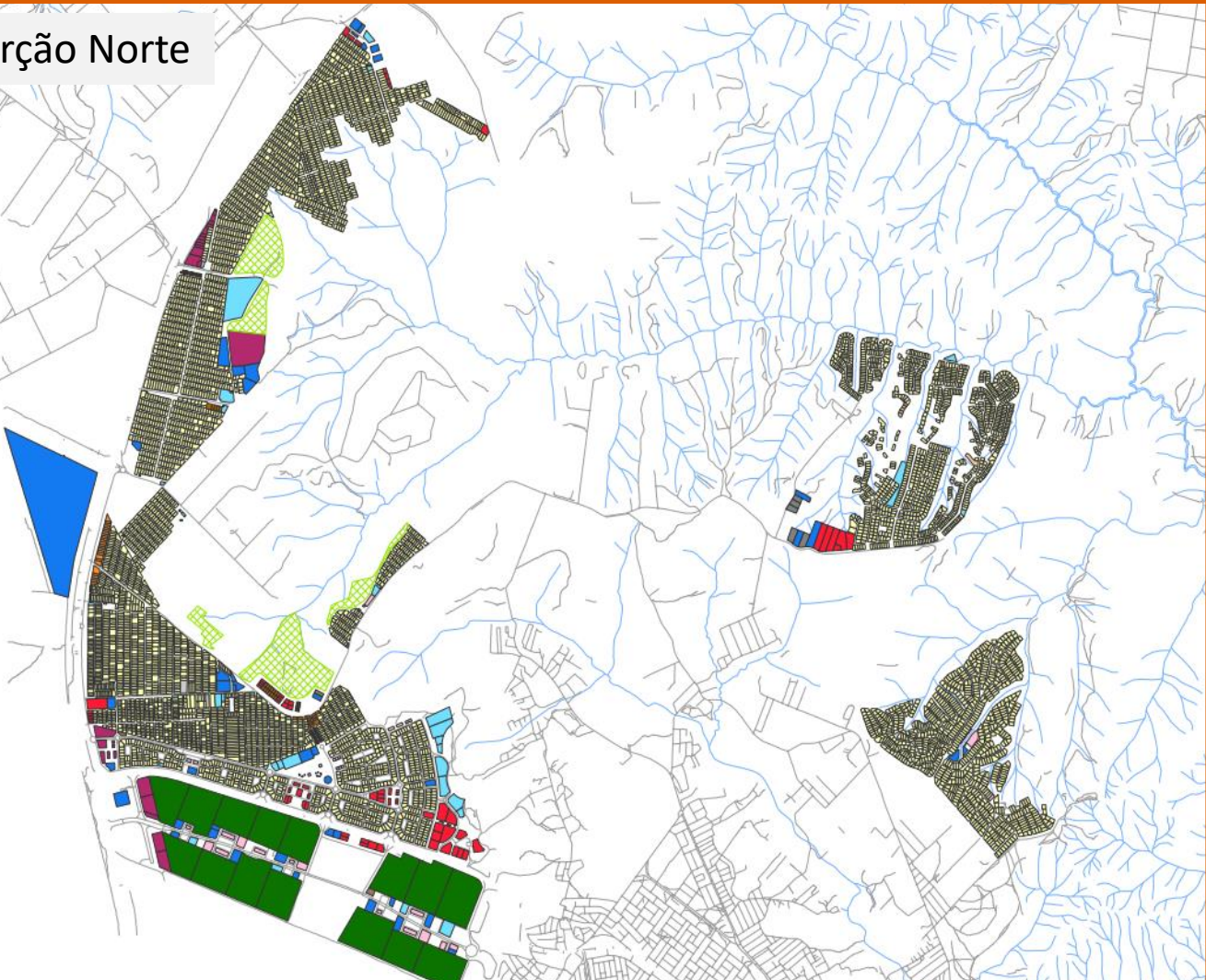
- Variáveis de escolha e integração

ETAPAS DO ESTUDO



LEI DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO VIGENTE

Porção Norte



DEMANDAS

DEMANDA	FONTE	ENDEREÇO	QUANT. DEMANDA
ERRO MATERIAL QUANDO DA COMPATIBILIZAÇÃO REALIZADA EM 2022	PROCESSO SEI	SETOR HABITACIONAL ESTRADA DO SOL - OURO VERMELHO II - FASE II - QD 15 LT 01	1
EXCLUSÃO DE PARQUE URBANO (UE-13)		PARQUE URBANO (UE-13), SEM NOME, PRÓXIMO AO CONDOMÍNIO JARDIM BOTÂNICO V	1
ALTERAÇÃO DE PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO DO SOLO		SHJB – ETAPA 1, AVENIDA DO SOL, QUADRA 01, RUA 02	2
ALTERAÇÃO DE COTA DE SOLEIRA		RESIDENCIAL SANTA MÔNICA	2
ALTERAÇÃO DE PARÂMETROS DE USO DO SOLO		LOTES VOLTADOS PARA A AVENIDA DAS PAINEIRAS	3
ALTERAÇÃO DE PARÂMETROS DE LOTES DO PARCELAMENTO MORADA DE DEUS		LOTES DA UOS CSII 2	1
ALTERAÇÃO DE PARÂMETROS DE USO DO SOLO	DEMANDAS PDOT	LOTES VOLTADOS PARA A AVENIDA DAS PAINEIRAS	1
REQUER PRESERVAÇÃO DA UOS RO 1 NO SETOR, SENDO CONTRÁRIOS ÀS ATIVIDADES COMERCIAIS INCÔMODAS		SHJB – ETAPA 3	2

DEMANDAS

DEMANDA	FONTE	ENDEREÇO	QUANT. DEMANDA
SOLICITAÇÃO DE CANCELAMENTO DA PROPOSTA DE ALTERAÇÃO NOS LOTES DA UOS RO 1 DO SH JARDIM BOTÂNICO ETAPA 3	PROCESSO SEI	LOTES DA UOS RO 1	3
SOLICITAÇÃO DE ALTERAÇÃO DE PARÂMETROS DE LOTES NA AVENIDA BELA VISTA		LOTES I e J (UOS CSII 2)	1
PROPOSTA DE ALTERAÇÃO NOS PARÂMETROS DE USO DO SH JARDIM BOTÂNICO ETAPA 3		LOTE B (UOS CSII 3)	1
PROPOSTA DE ALTERAÇÃO DE PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO SHJB ETAPA 3		LOTES C (UOS INST)	1

NOVOS PROJETOS DE PARCELAMENTO URBANO

PROJETO	ENDEREÇO DO PARCELAMENTO	QUANTIDADE DE LOTES CRIADOS
URB 109/2019	SH JARDIM BOTÂNICO QUINHÃO 16 AV QUINHÃO 16	35
URB 110/2019	SH JARDIM BOTÂNICO QUINHÃO 16	8
URB 055/2021	SH JARDIM BOTÂNICO/QUINHÃO 17 FAZ. TABOQUINHA ÁREA 29	2
URB 270/2021	SH ESTRADA DO SOL-PDEU PARCELAMENTO DOS PINHEIROS	5
URB 155/2018	SH ESTRADA DO SOL CONDOMÍNIO VERDE	525
URB 445/2022	SH ESTRADA DO SOL CONDOMÍNIO VERDE R. MATA LT 15 + 2 LOTES	3
URB 016/2020	SH TORORÓ C1 MARIA DO SOCORRO	15
URB 081/2020	SH TORORÓ PC WASNY Q B1 TRECHO 2	17
URB 679/2022	LE GRAND JARDIN	11
URB 111/2010	SHJB ETAPA I AV. DO SOL (Altera a URB-RP 24/1998, já incorporado à LUOS)	27
URB-RP 076/2020	SHSB TRECHO 1 QSB 2 CJ 2 LT 72 (Altera URB-RP 051/2012)	433
URB 154/2018	SH ESTRADA DO SOL - COND. BELVEDERE GREEN CJ 16 LT 20	570

NOVOS PROJETOS DE PARCELAMENTO URBANO

PROJETO	ENDEREÇO DO PARCELAMENTO	QUANTIDADE DE LOTES CRIADOS
URB 629/2022	COND. RESERVA JACARANDÁ M RESIDENCE, AV. SANTA BÁRBARA, LOTE 01 E A.E. – 01.	2
URB 287/2022	SH TORORÓ, QUADRA A2 PARCELAMENTO PARK WAY	8
URB 281/2022	SH TORORÓ, ECOVILLE RESIDENCE	46
URB 239/2022	SH TORORÓ, QUADRA B3, RESIDENCIAL ALTA BRISA, LOTE 01 E AE 1	1
URB 232/2022	SH ESTRADA DO SOL RESIDENCIAL VILLAGE GOLDEN GREEN, SETOR 3, QUADRA 20	68
URB 138/2022	SH TORORÓ, QUADRA B1, VIA TORORÓ 1, RESIDENCIAL RESERVA DO PARQUE	4
URB 137/2022	SH TORORÓ, QUADRA B1, VIA O-1, RESIDENCIAL RESERVA TORORÓ, LOTES 01 E AE01	2
URB 025/2016	SH JARDIM BOTÂNICO, COND. CIDADE JARDIM, QUADRA 1, LOTE 1, AE 1 E CL 01, CL 02 E CL 03	5
URB 650/2022	SH ESTRADA DO SOL, PARCELAMENTO VERDE, RUA DOS PEQUIS, LOTES 08 E 10A	2
URB 915/2022	PARCELAMENTO VERDE, LOTES Nº 01 DA RUA BOUGANVILLE E Nº 17 DA RUA DOS COQUEIROS	2
URB 077/2020	SH SÃO BARTOLOMEU (Altera URB-RP 051/12, já incorporado à LUOS)	15
URB 039/2020	SH JARDIM BOTÂNICO Etapa IV (Altera URB-RP 052/2011, já incorporado à LUOS)	12
TOTAL		1818

COMPATIBILIZAÇÃO DE PROJETOS REGISTRADOS APÓS A LUOS

PROJETO	ENDEREÇO DO PARCELAMENTO	QUANTIDADE DE LOTES CRIADOS
URB-RP 117/2009	END. CARTORIAL SHJB - CONDOMÍNIO LAGO SUL I	48
URB-RP 014/2013	END. CARTORIAL SH TORORÓ JARDIM ATLÂNTICO SUL	194
URB-RP 015/2010	END. CARTORIAL SH TORORO - ESTÂNCIA DEL REY	98
URB-RP 071/2009	END. CARTORIAL SH TORORO - SANTA BARBARA	130
URB 022/2008	SETOR HABITACIONAL JARDIM BOTÂNICO, ETAPA V, RESIDENCIAL JARDIM DOS EUCALIPTOS	65
URB 46/1997	PLL-2 DF 135	1
Total		538 lotes

NOVOS PROJETOS DE PARCELAMENTO URBANO E COMPATIBILIZAÇÃO COM A LUOS

- URB 016/2020
- URB 081/2020
- URB 137/2022
- URB 138/2022
- URB 239/2022
- URB 281/2022
- URB 287/2022
- URB 629/2022
- URB 679/2022
- URB-RP 014/2013
- URB-RP 015/2010
- URB-RP 071/2009
- URB 022/2008
- URB 025/2016
- URB 046/1997
- URB 055/2021
- URB 109/2019
- URB 110/2019
- URB 154/2018
- URB 155/2018
- URB 232/2022
- URB 270/2021
- URB 445/2022
- URB 650/2022
- URB 915/2022
- URB-RP 076/2020
- URB-RP 117/2009
- URB 039/2020
- URB 077/2020
- URB 111/2010
- URB-RP 076/2020



DILEST/COGEST/UGEST/SUPLAN/SEADUH/SEDUH

Alinhamento à Metodologia da Luos

Análise da relação do lote no contexto urbano e sistema viário

Adoção das mesmas UOS

O QUE A PROPOSTA APRESENTA



Inclusão dos novos projetos

- 24 no total



Atualização de projetos alterados

- Ajustes de parcelamentos registrados
- Exclusão de lotes



Exclusão de poligonal área não registrada

- UE 12



Dinamização de UOS

- Residenciais Morada de Deus
- Jardim Botânico etapa 3
- Setor Habitacional Mangueiral

O QUE A PROPOSTA APRESENTA

RESIDENCIAIS MORADA DE DEUS

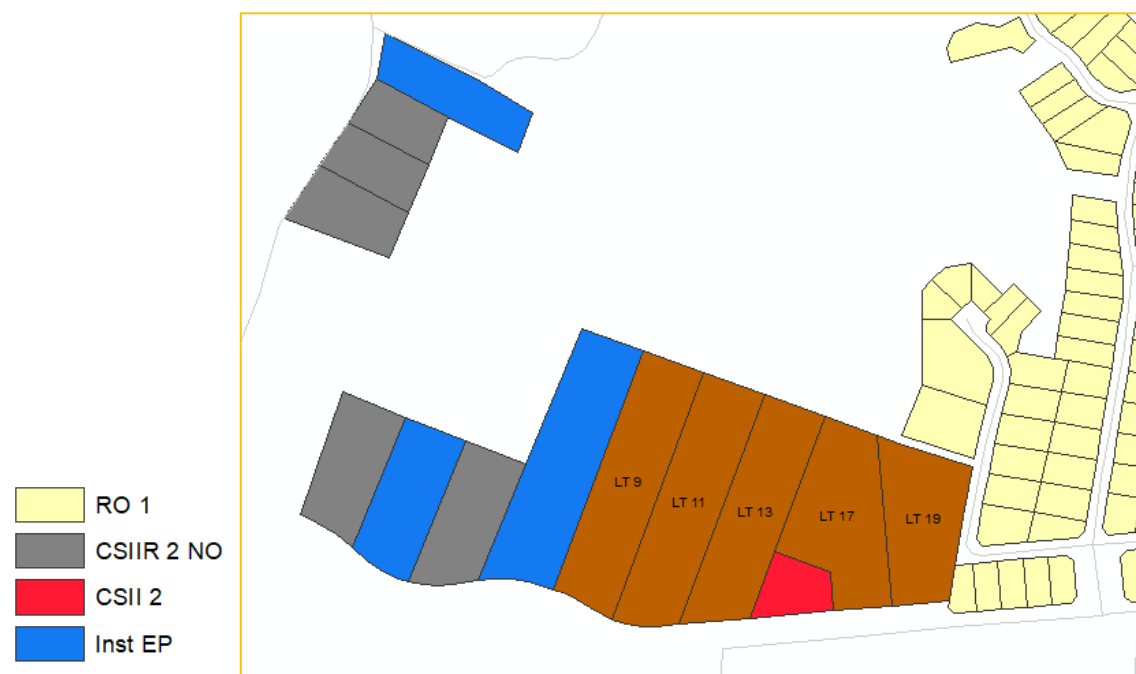
Aumentar a diversidade de usos e atividades para promover a dinâmica urbana e a redução de deslocamentos.

ENDEREÇO	UOS/LUOS	
	ATUAL	PROPOSTA
MORADA DE DEUS RUA DO SOL LT 9, LT 11, LT 13, LT 17, LT 19	CSII 2	CSIIR 2
TOTAL DE LOTES: 5		

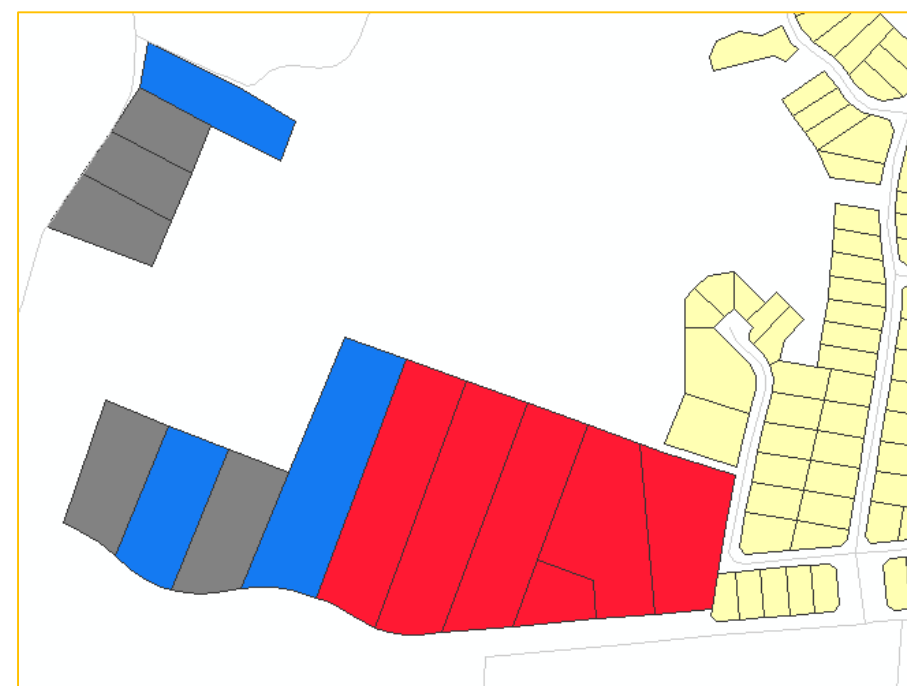
O QUE A PROPOSTA APRESENTA

RESIDENCIAIS MORADA DE DEUS

Mapa Luos proposta



Mapa Luos vigente



O QUE A PROPOSTA APRESENTA

SHJB ETAPA 3 – AV. BELA VISTA

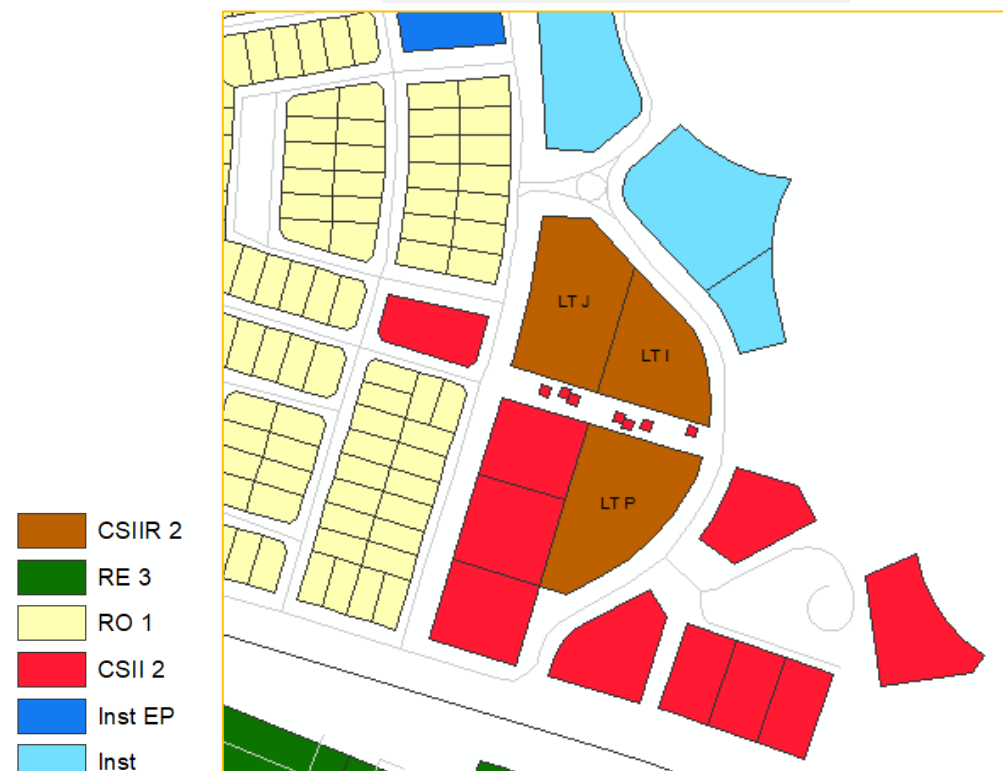
Aumentar a diversidade de usos e atividades para promover a dinâmica urbana e a redução de deslocamentos.

ENDEREÇO	UOS/LUOS	
	ATUAL	PROPOSTA
SHJB ETAPA 3 AV. BELA VISTA LT I, J e P	CSII 2	CSIIR 2
TOTAL DE LOTES: 3		

O QUE A PROPOSTA APRESENTA

SHJB ETAPA 3 AV. BELA VISTA

Mapa Luos proposta



Mapa Luos vigente



O QUE A PROPOSTA APRESENTA

SHJB ETAPA 3 AV. DAS PAINEIRAS Q 1 LOTES B e E

Proposta

UOS: CSII 3

coeficiente mínimo: 1,0

Taxa de ocupação: 100%

Taxa de permeabilidade: 0% (-)

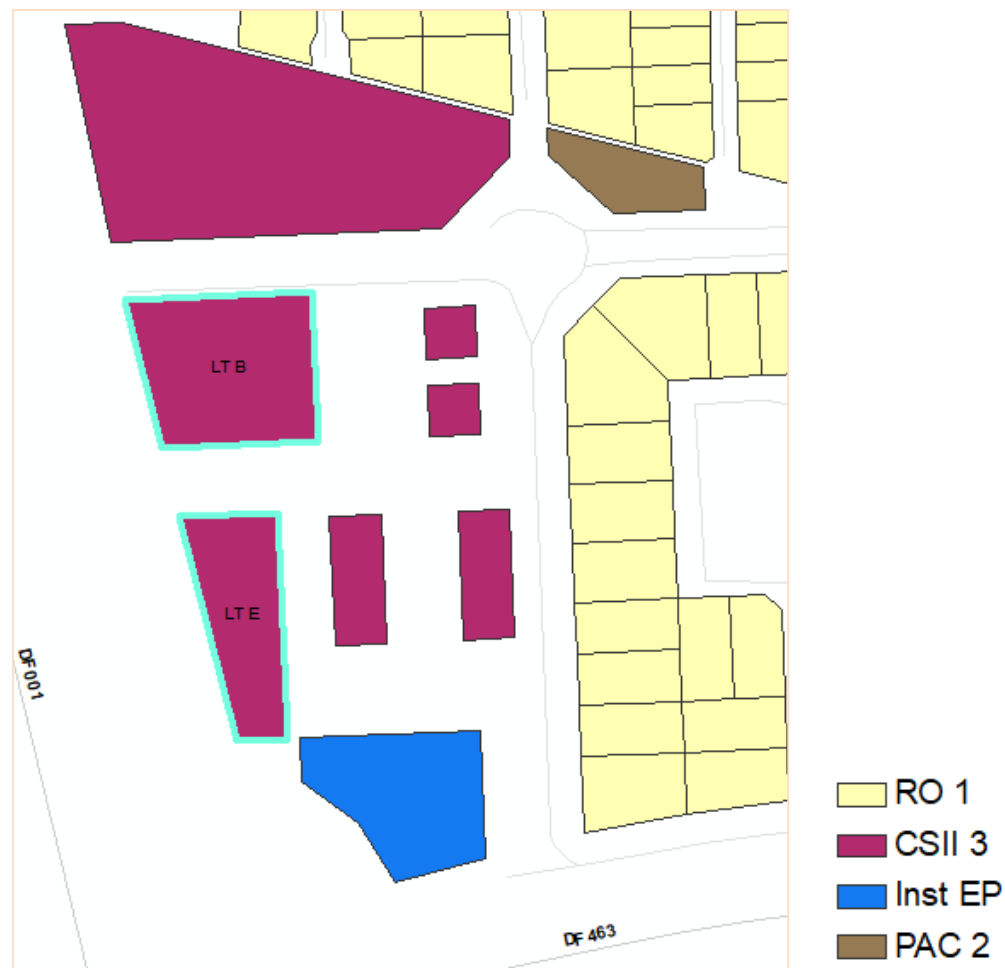
Parâmetros vigentes

UOS: CSII 3

coeficiente mínimo: 1,2

Taxa de ocupação: 70%

Taxa de permeabilidade: 10%



O QUE A PROPOSTA APRESENTA

SHJB ETAPA 3 AV. PAINEIRAS LT C EPC, AV. BELA VISTA LOTES A, B, E, F, G

Proposta

UOS: Inst

coeficiente mínimo: 1,0

coeficiente máximo: 2,0

altura máxima: 15,50m

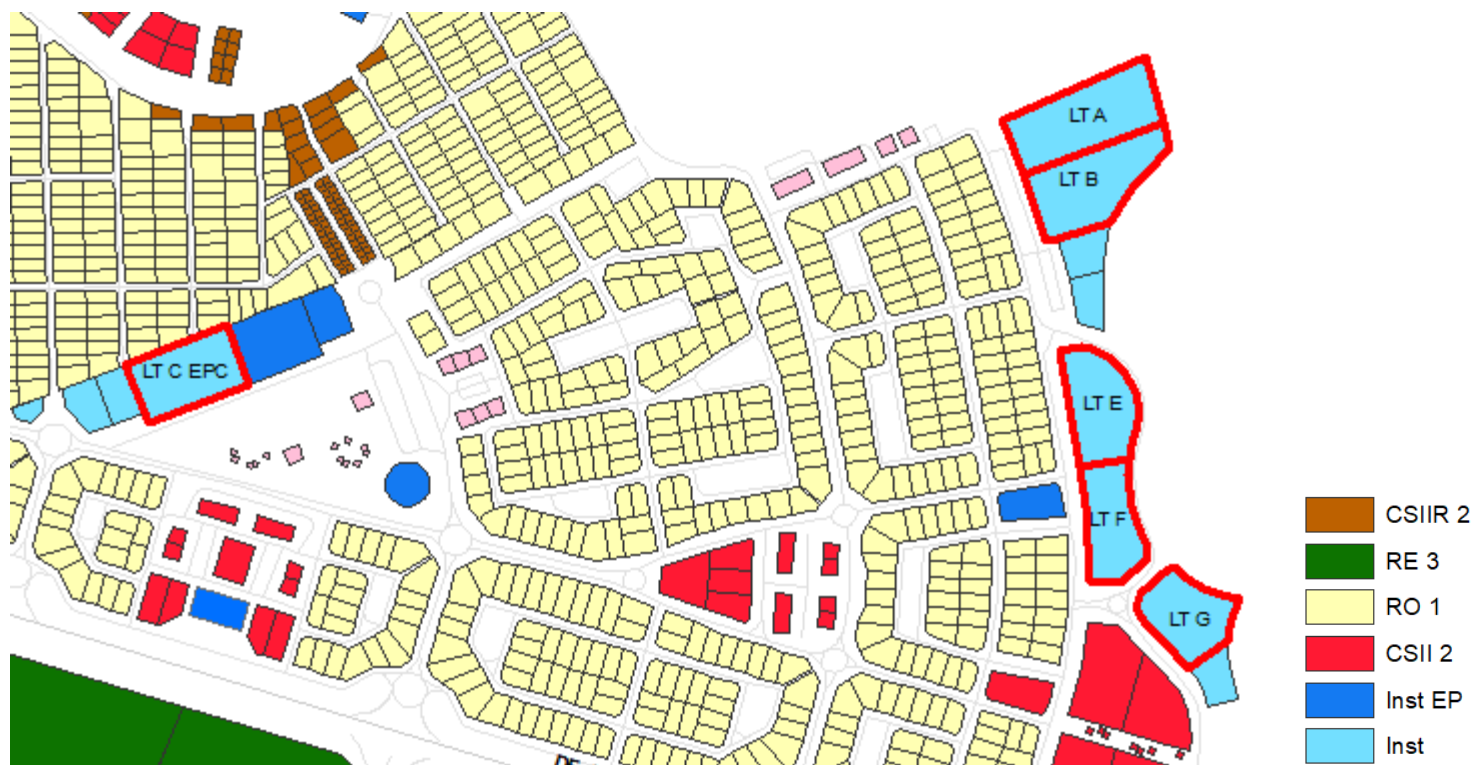
Parâmetros vigentes

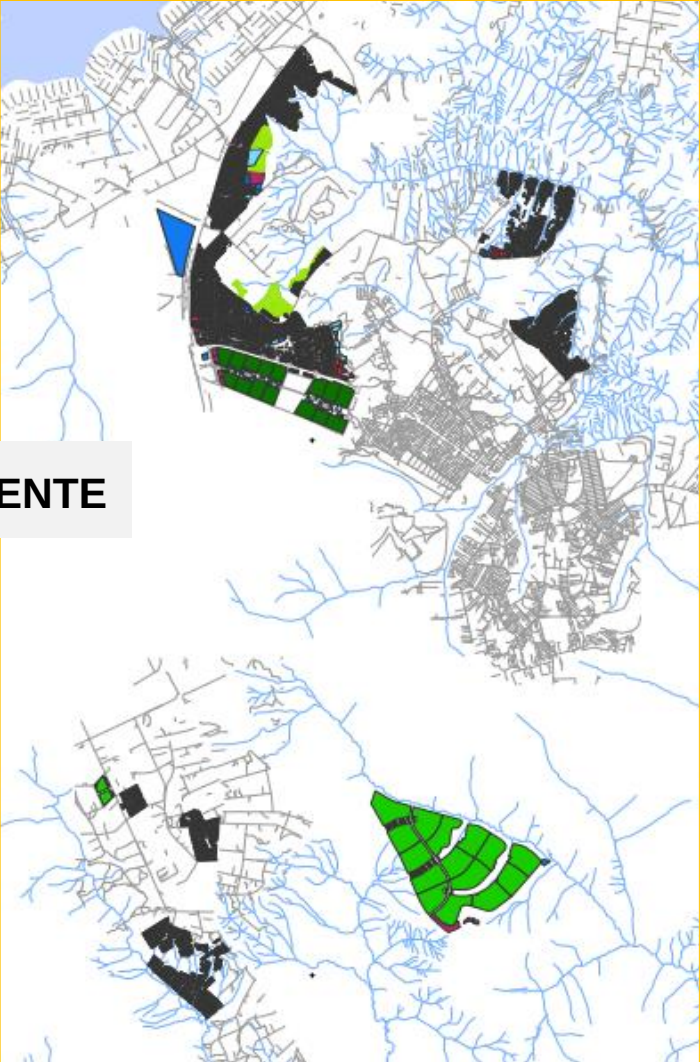
UOS: Inst

coeficiente mínimo: 1,20

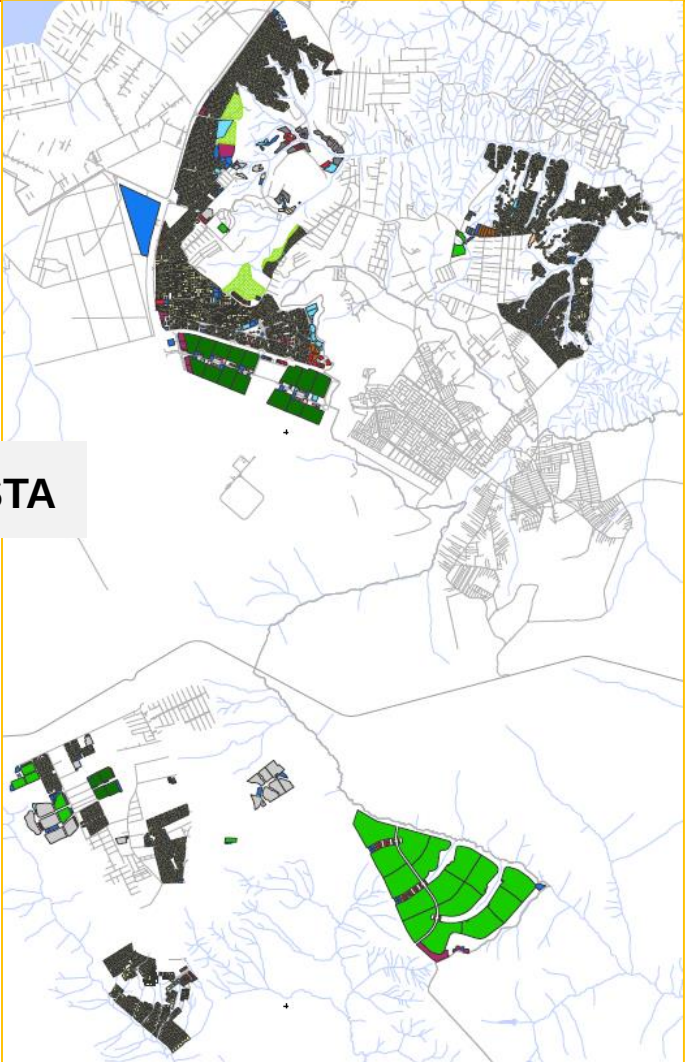
coeficiente máximo: 1,20

altura máxima: 8,50m





LUOS VIGENTE



LUOS PROPOSTA





REGIÃO ADMINISTRATIVA DO JARDIM BOTÂNICO (RA XXVII)

AGRADECEMOS!

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

1 Processo SEI nº : 00390-00002853/2026-69 – Dossiê CT-LUOS

2 Processo SEI nº : 00390-00001453/2026-36 – Estudos da LUOS

3 Interessado: Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Habitação do Distrito Federal –
4 SEDUH

5 Assunto: Dinamização da Lei de Uso e Ocupação do Solo do Distrito Federal na Região
6 Administrativa do Jardim Botânico e da minuta do Projeto de Lei Complementar que
7 propõe alterações à Lei Complementar nº 948, de 16 de janeiro de 2019.

8
9 **RELATO**

10 Trata-se da apreciação do “Estudo para Dinamização da Lei de Uso e Ocupação
11 do Solo do Distrito Federal – Região Administrativa do Jardim Botânico”, elaborado pela
12 Secretaria de Estado de Desenvolvimento Urbano e Habitação do Distrito Federal –
13 SEDUH, por intermédio da Subsecretaria de Planejamento e Gestão Territorial – SUPLAN,
14 com o objetivo de subsidiar revisões na Lei de Uso e Ocupação do Solo (LUOS) aplicável
15 à Região Administrativa do Jardim Botânico.

16 O estudo integra o processo contínuo de aperfeiçoamento da legislação
17 urbanística distrital, tendo por finalidade adequar os parâmetros de uso e ocupação do
18 solo às transformações urbanas, sociais e econômicas observadas no território, bem
19 como incorporar parcelamentos urbanos registrados, corrigir inconsistências normativas
20 e promover maior compatibilidade entre a legislação vigente e a realidade urbana
21 consolidada.

22 O estudo demonstra que o Jardim Botânico constitui uma das principais
23 centralidades urbanas em processo de consolidação no Distrito Federal, ainda com forte
24 dependência funcional do Plano Piloto para emprego, saúde e educação, mas com
25 tendência de fortalecimento econômico local e diversificação de usos.

26

27 **1. Contextualização e Objetivos do Estudo**

28 A SEDUH, por meio da SUPLAN, é responsável pela formulação de diretrizes
29 técnicas e instrumentos urbanísticos voltados ao desenvolvimento urbano do Distrito
30 Federal. O estudo concentra-se na Região Administrativa do Jardim Botânico (RA XXVII),
31 criada em 2004, a partir de áreas originalmente pertencentes à Região Administrativa de
32 São Sebastião.

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

O principal objetivo é analisar as dinâmicas territoriais e urbanísticas da região para propor revisões na LUOS, assegurando compatibilidade entre a legislação e a realidade urbana atual, bem como incorporar novos parcelamentos aprovados e registrados, corrigir inconsistências normativas e atender demandas administrativas e sociais.

2. Histórico e Caracterização da Região Administrativa

O Jardim Botânico tem origem nas antigas fazendas Taboquinha e Cachoeirinha, desapropriadas em 1956. O Setor Habitacional Jardim Botânico foi estruturado a partir de 1999 para regularização de parcelamentos urbanos existentes.

A proximidade com o Plano Piloto impulsionou a ocupação por condomínios residenciais, inicialmente irregulares, em área ambientalmente sensível inserida na APA do Rio São Bartolomeu.

A região é atendida por sistemas hídricos integrados aos reservatórios do Torto, Santa Maria e Cabeça do Veado, com abastecimento da Caesb. O acesso viário ocorre pelas rodovias DF-001, DF-140, DF-251 e DF-245, com limites territoriais com Lago Sul, Plano Piloto, Paranoá, São Sebastião, Santa Maria, Park Way e Goiás.

Além da função predominantemente residencial, o território possui potencial turístico e ambiental relevante, associado ao ecoturismo, ao Jardim Botânico de Brasília e às áreas naturais do Altiplano Leste.

3. Aspectos Socioeconômicos

Segundo a Pesquisa Distrital por Amostra de Domicílios Ampliada (PDAD 2024), a região possui cerca de 75 mil habitantes, mas concentra apenas 1% dos postos de trabalho do Distrito Federal. Isso evidencia forte dependência funcional do Plano Piloto como principal centro empregador.

Os dados habitacionais demonstram predominância de casas unifamiliares (90,3%), com grande parcela de imóveis quitados. Entretanto, apesar do elevado índice de propriedades consolidadas, aproximadamente 44% dos imóveis ainda não possuem registro formal em cartório.

No aspecto laboral, houve leve redução da dependência do Plano Piloto entre 2013 e 2024. Em 2024, cerca de 43% da população economicamente ativa ainda trabalhava no Plano Piloto, enquanto 22% atuavam na própria região. O estudo interpreta essa mudança como um processo gradual de fortalecimento econômico local.

CONSELHO DE PLANEJAMENTO TERRITORIAL E URBANO DO DISTRITO FEDERAL – CONPLAN

Na área da saúde, aproximadamente 72% da população possui plano de saúde privado. Entre os usuários do sistema público, mais da metade busca atendimento no Plano Piloto, demonstrando insuficiência da infraestrutura local de saúde.

Na educação, quase metade dos estudantes frequenta escolas particulares, e muitos deslocam-se diariamente para o Plano Piloto. Apesar disso, observa-se expansão progressiva do comércio local, especialmente no setor de alimentos, higiene e serviços básicos, indicando fortalecimento da economia regional.

4. Forma Urbana e Estrutura Territorial

O Jardim Botânico é composto por cinco setores habitacionais principais previstos pelo Plano Diretor de Ordenamento Territorial (PDOT): Altiplano Leste, São Bartolomeu, Jardim Botânico, Tororó e Estrada do Sol. Além desses, existem diversos parcelamentos regularizados fora dessas áreas formais.

O território apresenta forte diversidade urbanística, influenciada pela topografia acidentada, pela presença de áreas ambientais sensíveis e pela multiplicidade de padrões de parcelamento urbano.

O sistema viário possui papel estruturante importante, articulado principalmente pelas rodovias DF-001, DF-140, DF-251 e DF-463. A porção norte possui vias mais estruturadas, como a Avenida das Paineiras e a Avenida Dom Bosco, enquanto a porção sul depende fortemente das rodovias DF-140 e DF-251 para integração regional.

O estudo destaca diferenças entre as porções norte e sul da região. A parte norte apresenta maior consolidação urbana e presença de eixos de atividades econômicas. Já a parte sul possui configuração mais dispersa, marcada por parcelamentos residenciais e menor infraestrutura urbana.

5. Marco Legal e Instrumentos Urbanísticos

O documento analisa três principais instrumentos normativos incidentes sobre o território:

Zoneamento Ecológico-Econômico (ZEE)

O ZEE estabelece diretrizes ambientais e produtivas para o território distrital, dividindo o Jardim Botânico em zonas de proteção ambiental e dinamização produtiva. Grande parte da região está inserida em áreas ambientalmente sensíveis, sujeitas a

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

99 restrições relacionadas à impermeabilização do solo, preservação do Cerrado e proteção
100 hídrica.

101 O estudo enfatiza que qualquer proposta de alteração da LUOS deve considerar
102 riscos ambientais, especialmente contaminação do solo, erosão e perda de recarga de
103 aquíferos.

104 Plano Diretor de Ordenamento Territorial (PDOT)

105 O PDOT, atualizado pela Lei Complementar nº 1.065/2026, classifica a região
106 principalmente como Zona Urbana de Ocupação Controlada II e Zona Rural de Uso
107 Controlado I. Essas categorias refletem a necessidade de compatibilizar expansão urbana
108 com preservação ambiental e proteção de mananciais.

109 O plano também identifica diversas Áreas de Regularização de Interesse
110 Específico (ARINE) e Áreas de Regularização de Interesse Social (ARIS), indicando a
111 necessidade de continuidade dos processos de regularização fundiária.

112 Diretrizes Urbanísticas

113 As diretrizes urbanísticas orientam tanto novos parcelamentos quanto
114 alterações em projetos existentes. O estudo destaca instrumentos como ETU, DIUPE,
115 Direq, Diren, DIV e Dipa, utilizados para organizar intervenções urbanas, regularizações e
116 requalificações.

117 Segundo o documento, essas diretrizes têm buscado qualificar os espaços
118 públicos, integrar a malha viária, incentivar mobilidade ativa e estimular usos urbanos
119 mais dinâmicos e diversificados.

120

121 6. Demandas para Revisão da LUOS

122 A revisão da LUOS foi baseada em demandas recebidas pela Seduh por meio de
123 processos administrativos, manifestações populares e discussões realizadas durante a
124 revisão do PDOT.

125 As principais solicitações identificadas incluem:

- 126 • Correção de erros materiais na compatibilização urbanística;
- 127 • Alterações de parâmetros de ocupação do solo;
- 128 • Revisão de parâmetros de uso;
- 129 • Ajustes em cotas de soleira;
- 130 • Exclusão de parque urbano;
- 131 • Revisão de usos em áreas voltadas para avenidas estruturantes;

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

- 132 • Preservação de áreas predominantemente residenciais.

133 O estudo evidencia conflito recorrente entre a necessidade de dinamização
134 econômica e a preservação do caráter residencial de determinados setores urbanos.

135

136 7. Inclusão de Parcelamentos Urbanos

137 Desde a publicação da LUOS em 2022, foram identificados 24 novos projetos de
138 parcelamento registrados em cartório, além de remembramentos e projetos que
139 necessitam compatibilização normativa.

140 Os novos projetos totalizam mais de 1.800 lotes incorporados diretamente à
141 legislação urbanística. Outros seis projetos, somando aproximadamente 538 lotes, ainda
142 precisam de compatibilização com os parâmetros atuais da LUOS.

143 Entre os parcelamentos destacados estão:

- 144 • Condomínio Verde;
145 • Le Grand Jardin;
146 • Reserva Jacarandá;
147 • Jardim Atlântico Sul;
148 • Estância Del Rey;
149 • Santa Bárbara;
150 • Jardim dos Eucaliptos;
151 • Cidade Jardim.

152 O estudo considera fundamental incorporar esses projetos à LUOS para garantir
153 segurança jurídica e coerência urbanística.

154

155 8. Metodologia de Análise

156 A metodologia adotada baseou-se na comparação entre a “cidade real” e a
157 “cidade legal”, conceito já utilizado na memória técnica original da LUOS.

158 A cidade real foi analisada a partir de:

- 159 • Dados do Censo 2022;
160 • PDAD 2024;
161 • Cadastro Nacional de Endereços para Fins Estatísticos (CNEFE);
162 • Bases cartográficas;
163 • Demandas populares;

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

- Sistema viário e padrões de uso do solo.

Já a cidade legal foi representada pelos parâmetros vigentes da LUOS, do PDOT e das normas urbanísticas complementares.

Os critérios principais utilizados para avaliação das alterações de uso e ocupação do solo foram:

- Atendimento às estratégias do PDOT;
- Relação com o sistema viário;
- Capacidade de integração urbana;
- Compatibilidade com os usos do entorno;
- Considerações ambientais e territoriais do ZEE.

9. Propostas Gerais

A proposta central do estudo é promover dinamização urbana controlada, especialmente ao longo de eixos viários estruturantes, incentivando atividades comerciais e de serviços compatíveis com o perfil urbano da região.

Ao mesmo tempo, o documento propõe:

- Preservar áreas exclusivamente residenciais em setores sensíveis;
- Compatibilizar projetos antigos aos critérios atuais da LUOS;
- Ajustar parâmetros urbanísticos inadequados;
- Corrigir erros materiais de legislação;
- Incorporar lotes registrados que não constavam da LUOS vigente.

As alterações propostas procuram equilibrar desenvolvimento econômico, mobilidade, sustentabilidade ambiental e qualidade urbana.

10. Deliberações da CT-LUOS e Audiência Pública

A Câmara Temática foi instituída por meio da Resolução nº 02, de 27 de fevereiro de 2025, publicada no DODF nº 42 de 28 de fevereiro de 2025, que regulamenta a Câmara Temática da Lei de Uso e ocupação do Solo – CT-LUOS, no âmbito do Conplan.

A Câmara Temática se reuniu duas vezes, ocasião em que foi realizada apresentação técnica pela equipe da Suplan/Seduh e posteriormente para a apreciação do relatório.

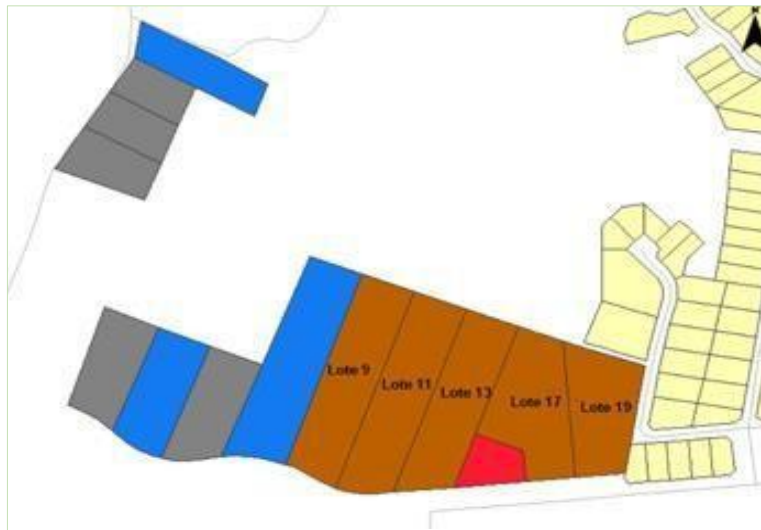
**CONSELHO DE PLANEJAMENTO TERRITORIAL E URBANO DO DISTRITO FEDERAL –
CONPLAN**

Ocasão, em que a Câmara Temática definiu ajustes pontuais na proposta para o Jardim Botânico com o objetivo de adequar a norma urbanística à realidade consolidada, bem como os ajustes após a realização da audiência pública.

Após análise técnica na CT-LUOS e contribuições da audiência pública e processos SEI, foram definidos os seguintes ajustes:

1 – Morada de Deus

Alteração mantida de CSII 2 para CSIIR 2, com condicionante de Estudo de Impacto de Vizinhaça (EIV) para uso residencial.



2 – SH Jardim Botânico – Avenida das Paineiras Q 3, 5, 7, 9 e 11 (Jardim Botânico III)

Proposta de flexibilização não acolhida, mantendo os lotes como RO 1 (área destacada).



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

210 3 – Setor Habitacional Mangueiral

211 Mantida classificação CSII 1, sem inclusão de uso residencial (lotes
212 destacados).



213

214

215 4 – SHJB Avenida das Paineiras Q 6 Lt C EPC

216 Alteração de uso institucional (INST), com aumento de parâmetros: altura
217 máxima de 8,5 m para 15,5 m e coeficiente de 1,2 para 2, em função de demandas de
218 acessibilidade e compatibilização urbanística.

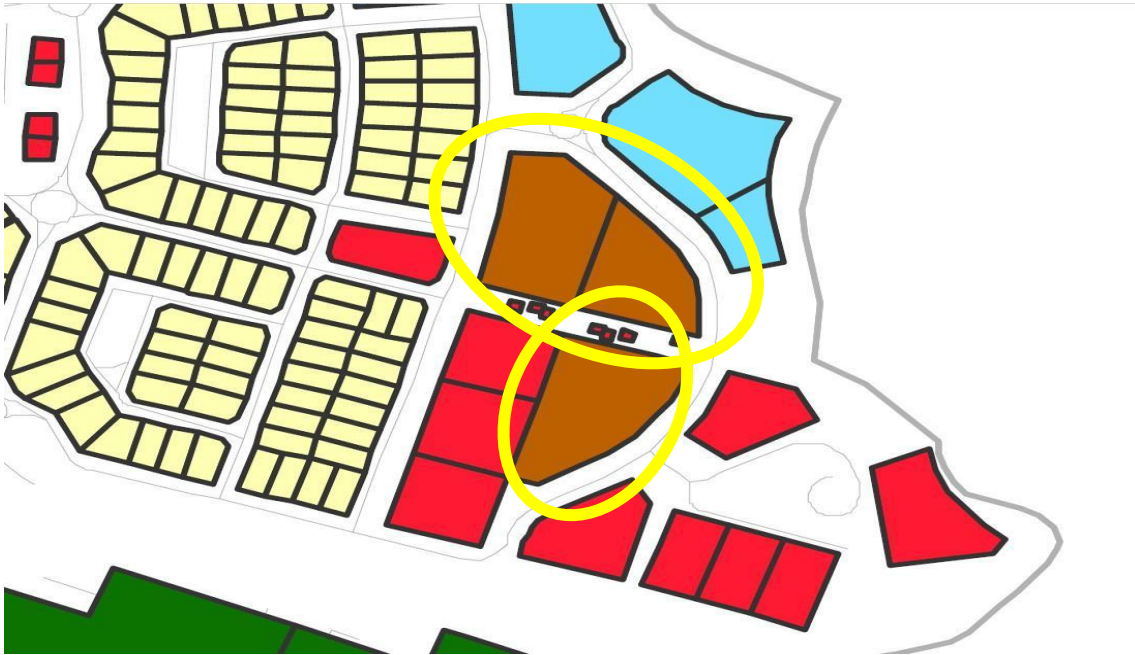


219

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

220 5 – SHJB Avenida Bela Vista Lt I, J e Lote P

221 Alteração de CSII 2 para CSIIR 2, permitindo uso residencial condicionado à
222 aprovação de EIV, em consonância com o Morada de Deus e demais lotes da faixa.



223

224

225 6 – SHJB Avenida das Paineiras Q 1 Lt B

226 Aumento da taxa de ocupação de 70% para 100%, para regularização de
227 estrutura de acessibilidade em área pública, mantendo compatibilidade com o Lote E da
228 mesma quadra.



229

230

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

231

232 11. Conclusão

233 O estudo reafirma o Jardim Botânico como região em processo de
234 consolidação urbana, com necessidade de ajustes normativos para compatibilizar
235 crescimento urbano, proteção ambiental e qualificação do espaço urbano.

236 As deliberações da CT-LUOS e as contribuições da audiência pública aprimoram
237 a proposta original, promovendo maior aderência à realidade territorial, segurança
238 jurídica e equilíbrio entre usos residenciais, institucionais e comerciais.

239 Diante do exposto, manifesta-se favoravelmente à aprovação dos estudos para
240 a dinamização da LUOS na RA do Jardim Botânico, com incorporação das alterações
241 deliberadas na CT-LUOS e na audiência pública, para revisão da Lei de Uso e Ocupação
242 do Solo (LUOS) da Região Administrativa do Jardim Botânico.

243

244 JOÃO GILBERTO DE CARVALHO ACCIOLY

245 SINDUSCON/DF

246 Membro Suplente do CONPLAN

247

248

ALVES DE LIMA, Titular - ÚNICA/DF; ANDRÉ JUNIO TAVARES BARBOSA, Suplente - IAB/DF; MARCUS VINICIUS BATISTA DE SOUZA, Titular - SENGE/DF; NILVAN VITORINO DE ABREU, Titular - ASIQZEC; STEFFANIA CARDOSO MENDONÇA, Suplente - ASIQZEC; IVELISE MARIA LONGHI PEREIRA DA SILVA, Titular - CODESE/DF; ALMIRO CARDOSO FARIAS JÚNIOR, Titular - OAB/DF; JOSÉ ANTÔNIO GOULART, Titular - FIBRA.

MARCELO VAZ MEIRA DA SILVA
Secretário de Estado

DECISÃO Nº 11/2026 – 241ª REUNIÃO ORDINÁRIA

O CONSELHO DE PLANEJAMENTO TERRITORIAL E URBANO DO DISTRITO FEDERAL – CONPLAN, no uso das atribuições que lhe são conferidas pela Lei Complementar nº 889, de 24 de julho de 2014, pelo Decreto nº 35.771, de 1º de setembro de 2014, e pela Portaria nº 75, de 14 de outubro de 2014, e em conformidade com o Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Distrito Federal – PDOT, aprovado pela Lei Complementar nº 1.065, de 23 de fevereiro de 2026, e considerando a apreciação ocorrida na 241ª Reunião Ordinária, realizada em 11 de junho de 2026, decide:

Processo nº: 00390-00001453/2026-36
Interessado: Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Habitação do Distrito Federal (Seduh)

Assunto: Dinamização da Lei de Uso e Ocupação do Solo do Distrito Federal na Região Administrativa do Jardim Botânico e da minuta do Projeto de Lei Complementar que propõe alterações à Lei Complementar nº 948, de 16 de janeiro de 2019.

Relatoria: João Gilberto de Carvalho Accioly (Sinduscon/DF)

1. APROVAR relato e voto, consignados no Processo nº 00390-00001453/2026-36, que trata do Estudo para Dinamização da Lei de Uso e Ocupação do Solo do Distrito Federal na Região Administrativa do Jardim Botânico e da minuta do Projeto de Lei Complementar que propõe alterações à Lei Complementar nº 948, de 16 de janeiro de 2019.

2. Dessa forma, registra-se o resultado da votação do colegiado, com 25 votos favoráveis, 3 votos contrários, registrados pelos representantes da Andar a Pé - O Movimento da Gente, do IAB/DF e da AMOVING, e 3 abstenções, registradas pelos representantes da FAU/UnB, da FID/DF e do CREA/DF.

TEREZA DA COSTA FERREIRA LODDER, Suplente - SEDUH; ROSA CARLA MONTEIRO DE OLIVEIRA, Suplente - SECEC; THALES MENDES FERREIRA, Titular - SEDET; LEDAMAR SOUSA RESENDE, Suplente - SEEC; MAGALI TOLEDO KNUPP MIRANDA, Suplente - SODF; SANDRA MARIA HOLANDA DE FRANÇA, Titular - SEMOB; SIMONE MARIA MEDEIROS COSTA, Suplente - DF Legal; TAKANE KIYOTSUKA DO NASCIMENTO, Titular - SEGOV; RENATO OLIVEIRA RAMOS, Suplente - CACI; MARUSKA LIMA DE SOUSA HOLANDA, Suplente - NOVACAP; ROXANE DELGADO ALMEIDA, Suplente - CODHAB; GRAZIELLE BESERRA BORGES, Suplente - CAESB; CARLOS ANTÔNIO LEAL, Suplente - TERRACAP; NATHÁLIA LIMA DE ARAUJO, Suplente - IBRAM; MANOEL CLEMENTINO BARROS NETO, Titular - IPEDF.

BENNY SCHVARSBERG, Titular - ANDAR A PÉ; ELEUZITO DA SILVA REZENDE, Titular - FID; RICARDO TREVISAN, Titular - FAU/UnB; GUILHERME AMÂNCIO LOULY CAMPOS, Suplente - CREA/DF; ADALBERTO CLEBER VALADÃO JÚNIOR, Titular - SINDUSCON/DF; ANA DE PAULA PINTO ASSIS FONSECA, Suplente - ADEMI/DF; EDUARDO PEREIRA RODRIGUES NETO, Suplente - CDL/DF; MÁIRA DE SOUSA SILVA TORQUATO CEDRAZ, Titular - AMOVING; MARIO BLANCO NUNES NETO, Titular - PRECOMOR; JUNIA MARIA BITTENCOURT ALVES DE LIMA, Suplente - ÚNICA/DF; ANDRÉ JUNIO TAVARES BARBOSA, Titular - IAB/DF; MARCUS VINICIUS BATISTA DE SOUZA, Titular - SENGE/DF; NILVAN VITORINO DE ABREU, Titular - ASIQZEC; IVELISE MARIA LONGHI PEREIRA DA SILVA, Titular - CODESE; ALMIRO CARDOSO FARIAS JÚNIOR, Titular - OAB/DF; JOSÉ ANTÔNIO GOULART, Titular - FIBRA.

MARCELO VAZ MEIRA DA SILVA
Secretário de Estado

DECISÃO Nº 12/2026 – 241ª REUNIÃO ORDINÁRIA

O CONSELHO DE PLANEJAMENTO TERRITORIAL E URBANO DO DISTRITO FEDERAL – CONPLAN, no uso das atribuições que lhe são conferidas pela Lei Complementar nº 889, de 24 de julho de 2014, pelo Decreto nº 35.771, de 1º de setembro de 2014, e pela Portaria nº 75, de 14 de outubro de 2014, e em conformidade com o Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Distrito Federal – PDOT, aprovado pela Lei Complementar nº 1.065, de 23 de fevereiro de 2026, e considerando a apreciação ocorrida na 241ª Reunião Ordinária, realizada em 11 de junho de 2026, decide:

Processo nº: 00390-00012194/2022-45

Interessado: Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Habitação do Distrito Federal (Seduh)

Assunto: Dinamização da Lei de Uso e Ocupação do Solo do Distrito Federal na Região Administrativa de Taguatinga e da minuta do Projeto de Lei Complementar que propõe alterações à Lei Complementar nº 948, de 16 de janeiro de 2019.

Relatoria: Thales Mendes Ferreira (SEDET)

1. APROVAR relato e voto, consignados no Processo nº 00390-00012194/2022-45, que trata do Estudo para Dinamização da Lei de Uso e Ocupação do Solo do Distrito Federal na Região Administrativa de Taguatinga e da minuta do Projeto de Lei Complementar que propõe alterações à Lei Complementar nº 948, de 16 de janeiro de 2019, com a recomendação de que a Seduh realize estudos destinados a aferir os impactos das alterações propostas e a apresentar soluções que se mostrem eventualmente necessárias.

2. Dessa forma, registra-se o resultado da votação do colegiado, com 29 votos favoráveis, 1 abstenção registrada pelo representante da FAU/UnB, e nenhum voto contrário.

TEREZA DA COSTA FERREIRA LODDER, Suplente - SEDUH; ROSA CARLA MONTEIRO DE OLIVEIRA, Suplente - SECEC; THALES MENDES FERREIRA, Titular - SEDET; LEDAMAR SOUSA RESENDE, Suplente - SEEC; MAGALI TOLEDO KNUPP MIRANDA, Suplente - SODF; SANDRA MARIA HOLANDA DE FRANÇA, Titular - SEMOB; SIMONE MARIA MEDEIROS COSTA, Suplente - DF Legal; TAKANE KIYOTSUKA DO NASCIMENTO, Titular - SEGOV; RENATO OLIVEIRA RAMOS, Suplente - CACI; MARUSKA LIMA DE SOUSA HOLANDA, Suplente - NOVACAP; ROXANE DELGADO ALMEIDA, Suplente - CODHAB; GRAZIELLE BESERRA BORGES, Suplente - CAESB; CARLOS ANTÔNIO LEAL, Suplente - TERRACAP; NATHÁLIA LIMA DE ARAUJO, Suplente - IBRAM; MANOEL CLEMENTINO BARROS NETO, Titular - IPEDF.

BENNY SCHVARSBERG, Titular - ANDAR A PÉ; ELEUZITO DA SILVA REZENDE, Titular - FID/DF; RICARDO TREVISAN, Titular - FAU/UnB; GUILHERME AMÂNCIO LOULY CAMPOS, Suplente - CREA/DF; ANA DE PAULA PINTO ASSIS FONSECA, Suplente - ADEMI/DF; EDUARDO PEREIRA RODRIGUES NETO, Suplente - CDL/DF; MÁIRA DE SOUSA SILVA TORQUATO CEDRAZ, Titular - AMOVING; MARIO BLANCO NUNES NETO, Titular - PRECOMOR; JUNIA MARIA BITTENCOURT ALVES DE LIMA, Suplente - ÚNICA/DF; ANDRÉ JUNIO TAVARES BARBOSA, Titular - IAB/DF; MARCUS VINICIUS BATISTA DE SOUZA, Titular - SENGE/DF; NILVAN VITORINO DE ABREU, Titular - ASIQZEC; IVELISE MARIA LONGHI PEREIRA DA SILVA, Titular - CODESE; ALMIRO CARDOSO FARIAS JÚNIOR, Titular - OAB/DF; JOSÉ ANTÔNIO GOULART, Titular - FIBRA.

MARCELO VAZ MEIRA DA SILVA
Secretário de Estado

SECRETARIA DE ESTADO DO MEIO AMBIENTE

INSTITUTO DO MEIO AMBIENTE E DOS RECURSOS HÍDRICOS - BRASÍLIA AMBIENTAL

DECISÃO Nº 60/2026 - IBRAM/PRESI

Processo nº 00391-00000786/2026-10

Interessada: Associação Nacional de Clínicos Veterinários de Pequenos Animais – ANCLIVEPA-SP

CNPJ Nº: 45.XXX.XXX/0001-14

Assunto: Aplicação de Sanção Administrativa

I – RELATÓRIO

Trata-se de processo administrativo instaurado para apuração de irregularidades identificadas na execução do Termo de Colaboração MROSC IBRAM nº 01/2018, celebrado entre o Instituto do Meio Ambiente e dos Recursos Hídricos do Distrito Federal – Brasília Ambiental e a Associação Nacional de Clínicos Veterinários de Pequenos Animais – ANCLIVEPA-SP.

A prestação de contas final da parceria foi apresentada em 27 de junho de 2022, sendo posteriormente submetida à análise técnica deste Instituto, culminando na emissão do Parecer Técnico nº 222 (173531091), no qual foram apontadas inconsistências relevantes relacionadas à execução financeira e documental da parceria.

Em razão dos achados identificados, foi expedida a Notificação nº 2/2026 – IBRAM/PRESI (194001608), oportunizando à Organização da Sociedade Civil o exercício do contraditório e da ampla defesa acerca dos seguintes apontamentos:

- a) transferências bancárias denominadas “entre Anclivepas” registradas nos extratos da conta corrente específica da parceria;
- b) ausência de aplicação financeira dos recursos públicos transferidos e consequente não apuração dos rendimentos correspondentes;
- c) inobservância do princípio da impessoalidade na contratação da empresa Pet Vida, de propriedade do então Diretor Financeiro da entidade;
- d) ausência de guarda dos documentos produzidos no âmbito da parceria pelo prazo legal de dez anos.

Após apresentação de defesa prévia pela entidade, foi elaborado o Parecer Técnico 1 (195763041), que analisou os argumentos apresentados e concluiu pela insuficiência dos elementos trazidos para afastar os apontamentos formulados.

Em observância aos princípios constitucionais do contraditório e da ampla defesa, a Presidência deste Instituto concedeu acesso integral aos autos e devolveu o prazo defensivo por meio da Notificação nº 3/2026 – IBRAM/PRESI (199912551).

Posteriormente, a ANCLIVEPA-SP requereu dilação de prazo por mais quinze dias, alegando complexidade da matéria, realização de auditoria interna e substituição do responsável financeiro da entidade.

O pedido foi submetido à análise jurídica e, por meio da Manifestação PROJU nº 32032 (200964143), concluiu-se pela ausência de documentação comprobatória mínima apta a justificar a excepcional prorrogação requerida.

Diante disso, foi proferida a Decisão nº 43 (202000001), que indeferiu o pedido de dilação de prazo.

Na sequência, a Comissão do Serviço Veterinário Público de Brasília elaborou o Parecer Técnico 4 (202407995), registrando que, apesar das diversas oportunidades concedidas ao

00113-00005387/2026-70	REO3J61	TG00297176	PROVIMENTO
00113-00012090/2026-61	AZX6E23	YE02686717	PROVIMENTO
00113-00018727/2024-61	JFL5223	YE02315874	PROVIMENTO

FAUZI NACFUR JUNIOR

SECRETARIA DE ESTADO DA AGRICULTURA,
ABASTECIMENTO E DESENVOLVIMENTO RURAL

PORTARIA Nº 198, DE 15 DE JUNHO DE 2026

Prorroga o prazo da Campanha de Atualização de Rebanhos do Distrito Federal referente ao exercício de 2026.

O SECRETÁRIO DE ESTADO DA AGRICULTURA, ABASTECIMENTO E DESENVOLVIMENTO RURAL DO DISTRITO FEDERAL, no uso da atribuição que lhe confere o inciso III do parágrafo único do art. 105 da Lei Orgânica do Distrito Federal, combinado com o art. 6º, I, da Lei nº 7.328, de 26 de outubro de 2023, Considerando a publicação da Instrução Normativa nº 48, de 14 de julho de 2020, que aprova as Diretrizes para o Programa Nacional de Vigilância para Febre Aftosa (PNEFA); Considerando a Lei nº 7.328, de 26 de outubro de 2023, que dispõe sobre a defesa sanitária animal no Distrito Federal e dá outras providências, bem como seu regulamento aprovado pelo Decreto nº 47.064, de 07 de abril de 2025;

Considerando a necessidade de garantir ampla adesão à Campanha de Atualização de Rebanhos do Distrito Federal, instituída pela Portaria nº 85, de 28 de fevereiro de 2025, e o previsto em seu art. 7º, que possibilita a prorrogação da campanha mediante ato normativo;

resolve:

Art. 1º Prorrogar, até 30 de junho de 2026, o prazo para a realização da Campanha de Atualização de Rebanhos do Distrito Federal, instituída pela Portaria nº 85, de 28 de fevereiro de 2025.

Art. 2º Esta Portaria entra em vigor na data de sua publicação.

RAFAEL BORGES BUENO

SECRETARIA DE ESTADO DE
DESENVOLVIMENTO URBANO E HABITAÇÃO

PORTARIA Nº 93, DE 10 DE JUNHO DE 2026

Aprova o Projeto de Sistema Viário – SIV 025/2026 e o respectivo Memorial Descritivo – MDE 025/2026, referentes à requalificação das quadras 4 e 5 do Setor de Autarquias Sul - SAUS, localizado na Região Administrativa do Plano Piloto - RA I.

O SECRETÁRIO DE ESTADO DE DESENVOLVIMENTO URBANO E HABITAÇÃO DO DISTRITO FEDERAL, no uso das atribuições que lhe confere o art. 105, parágrafo único, incisos III e V, da Lei Orgânica do Distrito Federal, combinado com a Lei Complementar nº 803, de 25 de abril de 2009, atualizada pela Lei Complementar nº 854, de 15 de outubro de 2012, a Lei Complementar nº 1.041, de 12 de agosto de 2024, o Decreto nº 38.047, de 09 de março de 2017, combinado com o Decreto nº 38.247, de 1º de junho de 2017, e tendo em vista o que dispõe o Processo SEI nº 00002-00001609/2024-25, resolve:

Art. 1º Aprovar o Projeto de Sistema Viário – SIV 025/2026 e o respectivo Memorial Descritivo – MDE 025/2026, referentes à requalificação das quadras 4 e 5 do Setor de Autarquias Sul - SAUS, localizado na Região Administrativa do Plano Piloto - RA I.

Art. 2º Autorizar a inclusão de Nota referente às alterações no projeto SAUS PR 15/1 e respectivo registro no Processo SEI nº 00390-00003325/2026-27, com a seguinte redação:

“Nota: Este Projeto foi alterado e complementado pelo Projeto composto por: Projeto de Sistema Viário - SIV/MDE 025/2026, no que se refere ao sistema viário das quadras 4 e 5 do Setor de Autarquias Sul - SAUS, localizado na Região Administrativa do Plano Piloto - RA I, conforme processo SEI-GDF nº 00002-00001609/2024-25.”

Art. 3º Os documentos urbanísticos relacionados ao presente ato devem estar disponíveis no endereço eletrônico <http://www.sisduc.seduh.df.gov.br/>, no prazo máximo de 7 dias, contados a partir da publicação no Diário Oficial do Distrito Federal - DODF, nos termos determinados no art. 4º da Portaria 95, de 21 de outubro de 2021, e a inclusão do Formulário de Alteração de Projeto de Urbanismo no Sistema de Documentação Urbanística e Cartográfica do Distrito Federal – Sisduc deverá ser efetuada pela unidade responsável pelo arquivamento no prazo máximo de 5 dias úteis, contados a partir da entrada do documento de comprovação do registro imobiliário, quando for o caso, conforme determina o art. 5º da Portaria nº 87, de 27 de setembro de 2024, ambas da Secretaria de Estado de Desenvolvimento Urbano e Habitação - Seduh.

Art. 4º Esta Portaria entra em vigor na data de sua publicação.

MARCELO VAZ MEIRA DA SILVA

CONSELHO DE PLANEJAMENTO TERRITORIAL
E URBANO DO DISTRITO FEDERAL

ATA DA AUDIÊNCIA PÚBLICA DESTINADA À APRESENTAÇÃO DO ESTUDO
PARA DINAMIZAÇÃO DA LEI DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO DO DISTRITO
FEDERAL NA REGIÃO ADMINISTRATIVA DO JARDIM BOTÂNICO
E DA MINUTA DO

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR QUE PROPÕE ALTERAÇÕES À LEI
COMPLEMENTAR Nº 948, DE 16 DE JANEIRO DE 2019

Às dezenove horas do vigésimo primeiro dia do mês de maio do ano de dois mil e vinte seis, no Auditório do Centro de Práticas Sustentáveis (CPS), localizado na Avenida do Cerrado s/n, Jardins Mangueiral, Jardim Botânico, Brasília-DF, foi iniciada a Audiência Pública destinada à apresentação do Estudo para Dinamização da Lei de Uso e Ocupação do Solo do Distrito Federal na Região Administrativa do Jardim Botânico e da minuta do Projeto de Lei Complementar que propõe alterações à Lei Complementar nº 948, de 16 de janeiro de 2019, de acordo com o roteiro a seguir: I – Abertura e leitura das regras de funcionamento; II – Apresentação técnica; III – Exposição resumida do conteúdo da proposta; IV – Manifestação dos Participantes; V – Encerramento. Prosseguiu-se à I – Abertura e leitura das regras de funcionamento: A Senhora Eliete Góes, chefe da Assessoria Técnica de Órgãos Colegiados (Ascol/Seduh) resumiu que o objetivo da Audiência Pública era apresentar e discutir o Estudo para Dinamização da Lei de Uso e Ocupação do Solo (LUOS) do Distrito Federal na Região Administrativa do Jardim Botânico e da minuta do Projeto de Lei Complementar que propõe alterações à Lei Complementar nº 948, de 16 de janeiro de 2019. Convidou para compor a mesa: o Secretário de Estado da Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Habitação (Seduh), Senhor Marcelo Vaz Meira da Silva; a Secretária-Adjunta da Seduh, Senhora Tereza da Costa Ferreira Lodder; o Administrador Regional do Jardim Botânico, Senhor João Carlos Couto Lóssio Filho; a Subsecretária de Planejamento e Gestão Territorial (Suplan) da Seduh, Senhora Juliana Machado Coelho; e o Chefe de Unidade de Gestão Territorial (Ugest) da Suplan/Seduh, Senhor Antônio Maycon Martins. Informou que os avisos de convocação foram publicados no Diário Oficial do Distrito Federal e em jornal de grande circulação, também disponibilizados na página eletrônica da Seduh, assim como o material da audiência, em conformidade com a Lei nº 5.081, de 11 de março de 2013. Informou que a audiência pública possui caráter consultivo e não deliberativo, elencou os direitos e deveres dos participantes, avisou que a audiência estava sendo gravada e explicou que para as manifestações, os participantes deveriam realizar inscrição na entrada do salão. Registrou, ainda, que os representantes de entidades teriam o prazo de 5 minutos para manifestação, enquanto as manifestações individuais teriam duração de 3 minutos. Em posse da palavra, o Secretário de Estado da Secretaria de Estado de Desenvolvimento Urbano e Habitação do Distrito Federal (Seduh), Senhor Marcelo Vaz Meira da Silva, declarou aberta a audiência pública, iniciando a sessão com agradecimentos à presença do público e destacando a importância da participação popular no debate sobre planejamento urbano. Cumprimentou o Administrador Regional do Jardim Botânico, Senhor João Lóssio, e agradeceu a parceria institucional. Também saudou a equipe técnica da Seduh, incluindo Tereza Lodder, Juliana e Antônio, além das áreas de apoio técnico e tecnológico responsáveis pela organização da audiência e a população do Jardim Botânico. Estendeu cumprimentos aos parlamentares presentes, como os deputados distritais Rogério Morro da Cruz e João Cardoso, bem como ao representante da Comissão de Assuntos Fundiários, Senhor Samuel, mencionando também a atuação da Deputada Jaqueline Silva em projetos da secretaria. Explicou que a audiência integra o processo de revisão da Lei de Uso e Ocupação do Solo (LUOS), iniciada após sua sanção em 2019 e posteriormente ajustada por meio de revisões técnicas. Segundo ele, o objetivo do processo de “dinamização” é identificar potenciais de uso do solo, reduzir a ociosidade de terrenos e promover o cumprimento da função social da propriedade, ampliando possibilidades de uso conforme as características de cada região. Destacou que esta seria a sexta audiência pública do ciclo de revisões da LUOS, com projetos já encaminhados e aprovados em outras regiões administrativas. Reforçou que o objetivo do encontro é ouvir a população, acolher sugestões e críticas e incorporá-las ao processo técnico de revisão. Por fim, solicitou respeito entre os participantes durante as manifestações, ressaltando a importância da escuta qualificada e da convivência com opiniões divergentes, e anunciou a passagem da palavra ao Administrador Regional para continuidade da abertura da sessão. Em seguida, o Administrador Regional do Jardim Botânico, Senhor João Carlos Couto Lóssio Filho, iniciou sua fala cumprimentando o Secretário da Secretaria de Estado de Desenvolvimento Urbano e Habitação do Distrito Federal (Seduh), Senhor Marcelo Vaz Meira da Silva, e parabenizando o trabalho desenvolvido pela equipe técnica da secretaria. Estendeu cumprimentos à comunidade local do Jardim Botânico e a representantes de movimentos comunitários, como a Senhora Rose, além de mencionar a presença de parlamentares distritais, incluindo os deputados Tiago Manzoni, João Cardoso e Rogério Morro da Cruz. Destacou a importância da audiência pública como instrumento de participação social e diálogo entre o poder público e a sociedade na definição das diretrizes de uso e ocupação do solo. Ressaltou que a contribuição da população é fundamental para o aprimoramento da legislação urbanística e para o planejamento adequado do território. Continuamente, avançou-se ao item II – Apresentação técnica e III – Exposição resumida do conteúdo da proposta: O Senhor Antônio Maycon Martins, Ugest/Seduh, resumiu que a dinamização da LUOS envolvia: a ampliação da flexibilização normativa, o incentivo ao uso misto de forma compatível com o contexto local, a promoção do melhor aproveitamento da infraestrutura existente e a consolidação do Jardim Botânico como centralidade emergente no contexto distrital.

Ilustrou os setores do Jardim Botânico, destacando, por oportuno, os setores habitacionais Altiplano Leste, São Bartolomeu, Tororó, Jardim Botânico e Estrada do Sol, informou que a população estimada ultrapassava as 75 mil pessoas e resumiu as características da área. Listou os critérios seguidos no estudo da dinamização, a saber: atendimento às estratégias previstas no Plano Diretor de Ordenamento Territorial (PDOT), aprovado em fevereiro de 2026; relação com as vias de acesso e o seu porte e a capacidade de integração; e localização do lote em relação aos usos do entorno imediato. Indicou também as fontes dos dados utilizadas, a maioria proveniente da própria SEDUH. Adiante, contou que o estudo começou com a análise dos Usos e Ocupações do Solo (UOS) e as estratégias do PDOT que incidiam diretamente na dinamização do Jardim Botânico. Continuou falando sobre o cruzamento dos dados levantados com o Cadastro Nacional de Endereços para Fins Estatísticos (CNEFE) e a avaliação do sistema viário atual da RA. Disse que, ao fim das análises citadas, foi feita a comparação com a Sintaxe Espacial apresentada no mapa do DF, considerando as variáveis de integração global, local e angulares, especialmente as de escolha e integração. Esclareceu que, devido a grandiosidade da RA, a apresentação havia sido dividida em duas porções para apresentação, em Norte e Sul. Apresentou as demandas que tinham sido identificadas, a fonte, o endereço e a quantidade, bem como os novos projetos de parcelamento urbano, indicando o endereço e a quantidade de lotes criados, totalizando a criação de 1.818 lotes. Abordou a respeito da compatibilização de projetos registrados após a LUOS, indicando o projeto elaborado, o endereço do parcelamento e a quantidade de lotes atrelados aos projetos. Sobre as premissas que guiaram a proposta, pontuou: o alinhamento com a metodologia inicial da LUOS; a análise da relação do lote no seu contexto urbano e o sistema viário; e a adoção das mesmas UOS. Depois, enumerou os itens constantes na proposta, conforme segue: inclusão dos novos projetos, que resultaram em 24 no total; atualização de projetos alterações, seja para ajuste de parcelamentos registrados, exclusões ou inclusões de lotes; exclusão de poligonal área não registrada UE 12; e a dinamização da UOS nos Residenciais Morada de Deus, Jardim Botânico etapa 3 e Setor Habitacional Mangueiral. Sobre estes, destacou que nos Residenciais Morada de Deus a proposta visava aumentar a diversidade de usos e atividades para promover a dinâmica urbana e a redução de deslocamentos, com total de 5 lotes alterados, saindo de CSII 2 para CSIIR 2, de forma a acrescentar a possibilidade de lotes residenciais. Quanto ao Setor Habitacional Mangueiral, a sugestão visava aumentar a diversidade de usos e atividades para promover a dinâmica urbana ao longo do eixo estruturante, em que 4 lotes foram alterados passando de CSII 1 para CSIIR 2. Já no Jardim Botânico etapa 3, a proposta buscava atender à demanda por maior diversificação econômica, sem comprometer o caráter residencial do setor, com 61 lotes alterados de RO 1 para CSIIR 1 NO e 143 lotes de RO 1 para RO 2, ilustrando todas as mudanças nos mapas. Por fim, comparou os mapas do Jardim Botânico com base na LUOS vigente e a proposta. Passou-se ao Item IV – Manifestações dos participantes: Iniciando a fase de manifestações, a Senhora Hanna Costa, iniciou sua fala informando ser moradora do Jardim Botânico 3. Relatou sua origem nordestina e trazendo uma narrativa pessoal sobre experiências observadas em uma cidade do interior, onde, segundo ela, houve transformação de uma residência tradicional em um conjunto de comércio e unidades habitacionais. A partir desse relato, passou a fazer uma reflexão sobre o planejamento urbano e os impactos da ausência ou flexibilização de instrumentos de ordenamento territorial, relacionando a situação narrada à importância do plano diretor e da legislação urbanística vigente. Em seguida, direcionou sua fala ao processo de revisão da Lei de Uso e Ocupação do Solo (LUOS), mencionando o estudo apresentado pela Secretaria de Estado de Desenvolvimento Urbano e Habitação do Distrito Federal. A participante questionou os critérios utilizados na proposta de alteração de usos no Jardim Botânico, especialmente no que se refere ao número de demandas consideradas no processo decisório, argumentando que pequenas amostras de manifestações poderiam estar resultando em mudanças com impacto significativo sobre um número maior de imóveis. Citou especificamente o caso do Jardim Botânico 3 e a proposta de alteração de uso envolvendo cerca de 213 lotes. Ela destacou que adquiriu seu imóvel como residência e expressou preocupação com a possibilidade de mudança de uso do solo, afirmando que isso poderia transformar sua propriedade em uso comercial, alterando a natureza do espaço residencial e afetando a dinâmica da vizinhança. Argumentou que a região já possui infraestrutura comercial próxima, incluindo centros comerciais e serviços públicos, o que, em sua visão, reduziria a necessidade de ampliação de usos comerciais em áreas estritamente residenciais. Por fim, manifestou preocupação com a ampliação de possibilidades de uso previstas na proposta, citando exemplos de atividades potencialmente incompatíveis com o caráter residencial, e reforçou sua defesa da manutenção do uso predominantemente habitacional na área onde reside. A seguir, o Senhor Joel Matos, Prefeitura do Mangueiral, manifestou preocupação com os impactos urbanísticos da proposta de revisão da Lei de Uso e Ocupação do Solo (LUOS) na região do Jardim Botânico. Argumentou que a região já enfrenta problemas significativos de mobilidade urbana, especialmente em horários de pico, com longos tempos de deslocamento relatados pelos moradores. Afirmou que novos empreendimentos e eventuais mudanças de uso do solo poderiam agravar a situação viária e aumentar a densidade urbana sem a devida infraestrutura de suporte. Criticou a possibilidade de ampliação de usos comerciais em áreas predominantemente residenciais, mencionando empreendimentos já existentes na região do Jardim Botânico 3 e arredores. Defendeu que alterações dessa natureza não atenderiam ao interesse da maioria dos moradores e solicitou que a Secretaria reconsiderasse a proposta de modificação. Por fim, reforçou o pedido de suspensão ou cancelamento das alterações propostas, alegando impacto coletivo sobre os moradores da região, e encerrou sua fala agradecendo a atenção, antes de passar a palavra ao próximo inscrito. O Senhor Cláudio Bechara iniciou sua manifestação informando ser morador do Jardim Botânico 3, também integrante da

diretoria de uma associação local de moradores, atuando em defesa da qualidade de vida do bairro. Declarou posicionamento contrário à proposta de alteração da Lei de Uso e Ocupação do Solo (LUOS) na forma apresentada, embora tenha ressaltado a abertura ao diálogo com a administração pública. Argumentou que a proposta não refletiria, em sua avaliação, o interesse predominante dos moradores da região e levantou questionamentos sobre a compatibilidade entre as mudanças sugeridas e a realidade cotidiana do bairro. O participante expressou preocupação com possíveis impactos das alterações sobre a infraestrutura urbana, mobilidade e qualidade de vida, especialmente no Jardim Botânico, mencionando a região do Jardim Botânico 3 como área particularmente sensível por concentrar fluxo de saída e deslocamento de moradores. Também levantou críticas quanto à aplicação de regras urbanísticas e fiscalização de obras na região, afirmando que haveria percepção de assimetria na aplicação dos instrumentos de controle urbano entre diferentes tipos de ocupação. Defendeu que o rigor regulatório deveria ser aplicado de forma equitativa a todos os agentes. Ao final, reafirmou a posição contrária à proposta em discussão e encerrou sua fala. Em seguida, o Senhor Marcos Bretones apresentou duas demandas de caráter técnico relacionadas à revisão da Lei de Uso e Ocupação do Solo (LUOS). O participante solicitou, em primeiro lugar, a inclusão de uso residencial para os lotes I e J da Avenida Bela Vista, argumentando que os imóveis estariam atualmente em situação de obsolescência e que a mudança de uso poderia contribuir para melhor aproveitamento urbanístico da área. Em segundo ponto, tratou do lote B da Quadra 1 da Avenida das Paineiras, onde já existe edificação construída. Relatou uma questão relacionada à acessibilidade, especificamente a uma escada que avançaria para fora dos limites do lote, e pediu ajuste nos parâmetros urbanísticos para viabilizar a regularização da situação conforme a legislação vigente. Ao final, solicitou que ambas as propostas fossem consideradas no âmbito do estudo de revisão da LUOS em análise pela administração pública. A Senhora Maria Augusta, em nome da Associação de Moradores do Jardim Botânico, manifestou posição contrária à proposta de alteração da Lei de Uso e Ocupação do Solo (LUOS), especialmente no que se refere ao conjunto de aproximadamente 204 lotes do Jardim Botânico 3, conforme indicado no Estudo para Dinamização da LUOS. A representante defendeu a manutenção da classificação RO para os lotes atualmente residenciais e solicitou a exclusão de proposta específica identificada como URB 46, alegando falta de transparência e justificativa técnica suficiente. Argumentou que o Jardim Botânico 3 é um bairro consolidado e planejado, com predominância residencial e ocupação majoritariamente familiar, e que mudanças de uso do solo comprometeriam a segurança jurídica dos moradores e a confiança nas regras urbanísticas estabelecidas pelo poder público. Apontou ainda a ausência, no estudo apresentado pela SEDUH, de análises detalhadas de impacto urbano, como tráfego, estacionamento, infraestrutura de serviços públicos, mobilidade, segurança e impactos ambientais e urbanos decorrentes da ampliação de usos comerciais na região. A participante criticou o que considerou diagnóstico inadequado da capacidade viária da região, especialmente na Avenida das Paineiras, e alertou para possíveis impactos negativos como aumento de ruído, redução da qualidade de vida, sobrecarga da infraestrutura e piora das condições de segurança. Também mencionou a existência de lotes comerciais já disponíveis na região e argumentou que não haveria demanda social suficiente para justificar a mudança proposta, afirmando que a comunidade local teria se mobilizado contrariamente à alteração, com centenas de assinaturas contrárias. Por fim, afirmou que a associação é favorável ao desenvolvimento da região, desde que realizado de forma planejada e em áreas adequadas, e reforçou a entrega de documento formal à SEDUH com as contribuições da entidade, encerrando sua manifestação. Adiante, o Senhor Claudio Faustino iniciou sua fala solicitando a mobilização dos moradores contrários à proposta de alteração da Lei de Uso e Ocupação do Solo (LUOS), afirmando haver um grupo expressivo de assinaturas contrárias à mudança. O participante declarou que os moradores adquiriram imóveis na região a partir de 2008 com base em diretrizes de uso predominantemente habitacional, baixa densidade e permeabilidade do solo, conforme memorial descritivo e material de divulgação do empreendimento. Argumentou que a proposta de alteração descaracterizaria o bairro, transformando-o, em sua avaliação, em uma área com forte predominância comercial, com potencial aumento de fluxo de carga e descarga, além de impactos na mobilidade e na segurança urbana. Também criticou a ausência de previsão do Jardim Botânico como área de dinamização no PDOT, questionando a compatibilidade da proposta com o planejamento territorial vigente. Apontou ainda possíveis impactos como aumento de circulação de veículos, falta de estacionamento, sobrecarga viária e redução da segurança, mencionando fundamentos da criminologia relacionados à dinâmica urbana. Por fim, afirmou que a comunidade local se posiciona majoritariamente contrária à proposta, mencionando abaixo-assinado e encerrando sua fala com agradecimento aos presentes. A Senhora Rose Marques, em nome do Movimento Comunitário Jardim Botânico, iniciou sua fala cumprimentando a mesa técnica da audiência pública da Lei de Uso e Ocupação do Solo (LUOS), bem como representantes governamentais, técnicos, lideranças comunitárias e moradores presentes. A participante destacou que o movimento representa dezenas de condomínios da região do Jardim Botânico, abrangendo grande parte da população local, e afirmou que a entidade atua em defesa de um desenvolvimento urbano ordenado, sustentável e participativo. Em sua manifestação, ressaltou que não há oposição ao desenvolvimento urbano ou à dinamização econômica da região, mas defendeu que tais mudanças devem ocorrer de forma planejada, com respeito às características de cada bairro e às condições de infraestrutura existentes. Apontou como preocupação central a aplicação uniforme de alterações urbanísticas em áreas com perfis distintos, especialmente em setores residenciais consolidados. Citou o Jardim Botânico 3 como o ponto mais sensível da proposta, defendendo a retirada das alterações previstas para essa região e a preservação de seu caráter predominantemente unifamiliar. Também mencionou preocupações em

outros setores da região do Jardim Botânico, como o Manguelral, Tororó e Altiplano Leste, destacando a necessidade de maior clareza sobre os impactos das mudanças propostas e de participação efetiva das comunidades afetadas. Enfatizou que qualquer aumento de densidade urbana deve estar condicionado à prévia implementação de infraestrutura adequada, incluindo mobilidade, saneamento, segurança, educação e equipamentos públicos, defendendo que o planejamento urbano deve preceder o adensamento populacional. Por fim, reforçou a necessidade de diálogo transparente, análise técnica detalhada e escuta das comunidades locais antes da implementação de alterações urbanísticas de grande impacto regional. Argumentou que a dinâmica futura de mobilidade na região do Jardim Botânico tende a se deslocar para novas interligações viárias, como a Estrada do Sol, e defendeu que o planejamento urbano considere essas mudanças para evitar sobrecarga de áreas residenciais consolidadas. Também reforçou a necessidade de direcionar o crescimento comercial para centralidades planejadas, evitando a dispersão de atividades econômicas em bairros estritamente residenciais, e defendeu a preservação da identidade urbanística da região. O Senhor Andrei José, morador do Jardim Botânico III, declarou-se contrário à proposta e criticou as sugestões alegando ser um erro implementá-las. afirmou que toda política pública deve responder, em sua formulação e implementação, a três questões centrais: o endereçamento do problema, o impacto da política na população e a identificação de quem é beneficiado pela medida. Segundo o participante, tais questões não estariam adequadamente respondidas na proposta apresentada pela Secretaria. Em sua avaliação, a iniciativa não estaria solucionando problemas existentes, podendo inclusive agravá-los ou gerar novos impactos negativos. Quanto à distribuição de benefícios, o orador mencionou que haveria um número reduzido de manifestações favoráveis em comparação a um volume significativamente maior de manifestações contrárias, citando a existência de mais de 600 assinaturas contra a proposta. Questionou, assim, quem seriam os efetivos beneficiários da medida, sugerindo que parte deles seriam adquirentes de lotes com expectativa de valorização imobiliária futura, o que, segundo ele, representaria um desequilíbrio entre interesses privados e o interesse coletivo. Também mencionou a preocupação com possíveis benefícios relacionados a ocupações irregulares, levantando questões de legalidade. No que se refere ao impacto da proposta, o participante afirmou não ter sido apresentado estudo suficiente de impacto urbano e social, o que, em sua avaliação, comprometeria a análise adequada dos efeitos da política pública sobre a população local. Por fim, fez um apelo ao princípio da empatia, solicitando a consideração da perspectiva de moradores de áreas residenciais que poderiam ser diretamente impactados pelas alterações propostas, destacando que sua posição não se baseia em oposição automática, mas em preocupação com possíveis efeitos negativos de planejamento urbano. A Senhora Beatriz Pooz em sua fala inicial se apresentou como sócia da empresa Corea Administração de Imóvel, proprietária do lote C da quadra 6 da Avenida das Paineiras. Reforçou o requerimento protocolado com pedido de aumento de coeficiente de aproveitamento de altura e fez a apresentação deste. Informou que protocolo requerimento solicitando alterações urbanísticas para o imóvel, destacando que o lote mantém uso institucional e que já possui alvará de construção para implantação de um centro de saúde destinado ao atendimento da região. Relatou que a obra encontra-se em andamento e prevê 346 vagas de estacionamento interno, com o objetivo de não impactar a capacidade de estacionamento externo da área. No que se refere à altura da edificação, informou que o limite atual de 8,5 metros seria inferior ao de outras edificações em áreas como o Lago Sul, e que o lote vizinho institucional possui possibilidade construtiva de até 29,5 metros. Nesse contexto, afirmou não solicitar a altura máxima permitida, mas sim a elevação para 15,5 metros, com o objetivo de viabilizar a ampliação da oferta de serviços de saúde na região. Quanto ao coeficiente de aproveitamento, explicou que edificações voltadas à área da saúde demandam maior área construída devido a exigências técnicas, como instalações de equipamentos, áreas de circulação, depósitos e demais estruturas específicas. Informou que o coeficiente atual do lote é 1,2, e que o pedido de aumento para 2,0 visa possibilitar melhor estruturação do empreendimento. A participante mencionou ainda que, conforme diretrizes do projeto de dinamização da LUOS, há previsão de coeficientes mais elevados para lotes institucionais e comerciais na região. Citou também dados da PDAD 2024, indicando que parte dos moradores do Jardim Botânico necessita se deslocar ao Plano Piloto para acesso a serviços de saúde, ressaltando que políticas recentes apontam para a necessidade de descentralização desses serviços e fortalecimento da oferta local. Por fim, reforçou que a proposta busca ampliar a capacidade de atendimento em saúde na região, contribuindo para a redução da dependência de outras regiões administrativas e para a melhoria do acesso da população local a serviços essenciais. O Senhor Wellington Rocha informou ser morador do Condomínio Manguelral há mais de dez anos, relatando que sua família reside na região desde o início da ocupação local. Destacou ter acompanhado o crescimento do Jardim Botânico e, em especial, do Manguelral, afirmando que a escolha pela região ocorreu em busca de segurança e qualidade de vida. O participante relembrou que, no início da ocupação, havia escassez de comércio e serviços na região, citando a existência de apenas um mercado local. Ressaltou, contudo, que o crescimento populacional e urbano ocorreu de forma acelerada ao longo dos anos, abrangendo não apenas o Jardim Botânico e o Manguelral, mas também São Sebastião, Alto Manguelral e a região do Tororó. Segundo o manifestante, esse crescimento vem impactando diretamente a qualidade de vida da população, especialmente em relação às condições de mobilidade urbana, trânsito e transporte público. Relatou dificuldades enfrentadas pela população quanto à infraestrutura viária e aos serviços de transporte coletivo, entendendo que tais questões afetam a segurança e o cotidiano dos moradores. Diante desse cenário, o participante defendeu que, antes da ampliação de ocupações ou extensões habitacionais, o poder público deve priorizar a melhoria das condições já existentes, com investimentos em

qualidade de vida, segurança, trânsito e transporte público. Antes da continuidade das manifestações dos participantes inscritos, o Secretário da Seduh, Senhor Marcelo Vaz Meira da Silva realizou pronunciamento acerca das contribuições apresentadas até aquele momento da audiência pública. Informou que os estudos e propostas de alteração urbanística submetidos à audiência pública são elaborados com base em critérios técnicos e metodologias específicas. Ressaltou, contudo, que o principal objetivo do processo participativo é ouvir a população diretamente afetada pelas propostas em discussão, razão pela qual a realização da audiência pública constitui etapa obrigatória do procedimento. Após análise preliminar das manifestações realizadas pelas dez primeiras pessoas inscritas e em diálogo com a equipe técnica presente, anunciou a decisão de reavaliar integralmente a proposta de uso comercial prevista para o Jardim Botânico III. Destacou que a percepção predominante das manifestações apresentadas indicava insatisfação da comunidade em relação à proposta inicialmente apresentada. Esclareceu ainda que a reavaliação será realizada considerando os apontamentos, preocupações e sugestões apresentados pela população durante a audiência pública, reafirmando o compromisso da Secretaria com a escuta da comunidade e com a participação popular no processo decisório. Na sequência, houve manifestação de apoio à decisão anunciada, com registro de elogios à sensibilidade da Secretaria, da equipe técnica e à mobilização da comunidade presente. Por fim, foi informado o início de novo bloco de manifestações. Seguidamente, a Senhora Erika Mota iniciou sua manifestação cumprimentando os presentes e informou que, diante do anúncio de reavaliação da proposta pela Secretaria, realizaria manifestação breve. A oradora relatou dificuldades de mobilidade enfrentadas pelos moradores da Avenida das Paineiras, no Jardim Botânico III, especialmente nos horários de pico. Segundo informou, pequenos incidentes viários na região já seriam suficientes para gerar retenções significativas no trânsito local, ocasionando demora de até 30 ou 40 minutos para deslocamentos curtos dentro do próprio bairro. Nesse contexto, questionou os fundamentos técnicos da proposta de ampliação de uso comercial na Avenida das Paineiras, afirmando que a infraestrutura viária existente não comportaria aumento do fluxo de veículos e atividades comerciais adicionais. Citou como exemplo problemas observados nas proximidades de estabelecimentos comerciais já existentes na região, especialmente relacionados à circulação de caminhões, congestionamentos e ausência de vagas de estacionamento. A participante também relatou que reside na região há mais de dez anos e que optou pela aquisição de lote regularizado junto ao poder público, confiando nas características urbanísticas originalmente estabelecidas para o bairro. Comparou sua situação à de moradores de áreas inicialmente irregulares posteriormente regularizadas, manifestando entendimento de que a alteração das regras urbanísticas atualmente propostas representaria quebra de confiança em relação às condições originalmente apresentadas aos adquirentes dos lotes regulares. Ao final, reiterou o pedido para que a proposta referente ao Jardim Botânico III seja reavaliada, sugerindo que os representantes da Secretaria realizem visitas técnicas à região nos horários de maior fluxo para verificar as condições reais de trânsito e mobilidade urbana. Também manifestou preocupação com os impactos da implantação de comércio próximo às residências, destacando o caráter residencial e a qualidade de vida atualmente existentes no bairro. O Senhor Alexandre Brito parabenizou a postura adotada pela Seduh quanto à decisão anunciada de reavaliar a proposta em discussão, informando que apresentaria considerações adicionais para subsidiar a reanálise do projeto. Relatou que realizou significativo investimento pessoal e familiar para construção de residência no Jardim Botânico, escolhendo a região em razão de sua característica residencial e da expectativa de qualidade de vida para sua família. Nesse contexto, manifestou preocupação com a possibilidade de implantação de atividades classificadas como pequenas indústrias em áreas próximas às residências. O participante mencionou especificamente o caso da empresa “Elétrica Sarkis”, afirmando que teria sido construída edificação em desacordo com o alvará originalmente concedido para lote residencial, resultando na implantação de galpão em área residencial. Citou também a empresa “Castelo Forte”, alegando que propostas de alteração urbanística poderiam acabar regularizando situações consideradas irregulares. Segundo o orador, eventual regularização dessas atividades poderia gerar benefícios indevidos a pessoas jurídicas que teriam descumprido regras urbanísticas previamente estabelecidas, enquanto moradores que adquiriram lotes residenciais de forma regular seriam prejudicados. Em sua avaliação, a medida poderia afetar princípios administrativos, como moralidade e impessoalidade. O participante solicitou que a Secretaria e a equipe técnica avaliassem cuidadosamente os impactos da proposta, especialmente quanto à convivência entre residências e atividades comerciais ou industriais em áreas originalmente concebidas como residenciais. Ao final, questionou o conceito de “transição suave” entre áreas comerciais e residenciais mencionado na proposta urbanística, defendendo que a Quadra 3 deveria manter exclusivamente características residenciais, sem permissão para instalação de comércio ou atividades industriais, argumentando que as áreas comerciais adequadas já se encontram localizadas em outras regiões previamente definidas do setor. Em seguida, o Senhor Péricles Sousa agradeceu ao Secretário Marcelo Vaz pela decisão anunciada de reavaliar a proposta apresentada, destacando a importância da audiência pública como instrumento de revisão de pontos considerados críticos pela comunidade e, se necessário, de reformulação integral das propostas urbanísticas submetidas à apreciação popular. Na sequência, o participante afirmou ter realizado leitura integral do documento técnico apresentado pela Secretaria, destacando que, em sua avaliação, não foram apresentados estudos específicos considerados essenciais para embasar a proposta urbanística em discussão. Entre os pontos mencionados, citou a ausência de estudos de impacto de vizinhança, estudos de tráfego, estacionamento, carga e descarga, ruído, privacidade e segurança pública. Também relatou não ter identificado manifestações técnicas de concessionárias responsáveis pelos serviços públicos, como análises da CAESB sobre abastecimento de

água e esgotamento sanitário, bem como da concessionária de energia elétrica acerca da capacidade da infraestrutura existente e possíveis impactos decorrentes do aumento de demanda. afirmou ainda que não teria sido apresentada matriz de incomodidade referente às atividades permitidas nos imóveis afetados, tampouco análise individualizada dos 204 imóveis abrangidos pela proposta. Em sua manifestação, mencionou o Estatuto da Cidade (Lei Federal nº 10.257/2001), citando os artigos 4º, 35 e 36, para sustentar o entendimento de que estudos de impacto de vizinhança seriam instrumentos indispensáveis em alterações urbanísticas de grande magnitude. Ressaltou que, mesmo diante de eventual entendimento técnico da SEDUH quanto à não obrigatoriedade formal do Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) nesta etapa de revisão da LUOS, a dimensão das alterações propostas exigiria estudos técnicos mais aprofundados. O orador esclareceu que os moradores e associações comunitárias não se posicionam contrariamente ao desenvolvimento urbano da região, mas manifestam preocupação com mudanças capazes de alterar significativamente a dinâmica de centenas de famílias sem estudos técnicos objetivos, substanciais e completos. Por fim, afirmou que existem alternativas urbanísticas adotadas em outras localidades do Brasil e do exterior, mencionadas em documento apresentado anteriormente por moradores da região. Reiterou o posicionamento contrário às alterações propostas e solicitou que futuras propostas sejam construídas com maior integração e diálogo prévio com a comunidade, de forma a compatibilizar os interesses da sociedade e do poder público. O Senhor Ilton Queiroz cumpriu o Secretário, o administrador regional, os membros da mesa e os presentes, informando ter sido o primeiro presidente da Associação do Jardim Botânico III e que, naquele momento, se manifestava também na condição de secretário-executivo do movimento comunitário responsável por análise técnica da proposta em discussão. O orador dirigiu-se à equipe técnica da Secretaria afirmando entender que a proposta apresentada careceria de estudos técnicos considerados essenciais para subsidiar adequadamente as alterações urbanísticas pretendidas. Segundo relatou, não teriam sido apresentados estudos relacionados a estacionamento, mobilidade urbana, esgotamento sanitário, saneamento básico e demais impactos decorrentes da implantação dos usos propostos. O participante declarou acreditar que a ausência desses estudos teria levado a equipe técnica a formular proposta sem a devida avaliação dos impactos para a região. Também manifestou entendimento de que a proposta acabaria beneficiando situações consideradas irregulares, ao permitir valorização de imóveis originalmente residenciais adquiridos a valores inferiores aos de lotes comerciais regularmente licitados. Relatou que a associação de moradores realiza frequentes denúncias relacionadas a obras consideradas irregulares na região, afirmando que, apesar de notificações e medidas administrativas já adotadas pelos órgãos competentes, muitas situações permanecem sem solução definitiva. Segundo o orador, parte dos proprietários realizaria construções em desacordo com as normas urbanísticas aguardando posterior regularização por meio de alterações legislativas ou urbanísticas. O participante solicitou o registro em ata de que analisou a documentação disponibilizada no sítio eletrônico da Secretaria e afirmou não ter localizado estudos específicos de impacto de vizinhança, impacto de estacionamento, mobilidade urbana ou documentos técnicos que demonstrassem benefícios concretos da proposta para a região do Jardim Botânico. Também mencionou preocupação quanto à ausência de consideração, nos estudos apresentados, de futura via alternativa que deverá ligar São Sebastião ao Balão da JK, alterando a dinâmica viária da região nos próximos anos. Em sua avaliação, a proposta teria considerado premissas de circulação e desenvolvimento urbano que poderão deixar de refletir a realidade regional em curto prazo. O orador apontou ainda possíveis inconsistências em dados populacionais utilizados nos estudos técnicos, mencionando que alguns documentos indicariam quantitativo populacional inferior ao efetivamente existente na região do Jardim Botânico. Por fim, afirmou que lideranças comunitárias não teriam sido previamente consultadas durante a elaboração da proposta urbanística, embora tenham sido posteriormente ouvidas durante a audiência pública. O participante parabenizou a postura da Secretaria pela abertura ao diálogo e solicitou o cancelamento integral da proposta apresentada, defendendo que eventuais novas propostas sejam construídas futuramente com maior participação comunitária e estudos técnicos complementares. O Senhor Dino dos Santos iniciou sua manifestação identificando-se como consultor legislativo aposentado da Câmara Legislativa do Distrito Federal, cidadão e técnico. O orador dirigiu-se à Secretaria e aos representantes do poder público presentes, manifestando forte crítica à proposta urbanística apresentada. Segundo afirmou, considerava inadequado o emprego de recursos públicos na elaboração de estudos sem prévia consulta às famílias diretamente impactadas pelas alterações propostas, mencionando que mais de 400 famílias seriam afetadas. O participante questionou a legitimidade da proposta diante da quantidade reduzida de demandas individuais que, segundo relatou, teriam motivado as alterações urbanísticas em comparação ao número de moradores potencialmente impactados. Também afirmou existirem diversas obras irregulares na região que, em sua avaliação, não teriam sido adequadamente fiscalizadas ou combatidas pelo poder público. Em sua manifestação, o orador expressou preocupação com o que definiu como possibilidade de estímulo à desordem urbana, defendendo que propostas dessa natureza deveriam ser direcionadas para novas áreas de expansão urbana e não para bairros residenciais já consolidados. Também questionou os fundamentos técnicos e os interesses envolvidos na elaboração da proposta apresentada. O participante ressaltou sua expectativa de que as contribuições da audiência pública sejam efetivamente consideradas pela administração pública, manifestando preocupação quanto à possibilidade de aprovação futura de alterações urbanísticas sem amplo conhecimento e participação da comunidade afetada. Por fim, solicitou que a proposta fosse integralmente retirada, e não apenas reavaliada, defendendo que o poder público adote postura de revisão completa diante das críticas apresentadas pela população durante a audiência pública. Encerrada a manifestação, foi

chamada a próxima inscrição para fala. O Senhor Sérgio Vieira iniciou sua fala cumprimentando os membros da mesa e os presentes, esclarecendo que sua manifestação não possuía caráter técnico especializado como outras anteriormente apresentadas, mas representava uma percepção pessoal e comunitária diante da proposta em discussão. O orador ressaltou a importância de que o poder público considere os impactos concretos das alterações urbanísticas sobre a vida dos moradores, destacando a necessidade de empatia por parte dos gestores públicos na análise das propostas apresentadas. Na sequência, trouxe preocupação específica relacionada à questão dos templos religiosos, afirmando não ter identificado, nos documentos e discussões apresentados, tratamento específico acerca do funcionamento e regularização de instituições religiosas na região do Jardim Botânico. O participante relatou que existem templos religiosos já instalados ou em implantação nas proximidades de sua residência, incluindo igrejas evangélicas e católicas, além de empreendimento hospitalar mencionado anteriormente na audiência. Informou também que, desde o ano de 2016, busca formalizar a criação de templo religioso vinculado à sua crença espiritualista, enfrentando dificuldades para obtenção de regularização e inscrição junto aos órgãos competentes, inclusive quanto à emissão de CNPJ. Segundo o orador, a Administração Regional estaria negando os procedimentos necessários para regularização de sua atividade religiosa, apesar de sua intenção de atuar de forma ordenada, formal e sem prejuízo à comunidade local. Diante disso, solicitou que a Secretaria considere, na revisão da proposta urbanística e nas futuras discussões. Após, o Senhor Orlando Cunha, Condomínio Ecológico Village III, relatou que acompanha historicamente o processo de formação e ocupação do Jardim Botânico, destacando que a expansão urbana da região ocorreu a partir da necessidade concreta de moradia por parte de diversos segmentos da população. Ressaltou que o acesso à moradia representa necessidade fundamental da população e que caberia ao Estado organizar e compatibilizar esse processo de ocupação urbana em benefício da coletividade. Segundo o participante, a ausência histórica de atuação estatal adequada no ordenamento territorial da região teria contribuído para a consolidação de problemas fundiários e urbanísticos que permanecem sem solução definitiva até os dias atuais. Citou, como exemplo, situações envolvendo regularização fundiária e conflitos relacionados à ocupação de áreas urbanas no Jardim Botânico. O orador manifestou preocupação quanto à possibilidade de o poder público promover alterações urbanísticas consideradas impactantes sem priorizar previamente a solução de problemas estruturais e históricos já existentes na região. Em sua manifestação, destacou positivamente a organização comunitária existente no Jardim Botânico, afirmando que os movimentos sociais e associações locais possuem conhecimento acumulado, memória técnica e capacidade de formular propostas consistentes sobre o desenvolvimento urbano da região. Segundo relatou, a comunidade teria condições de contribuir tecnicamente para a construção de alternativas urbanísticas mais adequadas à realidade local. O participante defendeu que eventuais modificações urbanísticas no Jardim Botânico sejam construídas a partir da escuta prévia da população e do aproveitamento do conhecimento técnico e comunitário já existente, ressaltando que a atuação estatal deve ocorrer em consonância com os interesses e necessidades efetivamente manifestados pelos moradores. Também afirmou que os documentos e propostas elaborados pela comunidade deveriam servir como ponto de partida para futuras discussões sobre alterações urbanísticas na região, entendendo que a população diretamente afetada possui legitimidade e conhecimento prático sobre os impactos das mudanças propostas. Por fim, reiterou que o papel do Estado deve ser o de incorporar as demandas, experiências e necessidades. O Senhor Fábio Felix apresentou considerações críticas às motivações expostas para a elaboração da proposta urbanística em discussão, especialmente quanto aos argumentos relacionados à “função social” dos lotes e à redução de ociosidade. afirmou que, no caso da região do Jardim Botânico III, já existiria definição prévia de uso predominantemente habitacional, com previsão de convivência com áreas comerciais, de lazer, praças e parques, além de áreas já destinadas ao comércio. Nesse contexto, o participante questionou a justificativa de alteração baseada em suposta necessidade de cumprimento da função social, argumentando que já existem instrumentos urbanísticos e legais que impõem obrigação de edificação e uso adequado dos lotes, inclusive para aqueles adquiridos junto à Terracap, o que teria levado muitos proprietários a realizarem investimentos e endividamentos para cumprimento das exigências legais. O orador também manifestou preocupação com o argumento de adequação da proposta à “dinâmica já existente” na região, afirmando que, na prática, parte dessa dinâmica estaria associada a usos considerados irregulares ou desconformes ao planejamento urbano vigente, especialmente em lotes com frente para vias estruturantes como a DF-463. Segundo o participante, tal situação seria objeto de constante atuação e contestação por parte da associação de moradores, que defenderia maior atuação do poder público para coibir irregularidades e preservar o ordenamento urbanístico originalmente estabelecido. Ao final, o participante solicitou que as manifestações apresentadas durante a audiência pública fossem devidamente registradas de forma integral e considerada equivalente, em termos de relevância documental, às proposições constantes do processo administrativo (SEI), tendo em vista que o encontro estaria sendo gravado e poderia ser transcrito. Requereu ainda que tais contribuições fossem incorporadas formalmente ao processo decisório, em condição de igualdade com os demais documentos técnicos apresentados. A Senhora Lucimar Cannon iniciou sua manifestação cumprimentando os presentes e informando tratar-se de moradora da região, com formação profissional na área da saúde, doutora em Saúde Pública e consultora internacional da Organização Mundial da Saúde. A oradora relatou que, ao consultar previamente documentos relacionados ao tema, não teria localizado material específico referente ao Jardim Botânico, mencionando que encontrou apenas referências a outras regiões administrativas, o que atribuiu possivelmente a dificuldades de localização das informações. Em relação à apresentação técnica realizada na audiência, a participante destacou aspectos de comunicação e

acessibilidade, afirmando que as condições de exibição do material não teriam sido adequadas, mencionando dificuldades relacionadas à iluminação, tamanho da tela e legibilidade das informações apresentadas, o que teria comprometido a compreensão integral do conteúdo exibido. Na sequência, a oradora apresentou considerações de natureza técnica, mencionando o conceito de determinantes sociais da saúde, representado em modelo sistêmico que relaciona o indivíduo e a família a fatores como habitação, segurança, saúde, educação, lazer e mobilidade urbana. Segundo a participante, tais dimensões devem ser consideradas de forma integrada em processos de planejamento urbano, sendo essenciais para embasar políticas públicas de desenvolvimento territorial. A oradora afirmou que esperava que a proposta apresentada trouxesse uma visão sistêmica e integrada do desenvolvimento urbano do Jardim Botânico, ressaltando que reside na região há 14 anos e que possui vínculo histórico com Brasília desde a década de 1970, incluindo formação acadêmica e atuação profissional no Distrito Federal. A participante defendeu que o planejamento urbano deve ser realizado de forma prévia e estruturada, com foco central na pessoa e na família, de modo a orientar adequadamente as decisões de intervenção territorial. Ao final, solicitou que futuras apresentações técnicas realizadas pela Secretaria sejam acompanhadas de planos urbanísticos mais completos e integrados, contemplando diferentes dimensões setoriais de políticas públicas. Também fez elogios à relevância institucional da Secretaria no âmbito do Governo do Distrito Federal, destacando a importância de coordenação intersetorial para qualificação das propostas apresentadas à população. Já o Senhor Daniel de Oliveira apresentou preocupação central com os possíveis impactos da proposta urbanística na dinâmica de convivência entre vizinhos, especialmente na Avenida das Paineiras, no Jardim Botânico III. Segundo relatou, a área atualmente possui característica predominantemente residencial unifamiliar, com expectativa de manutenção desse padrão pelos moradores que adquiriram imóveis na região. O participante afirmou que a proposta em discussão alteraria a destinação de 204 lotes atualmente classificados como residenciais unifamiliares. Desses, segundo sua exposição, 151 lotes passariam a admitir atividades econômicas com acesso independente pela via pública, enquanto 53 poderiam comportar usos comerciais e/ou industriais sem obrigação de manutenção do uso residencial. Nesse contexto, o orador argumentou que tal alteração poderia gerar mudanças significativas na relação de vizinhança, com potencial aumento de conflitos entre moradores e atividades econômicas, especialmente em aspectos relacionados a ruído, estacionamento, circulação de veículos e entregas, resíduos, funcionamento em horários estendidos, privacidade e impacto sobre áreas internas das residências. O participante citou dispositivos legais como o artigo 1.277 do Código Civil, referente à proteção do sossego, segurança e saúde no uso da propriedade, bem como o artigo 2º, inciso VI, do Estatuto da Cidade (Lei nº 10.257/2001), que trata da ordenação do uso do solo urbano e da prevenção de incompatibilidades entre usos vizinhos. Em sua argumentação, sustentou que o planejamento urbano deve atuar preventivamente para evitar conflitos de uso do solo, e não transferir a gestão desses conflitos exclusivamente para a esfera individual dos moradores ou do Poder Judiciário. Ao final, solicitou à Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Habitação a retirada da Avenida das Paineiras da proposta em discussão e a manutenção da classificação como zona exclusivamente residencial (R1) para os lotes da área, alertando ainda para o que considerou possível efeito precedente sobre outras regiões do Jardim Botânico. No uso da palavra, o Senhor Rogério Morro da Cruz, Deputado Distrital, iniciou sua manifestação cumprimentando os presentes e desejando boa noite aos participantes, registrando agradecimentos e saudações institucionais. O deputado informou ter experiência prévia de atuação em condomínios da região, relatando trajetória profissional anterior como porteiro e vigilante no Condomínio Solar de Brasília, o que, segundo afirmou, lhe proporciona conhecimento prático sobre a dinâmica condominial e urbana da região. Informou ainda residir atualmente em São Sebastião e exercer mandato parlamentar com foco na defesa de demandas sociais e comunitárias. O parlamentar cumprimentou representantes da Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Habitação (Seduh), da administração regional e demais autoridades presentes, destacando a importância da realização de audiências públicas como instrumento de escuta da população. Ressaltou que o tema em discussão será objeto de análise e votação na Câmara Legislativa do Distrito Federal, onde serão avaliadas as propostas sob a perspectiva do interesse público e dos impactos sobre a população. O orador afirmou compreender que o processo de revisão urbanística da LUOS envolve alterações de parâmetros de uso e ocupação do solo, incluindo criação de novos lotes e modificações em classificações urbanísticas existentes. Destacou, contudo, a necessidade de esclarecimentos específicos quanto às alterações propostas na região próxima à Avenida das Paineiras, mencionando mudanças de tipologia de uso de lotes, com transições de categorias como RO1 para RO2 e para usos como CSI e RNO. Segundo o parlamentar, tais alterações podem gerar impactos relevantes na mobilidade urbana, no tráfego de veículos e na emissão de ruídos, com possíveis reflexos não apenas no Jardim Botânico, mas também na região de São Sebastião. Acrescentou preocupação quanto ao impacto cumulativo das mudanças propostas, incluindo a previsão de novos parcelamentos e o adensamento urbano na região. O deputado enfatizou que a análise da proposta deve considerar os efeitos concretos sobre a qualidade de vida da população, especialmente no que se refere à mobilidade, acessibilidade e infraestrutura urbana. Ressaltou ainda a importância da participação das lideranças comunitárias, síndicos e moradores no processo de discussão, afirmando que tais atores possuem conhecimento direto da realidade local. Ao final, parabenizou a realização da audiência pública e reiterou o compromisso de acompanhar a discussão no âmbito legislativo, colocando seu mandato à disposição para o diálogo com a comunidade e com os órgãos do Governo do Distrito Federal, com o objetivo de buscar soluções consensuais e adequadas ao interesse coletivo. O Senhor Carlos Antônio, como morador e comerciante de São Sebastião, afirmou que, ao chegar ao local, observou

ampla presença de moradores, interpretando o fato como demonstração de mobilização social em defesa de interesses comunitários. Em seguida, declarou sua posição contrária à proposta em discussão, argumentando que alterações de uso do solo que convertam áreas residenciais em áreas com potencial comercial podem gerar impactos negativos quando não acompanhadas de planejamento urbano adequado. O participante afirmou que moradores teriam adquirido lotes com finalidade exclusivamente residencial, com expectativa de uso familiar, e que a alteração proposta poderia descaracterizar esse padrão de ocupação. Citou, como referência, situações observadas em outras regiões administrativas do Distrito Federal, como Taguatinga e Ceilândia, nas quais, segundo sua avaliação, a mistura de usos residenciais e comerciais sem planejamento adequado teria gerado impactos urbanos negativos. Embora não seja morador do Jardim Botânico, o orador afirmou residir em São Sebastião e destacou que a proposta em discussão também impactaria diretamente essa região, especialmente em função da relação econômica entre os territórios. Segundo relatou, o comércio de São Sebastião seria atendido por moradores do Jardim Botânico, que também atuariam como consumidores locais, e eventual ampliação de centros comerciais no Jardim Botânico poderia afetar essa dinâmica econômica. O participante sugeriu que processos de alteração urbanística de maior impacto sejam precedidos por consulta pública mais ampla e estruturada, com prazo estendido para participação da comunidade antes da elaboração final de propostas legislativas. Defendeu que a construção de projetos dessa natureza deve ocorrer de forma mais participativa e anterior à formalização de propostas pela administração pública. Ao final, colocou-se à disposição para acompanhamento e fiscalização do processo, manifestando oposição à proposta caso não haja maior escuta da comunidade envolvida. Ainda, o Senhor Ricardo Barbosa iniciou sua fala declarando posição contrária à alteração da LUOS, mencionando especificamente a transformação de zonas classificadas como RO1 para categorias com possibilidade de uso comercial e/ou misto. afirmou que, até o momento de sua fala, não teria identificado manifestações favoráveis à proposta entre os participantes presentes, ressaltando, em sua percepção, unidade da comunidade em oposição ao projeto. O orador relatou ser proprietário e morador de lote na região, onde reside com seus filhos, informando que adquiriu o imóvel com finalidade estritamente residencial. Destacou que a comunidade local possui organização social ativa, com ações coletivas de manutenção e cuidado urbano, como pintura de meios-fios e realização de eventos comunitários. Em sua manifestação, afirmou preocupação com a possível introdução de atividades comerciais próximas a residências, citando como referência área em frente ao estabelecimento “Super Adega”, onde relatou ocorrência de tráfego intenso de caminhões, circulação de pessoas e impactos associados, especialmente em dias de maior movimento comercial. Relatou ainda situações de incômodo relacionadas a ruídos e operação de veículos de carga, incluindo funcionamento prolongado de caminhões refrigerados em área residencial. O participante argumentou que a mudança de classificação urbanística poderia permitir a instalação de atividades econômicas diversas em lotes atualmente residenciais, o que, em sua avaliação, poderia comprometer o caráter estritamente residencial do bairro e a convivência comunitária existente. Ao final, questionou a motivação da proposta e defendeu sua não implementação, solicitando a sua retirada. Reforçou que, em sua visão, o bairro já possui áreas comerciais previamente planejadas e que a alteração proposta não seria necessária. Agradeceu à associação de moradores e reiterou posição contrária à mudança. O Senhor Tiago Saraiva, Síndico do Condomínio San Diego, iniciou sua fala informando residir na região desde 1992 e afirmou acompanhar historicamente o desenvolvimento urbano do Jardim Botânico, mencionando também sua atuação como síndico de condomínio na área. O orador declarou não ter se preparado tecnicamente para a discussão, mas apresentou considerações baseadas em sua experiência como morador. Relatou preocupação com o que classificou como crescimento desordenado do comércio na região, afirmando que a proximidade entre usos comerciais e residenciais pode gerar impactos negativos à qualidade de vida dos moradores. Mencionou o processo histórico de ocupação e desenvolvimento do Jardim Botânico, destacando sua compreensão de que a região teria sido planejada em etapas anteriores ao atual processo de consolidação urbana, e que mudanças posteriores deveriam considerar os investimentos já realizados pelos moradores em seus imóveis. O participante relatou sua experiência pessoal de aquisição de imóvel e regularização fundiária em condomínio da região, mencionando situações de insegurança e problemas urbanos percebidos no entorno, como invasões, uso indevido de áreas comuns, estacionamento irregular e ocorrências de vandalismo e furtos, atribuindo tais situações à falta de ordenamento urbano e presença insuficiente do poder público. Também relatou demandas recorrentes da comunidade por melhorias em infraestrutura urbana e serviços públicos, como iluminação e manutenção de equipamentos, afirmando que tais solicitações não teriam sido plenamente atendidas até o momento. Ao final, o participante solicitou atenção do poder público para os problemas relatados na região, especialmente no entorno do condomínio onde reside, e pediu providências relacionadas à organização urbana e à melhoria das condições de segurança e infraestrutura local. Já o Senhor Gustavo Campos iniciou sua fala manifestando posição contrária à proposta de alteração da destinação urbanística das áreas residenciais do Jardim Botânico 3 para usos mistos ou comerciais. O orador afirmou que a proposta comprometeria a segurança jurídica dos moradores, ao alterar a destinação original dos lotes adquiridos junto ao poder público por meio de processo licitatório. Sustentou que os imóveis foram adquiridos com expectativa legítima de uso exclusivamente residencial, vinculada ao edital da Terrapac e às diretrizes urbanísticas vigentes à época da aquisição. O participante argumentou que o Jardim Botânico 3 não foi concebido como área de expansão comercial ou corredor de dinamização econômica, mas sim como zona residencial consolidada, resultado de planejamento urbano previamente estabelecido no âmbito do Plano Diretor de Ordenamento Territorial (PDOT). Nesse sentido, defendeu

que a alteração proposta representaria ruptura da coerência urbanística e descaracterização da função original da área. Adicionalmente, o orador afirmou que o Poder Público não teria demonstrado a aplicação de instrumentos previstos no Estatuto da Cidade para indução da ocupação de áreas comerciais já existentes e subutilizadas, tais como parcelamento, edificação ou utilização compulsória, IPTU progressivo no tempo e desapropriação-sancão. Argumentou que, antes de promover a ampliação de usos comerciais em áreas residenciais consolidadas, o Estado deveria priorizar a ativação de vazios urbanos e imóveis comerciais ociosos. O participante também questionou a existência de demonstração técnica de necessidade urbanística para a alteração proposta, afirmando não ter sido comprovada saturação de áreas comerciais existentes nem a insuficiência da oferta atual, tampouco a compatibilidade da medida com as diretrizes do planejamento territorial vigente. Ao final, sustentou que o desenvolvimento urbano deve observar critérios de equilíbrio, racionalidade territorial e respeito à função social da cidade, defendendo que mudanças dessa natureza devem estar fundamentadas em necessidade técnica comprovada e alinhadas ao planejamento urbano estabelecido. O Senhor Mauro Chaves, Presidente da Unidos do Jardim Botânico e do Clube da Cultura, iniciou sua fala cumprimentando os presentes e parabenizando a comunidade pela participação na audiência pública, bem como reconhecendo a condução do secretário pela sensibilidade em relação ao processo de escuta e possível reavaliação da proposta. O orador informou ser presidente do Clube da Cultura do Distrito Federal e da escola de samba Unidos do Jardim Botânico, destacando a atuação das entidades na vida comunitária da região e sua vinculação com o Movimento Comunitário do Jardim Botânico, onde ambas as instituições possuem sede. Sua manifestação teve como foco principal a valorização da dimensão cultural do território. O participante defendeu que o Jardim Botânico possui vocação cultural que poderia ser mais bem aproveitada no planejamento urbano, sugerindo que áreas públicas sob gestão do IBRAM, como o Centro de Práticas Sustentáveis (CPS), poderiam ser destinadas ou compatibilizadas para usos culturais. Sugeriu ainda que terrenos públicos adjacentes poderiam ser destinados a equipamentos culturais, ampliando o uso comunitário e cultural da região. Mencionou também a Avenida do Cerrado como espaço tradicional de atividades culturais, incluindo desfiles da escola de samba, afirmando que a área possui vocação compatível com usos culturais devido à menor presença de ocupação residencial em determinados trechos. Ao final, colocou-se à disposição para contribuir tecnicamente com discussões relacionadas ao patrimônio cultural e planejamento de equipamentos culturais, informando atuar como consultor técnico do Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional (IPHAN), e se colocou aberto ao diálogo com o poder público sobre o tema. Nessa perspectiva, a Senhora Larissa Schimit, Presidente da Comissão de Defesa do Meio Ambiente do Jardim Botânico (CONDEMA), iniciou sua fala informando atuar há dois anos na presidência da comissão e destacou que, segundo sua avaliação, a comunidade local tem reivindicado de forma contínua pautas relacionadas à qualidade de vida e à sustentabilidade ambiental na região. A oradora mencionou que, conforme recomendação do Ministério Público, instâncias de participação social, como as CONDEMAS, deveriam ser consultadas em processos relacionados a impactos urbanísticos e ambientais, afirmando que, em sua percepção, essa participação nem sempre teria sido efetivamente considerada em processos anteriores. Relatou ainda esforços institucionais para maior integração da comissão com órgãos do Governo do Distrito Federal. Em sua fala, convidou o secretário e representantes técnicos a realizarem visita técnica no período da manhã, entre 6h30 e 8h, no trecho entre o Tororó e a Ponte JK, com o objetivo de observar, segundo sua avaliação, os impactos do fluxo viário e da mobilidade urbana na região em horário de pico, especialmente no deslocamento de moradores para atividades cotidianas. A participante argumentou que a infraestrutura viária existente não comportaria ampliações populacionais significativas sem agravamento dos problemas de mobilidade, e defendeu a necessidade de soluções urbanísticas baseadas na natureza, mencionando que tais estratégias não estariam suficientemente contempladas na proposta em discussão. Adicionalmente, apresentou como exemplo de pauta ambiental a proposta de criação do Parque Distrital do Mangueiral, relatando que a comunidade local e órgãos ambientais vêm discutindo há anos a preservação de área considerada de relevância ambiental, com estudos técnicos que indicariam a existência de nascentes e importância para a recarga hídrica regional. Informou que há tratativas envolvendo órgãos ambientais do Distrito Federal e que o processo estaria em fase final de análise institucional. Ao final, anunciou a realização de ato público relacionado à defesa da criação do referido parque, reforçando a mobilização comunitária em torno da pauta ambiental e da proteção do território. Por conseguinte, a Senhora Andreia Dias iniciou sua fala informando ser moradora do Jardim Botânico 3 e declarou não ter preparado uma manifestação formal, mas que compareceu para representar, em sua fala, moradores da região, com ênfase em famílias em situação de vulnerabilidade e com necessidades específicas. A oradora relatou preocupação com a proposta em discussão, afirmando que a eventual alteração do uso do solo poderia gerar impactos diretos na segurança jurídica dos moradores e na qualidade de vida da comunidade. Mencionou, em caráter pessoal, ser mãe de criança com transtorno do espectro autista e relatou sensibilidade do filho a ruídos intensos, expressando preocupação com possíveis impactos de atividades comerciais no entorno residencial. A participante afirmou que parte dos moradores buscou a região do Jardim Botânico 3 em razão da expectativa de um ambiente residencial tranquilo, destacando a importância do silêncio e da estabilidade ambiental para famílias com necessidades específicas, idosos e pessoas em tratamento de saúde. Em sua manifestação, solicitou que a proposta fosse retirada especificamente no que se refere ao Jardim Botânico 3, utilizando o termo “arquivamento” da alteração para a área, defendendo a manutenção do caráter estritamente residencial da região. Ao final, fez apelo às autoridades presentes para reconsideração da proposta, reiterando preocupação com impactos sociais e emocionais

sobre os moradores da área. A Senhora Shirley Hauff iniciou sua fala cumprimentando os presentes e agradecendo a oportunidade de manifestação. A oradora apresentou solicitações relacionadas ao processo de revisão urbanística, defendendo que futuros estudos e planos sejam conduzidos com maior integração entre diferentes dimensões do planejamento urbano, incluindo infraestrutura, meio ambiente, mobilidade, recursos hídricos e energia. Solicitou que tais análises considerem de forma central a qualidade de vida da população e a preservação ambiental. A participante destacou a necessidade de incorporação efetiva das mudanças climáticas no planejamento urbano, com ênfase nos impactos da mobilidade urbana sobre emissões de gases de efeito estufa, especialmente CO2. Relatou aumento significativo no tempo de deslocamento entre sua residência e o Plano Piloto ao longo dos anos, como exemplo de agravamento das condições de mobilidade. Também mencionou preocupações relacionadas à capacidade de suporte ambiental da região, especialmente quanto à infiltração de água, recarga hídrica e impactos sobre o abastecimento de regiões vizinhas, como São Sebastião, ressaltando a importância da preservação do equilíbrio hídrico e do solo. A participante afirmou que, em sua percepção, não teriam sido apresentados de forma suficiente estudos integrados que considerem o conjunto de parcelamentos existentes e planejados e suas respectivas demandas por infraestrutura, como água e saneamento. Defendeu a necessidade de maior transparência e consolidação de dados urbanísticos globais para subsidiar decisões de planejamento. Por fim, sugeriu a adoção de medidas de cautela no avanço de novos projetos urbanísticos, incluindo a possibilidade de suspensão temporária de novas densidades ou parcelamentos até que haja melhor compreensão da capacidade de suporte da região, encerrando sua fala dentro do tempo regimental. O Senhor Wellington Almeida iniciou sua fala informando ser morador da região há aproximadamente 14 anos. O orador declarou que adquiriu imóvel na área acreditando na regularidade do processo de planejamento urbano e na credibilidade dos órgãos públicos responsáveis pela destinação dos lotes. Relatou ter sido recentemente informado sobre possível alteração de uso do solo no entorno de sua residência, o que, segundo sua percepção, teria gerado preocupação quanto à desvalorização e alteração do caráter residencial da área. O participante manifestou forte oposição à proposta, afirmando sentir insegurança quanto aos impactos da mudança e alegando que a alteração poderia resultar em perda de valor patrimonial e possível evasão de moradores da região. Em sua fala, também levantou críticas relacionadas à especulação imobiliária em determinados lotes, mencionando a existência de imóveis não edificados e adquiridos com finalidade de valorização futura, o que, segundo sua avaliação, contribuiria para distorções no processo de ocupação urbana. O orador relatou ainda dificuldades relacionadas à mobilidade urbana e ao transporte público na região, destacando congestionamentos em horários de pico e a necessidade de deslocamento a outras áreas administrativas para acesso a serviços de transporte, especialmente no período da manhã. Ao final, o participante reafirmou sua posição contrária à proposta em discussão, defendendo que a prioridade deveria ser a resolução dos problemas de mobilidade e infraestrutura já existentes na região antes de qualquer alteração no uso do solo. O Senhor Carlos Pena iniciou sua fala informando ser pesquisador na área de mobilidade urbana, ex-coordenador do Metrô por aproximadamente dez anos, e morador da região do Jardim Botânico desde 1997. O orador manifestou posição contrária à proposta em discussão, apresentando críticas à política de mobilidade urbana do Governo do Distrito Federal. afirmou, em sua avaliação pessoal, que haveria predominância de interesses ligados ao setor de transporte por ônibus e empreiteiras na condução das políticas públicas de mobilidade, em detrimento de alternativas estruturais de transporte sobre trilhos, como metrô, VLT e monotrilho. O participante criticou a priorização de sistemas rodoviários, como BRT, afirmando que tais soluções não resolveriam de forma adequada os problemas de mobilidade da região. Relatou experiências pessoais de deslocamento entre São Sebastião e o Jardim Botânico, destacando congestionamentos e dificuldades de circulação em horários de pico. Em sua manifestação, também relacionou a proposta de alteração urbanística em discussão a possíveis interesses econômicos associados a grandes obras de infraestrutura e expansão urbana, afirmando que mudanças no zoneamento poderiam estar conectadas a processos mais amplos de transformação territorial na região. O orador mencionou ainda projetos de expansão urbana em áreas vizinhas, como São Sebastião e Tororó, expressando preocupação com o adensamento populacional e seus possíveis impactos sobre mobilidade e qualidade de vida. Por sua vez, o Senhor Gean Carlos iniciou sua fala declarando-se morador da região e interessado na manutenção de um bairro tranquilo e sossegado. Apresentou posicionamento favorável à proposta em discussão, defendendo que a análise seja feita com “bons olhos”. Utilizou referência de cunho religioso ao citar a passagem bíblica da observação da “Terra Prometida”, comparando diferentes interpretações sobre a proposta urbanística, mencionando os personagens bíblicos Josué e Calebe como símbolo de visão positiva diante de mudanças. afirmou ter tomado conhecimento de argumentos técnicos apresentados em outras instâncias, incluindo menção a especialista da Universidade de Brasília (UnB), reconhecendo que haveria aspectos positivos e negativos na proposta, com potencial de “excelentes resultados”, segundo sua avaliação. Sugeriu que a região poderia se beneficiar de novos usos, como clínicas e serviços, mencionando sua experiência pessoal de aquisição de lote com intenção de uso misto entre moradia e atividade profissional. Durante sua fala, houve interrupções e manifestações de terceiros solicitando respeito ao tempo de fala, tendo o orador reafirmado sua condição de morador do Jardim Botânico 3 e fornecido seu endereço completo na região. O participante também mencionou histórico de residência anterior no condomínio Solar de Brasília por aproximadamente seis anos. Ao final, reiterou compreensão positiva da proposta, destacando que a Secretaria estaria “olhando para a comunidade” e encerrando sua fala em tom de apoio à discussão, antes de ser sucedida pela próxima inscrita. A Senhora Eliandra Martins iniciou sua fala

identificando-se como moradora dos Jardins Manguelral, informando que o bairro possui aproximadamente 15 anos de existência e que recentemente passou a contar com equipamentos públicos implantados na região. Relatou preocupação com a proposta de alteração urbanística que prevê a possibilidade de uso misto em quatro áreas do Manguelral, destacando que tais mudanças poderiam alterar o padrão originalmente estabelecido para a região. afirmou que o bairro está inserido em Área de Proteção Ambiental (APA) e que, segundo seu entendimento, o processo de ocupação e licenciamento envolveu diversos estudos e órgãos técnicos, mencionando especificamente Ibama, Ibram e Caesb e demais entidades ambientais. Informou ainda que a região possui Memorial Descritivo de Empreendimento (MDE), o qual define parâmetros urbanísticos, limites construtivos e diretrizes de ocupação, destacando que tais regras orientaram a instalação dos empreendimentos já existentes e a escolha residencial dos moradores. A oradora mencionou que o MDE estabelece taxa global de ocupação de 55%, associada a estudos ambientais relacionados à gestão de risco de erosão e assoreamento do Rio São Bartolomeu, conforme documento técnico citado (Seção 6.9), atribuindo tais informações ao material disponibilizado pela SEDUH. Argumentou que, segundo sua avaliação, não teriam sido considerados ou devidamente consultados órgãos ambientais e de planejamento, como o IBRAM e o CONDEMA, além da própria população local. Criticou a proposta de flexibilização urbanística, afirmando que já existem empreendimentos comerciais ociosos ou subutilizados na região e que a introdução de novas possibilidades de uso misto poderia gerar impactos na organização territorial originalmente planejada. Encerrando sua fala, reforçou posicionamento contrário à proposta nos termos apresentados. O Senhor Alexandre Sampaio iniciou sua fala cumprimentando a mesa e os presentes, relatando ser morador da região há aproximadamente quatro anos, especificamente nas proximidades do balão de acesso à Escola Superior de Defesa. Apontou como principal preocupação o crescimento demográfico e o aumento significativo do fluxo de veículos na região ao longo dos últimos anos. Relatou experiência pessoal de deslocamento diário ao Plano Piloto, informando que o tempo de trajeto teria aumentado de aproximadamente 15 minutos para cerca de 40 minutos. Defendeu que o crescimento urbano deve ser precedido por investimentos em infraestrutura, especialmente em mobilidade urbana. Destacou que, segundo sua compreensão, o Estado possui responsabilidades centrais relacionadas à saúde, educação, segurança e infraestrutura, sendo esta última insuficiente na região. Argumentou que a expansão urbana sem planejamento adequado contribui para o agravamento do trânsito e da qualidade de vida, mencionando falas anteriores de outros participantes que corroboram essa preocupação. afirmou ainda que o material técnico apresentado na audiência já continha informações suficientes para a análise do tema, defendendo que não seriam necessários novos estudos, mas sim a utilização do que já foi apresentado para avaliação das necessidades da população. Informou a existência de abaixo-assinado com mais de 600 assinaturas contrárias à proposta, interpretando-o como representação significativa da posição comunitária. Concluiu sua fala solicitando que a proposta seja arquivada, reiterando a necessidade de priorização de infraestrutura e melhoria da qualidade de vida dos moradores. O Senhor Luiz Frank iniciou sua fala cumprimentando a mesa e os presentes, informando ser morador da região desde 2013 e acompanhando as discussões e atividades da associação de moradores ao longo desse período. Contextualizou a formação da região administrativa, mencionando a existência do Memorial Descritivo de Empreendimento (MDE 98/106-98), o qual teria estabelecido a organização do bairro em áreas residenciais, comerciais, institucionais e de serviços públicos. Relatou histórico de dificuldades enfrentadas pelos moradores no início da ocupação, incluindo ausência de infraestrutura básica como endereçamento formal, CEP, coleta regular de resíduos e iluminação pública adequada. Informou que, nesse período, houve iniciativas comunitárias para suprir tais deficiências até a implementação de serviços públicos estruturados. Destacou que o plano original já previa residências unifamiliares com possibilidade de atividades econômicas não incômodas, dentro de limites previamente estabelecidos. Argumentou que a proposta em discussão estaria gerando descontentamento entre moradores e potencial conflito de vizinhança, em razão da alteração das características originalmente previstas para a área AR-01. afirmou que manifestações anteriores da comunidade, especialmente da associação do Jardim Botânico 3, já haviam solicitado a manutenção das características residenciais da região, sem alteração de uso. Concluiu sua fala apontando preocupação com mudanças na configuração urbanística e defendendo a preservação do planejamento original da área. A Senhora Helena Shubet iniciou sua fala cumprimentando a mesa e informando ser moradora da região há aproximadamente 13 anos, relatando forte vínculo pessoal e familiar com o local. Destacou que sua residência abriga duas famílias e convive com presença de fauna e flora locais, afirmando que tal convivência é possível em razão do caráter predominantemente residencial da região e da configuração urbanística vigente. Argumentou que a eventual alteração do padrão urbanístico poderia comprometer esse equilíbrio ambiental e social, mencionando preocupação com possível desordem urbanística e citando, de forma geral, o artigo 182 da Constituição Federal, que trata da política de desenvolvimento urbano e da função social da cidade. Relatou preocupação com a possibilidade de transformação de áreas residenciais em áreas com uso comercial, afirmando que tal mudança não seria compatível com o histórico e a estrutura consolidada da região. Apontou ainda problemas já existentes na infraestrutura local, mencionando baixa pressão de água em determinadas áreas, e defendeu que tais questões deveriam ser priorizadas antes de qualquer adensamento ou ampliação de usos urbanos. A oradora também levantou suspeitas quanto aos interesses envolvidos na proposta, afirmando parecer haver influência de interesses externos, sem, contudo, apresentar afirmação conclusiva. Mencionou informação de que haveria aproximadamente 54 terrenos comerciais sem edificação e existência de lojas vagas na região, defendendo que tais áreas

deveriam ser priorizadas antes de qualquer expansão ou alteração de uso em áreas residenciais. Concluiu sua fala manifestando oposição à proposta e registrando sua indignação. Ainda, o Senhor Antônio Carlos Magalhães, representante da Associação do Jardim Manguelral (AJM), iniciou sua fala cumprimentando a mesa diretora e os presentes, agradecendo a oportunidade de participação e destacando o caráter relevante da audiência pública, mesmo com a duração estendida dos trabalhos. Saudou os participantes e demais representantes comunitários. Declarou, na condição de representante de associação de moradores do Jardim Manguelral, concordância com as manifestações anteriores no sentido de oposição ao conteúdo da proposta em discussão, defendendo o cancelamento do que está sendo apresentado. O orador registrou crítica ao histórico de participação da comunidade em audiências públicas desde 2017, mencionando reiteradas contribuições feitas pela população em diferentes etapas de revisão normativa urbanística (referindo-se à LUOS). afirmou que, segundo sua avaliação, as demandas apresentadas pela comunidade ao longo dos anos não teriam sido devidamente consideradas pelo poder público. Relatou que este processo de revisão normativa já teria ocorrido em múltiplas versões anteriores, afirmando ser esta a “quinta ou sexta” rodada de discussão, e que, apesar disso, persistiria a sensação de repetição de demandas sem atendimento efetivo. O orador levantou questionamentos sobre possível priorização de interesses econômicos no processo de revisão urbanística, mencionando a existência de terrenos comerciais não ocupados e não edificados, e sugerindo que haveria expectativa de valorização futura vinculada a alterações normativas. Alegou que há imóveis comerciais vazios e especulação imobiliária na região. Também criticou a possibilidade de ampliação de parâmetros urbanísticos sem a devida ocupação dos lotes já existentes, questionando a justificativa técnica para criação de novos parâmetros ou zonas, diante da ociosidade de áreas já destinadas ao uso comercial. Defendeu que qualquer revisão urbanística deve ser conduzida com participação efetiva da comunidade e das associações locais, e não apenas de setores econômicos ou empresariais, enfatizando a necessidade de diálogo ampliado. Ao final, manifestou repúdio à condução do processo nos termos apresentados, solicitando compromisso formal de que futuras revisões urbanísticas contem com participação comunitária efetiva, incluindo associações locais e moradores, além de órgãos técnicos. Encerrando sua fala, reforçou a crítica à descontinuidade administrativa entre governos e à ausência de participação popular consistente nos processos de planejamento urbano, concluindo com agradecimentos. O Senhor Enio Cursinho, representante do Movimento Comunitário Jardim Botânico (MCJB) efetuou a leitura do ofício enviado pelo MCJB e solicitou que se constasse os seguintes termos: “Considerando que o procedimento que é regido pelo Estatuto da Cidade e também pela Lei de Acesso à Informação e considerando que isso não foi totalmente observado, o Movimento Comunitário do Jardim Botânico, através do Ofício nº 047/2026, no dia 18 de maio de 2026, solicitou acesso antecipado e integral aos estudos técnicos, mapas, quadros comparativos, pareceres, estudos de mobilidade, estacionamento, infraestrutura, meio ambiente e detalhamento lote a lote das alterações propostas. Este pedido foi feito para que a comunidade pudesse participar desta audiência com mais segurança, tempo de análise e capacidade de contribuição técnica, porém, até este momento, o Movimento Comunitário não recebeu os documentos solicitados. Por isso, solicitamos de forma respeitosa, que conste em ata essa situação. Diante disso, o MCJB apresenta pedidos objetivos. Primeiro, que sejam retiradas da proposta as alterações previstas para a região do Jardim Botânico 3, preservando o planejamento original do bairro e sua característica residencial unifamiliar; Segundo, que sejam disponibilizados integralmente todos os estudos técnicos que embasaram a proposta, incluindo mobilidade, estacionamento, infraestrutura, meio ambiente e pareceres de órgãos envolvidos e justificativas técnicas; Terceiro, que seja apresentado um quadro comparativo lote a lote em linguagem clara, indicando a classificação atual, a proposta, os usos permitidos hoje e os usos que passariam a ser permitidos e os impactos urbanísticos esperados; Quarto, que sejam realizadas reuniões específicas com cada comunidade afetada: Jardim Botânico 3, Tororó, Altiplano Leste e demais setores envolvidos, antes de qualquer avanço da proposta; Quinto, que seja preservado o perfil residencial unifamiliar dos bairros consolidados e que a expansão comercial seja planejada nas áreas adequadas, especialmente nas centralidades já previstas, como a Estrada do Sol, o Centro Urbano do Jardim Botânico, Tororó e as áreas comerciais já existentes que permanecem ociosas, como várias no Jardim Botânico 3. Por fim, reafirmamos que o Movimento Comunitário do Jardim Botânico permanece à disposição dos senhores para participar desta análise”. Na sequência, a Senhora Simone Moraes iniciou sua fala cumprimentando os presentes e declarando ser moradora com vínculo histórico na região do Jardim Botânico desde 1983. Relatou que, à época de sua chegada, a região apresentava características ambientais distintas, mencionando áreas de vegetação, plantações de eucalipto e de mangueiras, associadas à origem histórica de denominações locais. Registrou percepção de que o território foi inicialmente concebido com planejamento urbano e ambiental voltado à qualidade de vida e tranquilidade dos moradores. afirmou que, ao longo dos anos, percebeu alterações significativas no perfil urbano da região, indicando que o Jardim Botânico atual não corresponderia ao cenário existente no passado. Relatou preocupação com a perda de características originais do bairro, especialmente relacionadas à segurança, mobilidade e qualidade de vida. Argumentou que alterações no planejamento urbano deveriam ter sido previamente comunicadas aos adquirentes dos imóveis no momento da compra, caso implicassem mudanças estruturais futuras no uso do solo e na configuração do bairro. A oradora defendeu a preservação do caráter originalmente planejado da região, destacando a expectativa dos moradores por continuidade, estabilidade urbanística e respeito às condições estabelecidas quando da aquisição dos imóveis. Também mencionou impactos da mobilidade urbana, relatando ocorrência frequente de congestionamentos e dificuldades de deslocamento na região, associando tais problemas ao crescimento urbano

e ao adensamento populacional. Encerrando sua fala, solicitou consideração às condições de vida dos moradores e reforçou a necessidade de que decisões de planejamento urbano levem em conta os impactos cotidianos sobre a população residente, especialmente no que se refere ao trânsito e à qualidade de vida. Já a Senhora Herta Teles iniciou sua fala cumprimentando os presentes e registrando que se encontrava entre as últimas inscritas da audiência. Questionou a aceitação da proposta pela comunidade, destacando, segundo sua percepção, ampla manifestação contrária por parte dos moradores ao longo da audiência. Relatou ausência de estudos técnicos considerados essenciais, especialmente relacionados à mobilidade urbana e ao impacto do aumento populacional no sistema viário, mencionando dificuldades já existentes no deslocamento diário, como levar crianças à escola e enfrentar congestionamentos. Apontou preocupações com a capacidade da infraestrutura urbana para suportar eventuais alterações de uso do solo, incluindo transporte público, acesso de trabalhadores e circulação de serviços essenciais. Questionou a existência de estudos específicos sobre deslocamento de trabalhadores para novas atividades econômicas previstas. No campo da infraestrutura básica, mencionou dúvidas sobre a capacidade das redes de água, esgoto, drenagem, energia e saneamento, relatando observações cotidianas de uso recorrente de caminhões limpa-fossa em estabelecimentos comerciais e equipamentos públicos, como supermercados e creches, o que indicaria, segundo sua fala, limitação da rede de esgotamento sanitário. A oradora também abordou impactos ambientais e urbanísticos, citando preocupações com microclima urbano, ilhas de calor, ventilação, sombreamento, insolação e permeabilidade do solo. Relacionou tais fatores a possíveis impactos na saúde pública, especialmente para idosos, mencionando efeitos de ondas de calor. Mencionou a existência de legislação distrital sobre mudanças climáticas e diretrizes de mitigação de ilhas de calor, afirmando que tais parâmetros não estariam adequadamente contemplados na proposta em discussão. Criticou a insuficiência de arborização na região, relatando experiências pessoais com solicitações de plantio de árvores e respostas administrativas que, segundo sua fala, não teriam atendido à demanda. Encerrando sua manifestação, reiterou preocupação com a sustentabilidade urbana, destacando problemas já existentes de drenagem, calor urbano, esgotamento sanitário e mobilidade, e alertando para a intensificação desses problemas caso haja aumento de adensamento sem planejamento adequado. Por último, a Senhora Maria José iniciou sua fala cumprimentando a mesa, os moradores do Manguelir e do Jardim Botânico 3, além dos presentes na audiência. Registrou que, em sua avaliação, a região do Jardim Botânico 3 já teria encaminhamento de reanálise assegurado pela administração pública, conforme mencionado anteriormente na audiência, e direcionou sua fala aos demais territórios da região administrativa que não haviam se manifestado. Informou ser moradora de condomínio em processo de regularização e destacou a importância da Lei de Uso e Ocupação do Solo (LUOS) para a efetivação da regularização urbanística. Relatou que, sem a inclusão adequada dos empreendimentos e lotes na LUOS, haveria impedimentos para consolidação da regularização fundiária e para o uso pleno das áreas, incluindo implantação de atividades comerciais e equipamentos públicos. A oradora mencionou situações específicas de seu entorno, afirmando que determinados equipamentos urbanos previstos, como unidades básicas de saúde, não teriam sido implantados devido à ausência de previsão de lotes adequados na LUOS. Ressaltou que a LUOS não se limita a uma única área ou bairro, mas constitui instrumento de planejamento urbano abrangente para toda a região administrativa, abrangendo diferentes condomínios e localidades, como Tororó e demais áreas de expansão. Solicitou continuidade do processo de revisão da LUOS no âmbito do Jardim Botânico, destacando sua importância para a regularização urbanística e fundiária de diversos condomínios e regiões. Encerrando sua fala, pediu à Secretaria responsável que não interrompa o processo de revisão da LUOS, defendendo sua continuidade com eventuais ajustes pontuais necessários, e reafirmou a importância do instrumento para a regularização das áreas habitacionais e implantação de equipamentos públicos. Por derradeiro, o Senhor Marcelo Vaz Meira da Silva fez uso da palavra ao final da audiência pública, agradecendo a participação de todos os presentes e registrando a importância das contribuições apresentadas ao longo do evento. Destacou que a audiência cumpriu seu papel de espaço de escuta e reflexão coletiva, ressaltando que as manifestações da comunidade foram consideradas relevantes para o processo de revisão em curso. Informou que, conforme avaliação técnica realizada durante o processo de diálogo com a equipe técnica, as propostas relacionadas ao Jardim Botânico 3 deverão ser revistas, com previsão de retirada dos pontos apresentados naquela etapa. Reconheceu a recorrente demanda da comunidade por maior participação na construção das propostas urbanísticas, afirmando que o processo de revisão da LUOS deve ser desenvolvido de forma colaborativa entre governo e sociedade. Adicionalmente, ressaltou a importância da continuidade da LUOS como instrumento de planejamento urbano, especialmente para viabilizar a regularização de condomínios e a inclusão de áreas já consolidadas no ordenamento urbanístico, atendendo também demandas de infraestrutura e equipamentos públicos em diferentes regiões. Reforçou que o processo seguirá com ajustes a partir das contribuições apresentadas e do diálogo estabelecido com a comunidade e equipes técnicas. Agradeceu a presença e o empenho dos participantes, destacando o horário avançado da audiência e a participação expressiva da comunidade. Seguiu-se ao Item V – Encerramento: Não havendo mais assuntos a tratar, o Secretário de Estado da Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Habitação (SEDUH), Senhor Marcelo Vaz Meira da Silva, encerrou a Audiência Pública destinada à apresentação do Estudo para Dinamização da Lei de Uso e Ocupação do Solo do Distrito Federal na Região Administrativa do Jardim Botânico e da minuta do Projeto de Lei Complementar que propõe alterações à Lei Complementar nº 948, de 16 de janeiro de 2019, agradecendo a colaboração de todos.

MARCELO VAZ MEIRA DA SILVA
Secretário de Estado

ATA DA AUDIÊNCIA PÚBLICA DESTINADA À APRESENTAÇÃO DO ESTUDO
PARA DINAMIZAÇÃO DA LEI DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO DO DISTRITO
FEDERAL NA REGIÃO ADMINISTRATIVA DO PARK WAY

E DA MINUTA DO PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR QUE PROPÕE

ALTERAÇÕES À LEI COMPLEMENTAR Nº 948, DE 16 DE JANEIRO DE 2019

Às dezenove horas do vigésimo segundo dia do mês de maio do ano de dois mil e vinte seis, no Auditório da Sede da Administração Regional do Park Way, localizado na SIBS Quadra 01, Conjunto B, Lote 14, Park Way, Brasília/DF, foi iniciada a Audiência Pública destinada à apresentação do Estudo para Dinamização da Lei de Uso e Ocupação do Solo do Distrito Federal na Região Administrativa do Park Way e da minuta do Projeto de Lei Complementar que propõe alterações à Lei Complementar nº 948, de 16 de janeiro de 2019, de acordo com o roteiro a seguir: I – Abertura e leitura das regras de funcionamento; II – Apresentação técnica; III – Exposição resumida do conteúdo da proposta; IV – Manifestação dos Participantes; V – Encerramento. Prosseguiu-se à I – Abertura a leitura das regras de funcionamento: A Senhora Eliete Góes, Chefe da Assessoria Técnica de Órgãos Colegiados (Ascol/ Seduh), deu as boas-vindas aos participantes e esclareceu que a audiência pública tem por objetivo apresentar e discutir o Estudo para Dinamização da Lei de Uso e Ocupação do Solo (LUOS) do Distrito Federal na Região Administrativa do Park Way e da minuta do Projeto de Lei Complementar que propõe alterações à Lei Complementar nº 948, de 16 de janeiro de 2019. Convidou para compor a mesa: o Secretário de Estado da Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Habitação (Seduh), Senhor Marcelo Vaz Meira da Silva; a Secretária-Adjunta da Seduh, Senhora Tereza da Costa Ferreira Lodder; o Administrador Regional do Park Way, Senhor Abdon Luiz de Souza de Barros; a Subsecretária de Planejamento e Gestão Territorial da Suplan/Seduh, Senhora Juliana Machado Coelho; e o Chefe de Unidade de Gestão Territorial (Ugest) da Suplan/Seduh, Senhor Antônio Maycon Martins. Informou que os avisos de convocação foram publicados no Diário Oficial do Distrito Federal e em jornal de grande circulação, também disponibilizados na página eletrônica da Seduh, assim como o material da audiência, em conformidade com a Lei nº 5.081, de 11 de março de 2013. Informou que a audiência pública possui caráter consultivo e não deliberativo, elencou os direitos e deveres dos participantes, avisou que a audiência estava sendo gravada e explicou que para as manifestações, os participantes deveriam realizar inscrição na entrada do salão. Registrou, ainda, que os representantes de entidades teriam o prazo de 5 minutos para manifestação, enquanto as manifestações individuais teriam duração de 3 minutos. Em posse da palavra, o Secretário de Estado da Secretaria de Estado de Desenvolvimento Urbano e Habitação do Distrito Federal (Seduh), Senhor Marcelo Vaz Meira da Silva deu as boas-vindas a todos, declarou aberta a audiência pública destinada ao debate das alterações propostas na Lei de Uso e Ocupação do Solo (LUOS) referentes à Região Administrativa do Park Way. Informou que a presente audiência pública constituía a terceira audiência pública realizada na semana, tendo sido precedida por encontros em Taguatinga e no Jardim Botânico. Esclareceu que, desde o ano anterior, vêm sendo desenvolvidos estudos específicos para cada região administrativa do Distrito Federal, com o objetivo de promover a dinamização urbana e, quando necessário, a regularização de situações consolidadas decorrentes de ocupações ocorridas de forma desordenada. Registrou que a LUOS foi sancionada em 2019 e passou por revisão geral aproximadamente um ano após sua promulgação. Informou que, atualmente, a metodologia adotada consiste na realização de estudos individualizados para cada região administrativa, visando identificar demandas locais e propor soluções adequadas à realidade de cada localidade. Com relação ao Park Way, esclareceu que as alterações propostas são pontuais, abrangendo principalmente situações já consolidadas. Destacou que as alterações de uso previstas se concentram na Quadra 5, localizada na entrada do Park Way pela região de Águas Claras. Em referência às demandas apresentadas por representantes do movimento Comércio Sustentável, esclareceu que a LUOS trata exclusivamente de lotes devidamente registrados. Informou que a área para a qual se pleiteia a implantação de atividades comerciais é composta por lotes residenciais, razão pela qual não seria possível promover simples alteração de uso. Ressaltou que o atendimento dessa demanda exigiria a criação de novos lotes destinados ao comércio, motivo pelo qual a proposta em discussão não contempla alterações de uso na área próxima ao aeroporto. Acrescentou que o tema continuará sendo objeto de estudos e discussões futuras, inclusive com a participação da Terracap, proprietária da área, para avaliação da possibilidade de criação de novos lotes destinados ao uso comercial. Na sequência, registrou a importância da participação popular no processo de discussão da proposta, ressaltando que críticas, sugestões e contribuições são fundamentais para o aperfeiçoamento do projeto. Destacou, entretanto, a necessidade de que o debate ocorra em ambiente de respeito mútuo, permitindo a exposição de diferentes pontos de vista de forma fundamentada e construtiva. Por fim, informou que todas as manifestações apresentadas durante a audiência seriam devidamente consideradas na análise e eventual aperfeiçoamento da proposta. Encerrada sua fala, passou a palavra ao Sr. Antônio para apresentação técnica do projeto, informando que, após a exposição, seria aberto espaço para manifestações e contribuições dos participantes. Com isso, desejou, por derradeiro, uma excelente reunião. Continuamente, avançou-se ao item II – Apresentação técnica e III – Exposição resumida do conteúdo da proposta: O Senhor Antônio Maycon Martins, Ugest/Suplan/Seduh, apresentou os estudos referentes à dinamização da Lei de Uso e Ocupação do Solo (LUOS), destacando que a proposta tem por objetivo incentivar o uso misto de forma compatível com o contexto local e promover o melhor aproveitamento da infraestrutura existente. Esclareceu que não constituíam objeto do estudo a criação de novos lotes, a alteração de nomenclaturas da LUOS, a criação ou supressão de categorias de uso, a modificação das definições aplicáveis ao Uso Residencial Exclusivo 2 (RE 2), nem a autorização de atividades comerciais em lotes classificados nessa categoria. Na

da Lei Orgânica do Distrito Federal, e considerando o disposto na Lei Federal nº 13.019, de 31 de julho de 2014, e no Decreto Distrital nº 37.843, de 13 de dezembro de 2016, resolve: Art. 1º O Anexo I da Portaria nº 91, de 30 de dezembro de 2020, publicada no DODF nº 246, de 31 de dezembro de 2020, passa a vigorar com a seguinte redação:

Anexo I - Valores de Referência para Serviços e Ações Socioassistenciais		
PROTEÇÃO SOCIAL BÁSICA	Valor de referência mensal por vaga/pessoa atendida	
Serviço de Convivência e Fortalecimento de Vínculos para Crianças e Adolescentes de 06 a 14 anos	R\$ 449,89	
Serviço de Convivência e Fortalecimento de Vínculos para Crianças e Adolescentes de 15 a 17 anos	R\$ 449,89	
Serviço de Convivência e Fortalecimento de Vínculos para Jovens de 18 a 29 anos	R\$ 537,54	
Serviço de Convivência e Fortalecimento de Vínculos para Jovens de 30 a 59 anos	R\$ 537,54	
Serviço de Convivência e Fortalecimento de Vínculos para Pessoas Idosas	R\$ 537,54	
Serviço de Proteção Social Básica no Domicílio para Pessoas Idosas	R\$ 449,89	
Serviço de Proteção Social Básica no Domicílio para Pessoas com Deficiência	R\$ 449,89	
PROTEÇÃO SOCIAL ESPECIAL DE MÉDIA COMPLEXIDADE	Valor de referência mensal por vaga/pessoa atendida	
Serviço Especializado em Abordagem Social	R\$ 422,48	
Ações Socioassistenciais Complementares de Promoção da Habilitação e Reabilitação	R\$ 1.255,56	
Serviço de Proteção Social Especial para Pessoas com Deficiência, Idosas e suas Famílias	R\$ 4.172,10	
PROTEÇÃO SOCIAL ESPECIAL DE ALTA COMPLEXIDADE	Valor de referência mensal por vaga/pessoa atendida	
Serviço de Acolhimento Institucional para Crianças e Adolescentes sem demanda/atenção específica, na modalidade Casa Lar	R\$ 3.491,25	
Serviço de Acolhimento Institucional para Crianças e Adolescentes com demanda/atenção específica, na modalidade Casa Lar	R\$ 4.654,99	
Serviço de Acolhimento Institucional para Crianças e Adolescentes sem demanda/atenção específica, na modalidade Abrigo Institucional	R\$ 2.909,73	
Serviço de Acolhimento Institucional para Crianças e Adolescentes com demanda/atenção específica, na modalidade Abrigo Institucional	R\$ 3.467,74	
Serviços de Acolhimento Institucional para Adultos e Famílias	R\$ 2.650,22	
Serviços de Acolhimento Institucional para Pessoas com Deficiência, na modalidade Residência Inclusiva	R\$ 8.000,00	
Serviços de Acolhimento Institucional para Pessoas Idosas	R\$ 5.000,00	
Serviço de Acolhimento em República	R\$ 1.697,43	
Serviço de Acolhimento em Família Acolhedora	R\$ 4.654,99	

Art. 2º Esta Portaria entra em vigor na data de sua publicação.
GISELLE FERREIRA DE OLIVEIRA

CONSELHO DE ASSISTÊNCIA SOCIAL

RESOLUÇÃO Nº 280, DE 30 DE JULHO DE 2026

Dispõe sobre a Parecer de Prestação de Contas Trimestral, 2º Trimestre / 2026.

O CONSELHO DE ASSISTÊNCIA SOCIAL DO DISTRITO FEDERAL, com fundamento na Lei nº 997, de 29 de dezembro de 1995 e suas alterações, em Consonância com o Regimento Interno, a Resolução CAS/DF nº 65/2023 e suas alterações e ainda conforme deliberado na 363ª Reunião Ordinária do CAS/DF, realizada no dia 30 de julho de 2026, resolve:

Art. 1º Aprovar a Prestação de Contas Trimestral, do 2º trimestre, exercício 2026, do Órgão Gestor da Política de Assistência Social do Distrito Federal, com ressalvas, devido aos atrasos apresentados e tendo em vista que o trimestre foi encerrado com valores em aberto, conforme apontado no relatório da Comissão de Orçamento e Finanças, que analisou os documentos apresentados pela gestão, nos autos do Processo SEI nº 00431-00006361/2026-91.

Art. 2º Apesar da aprovação, o Pleno entendeu ser necessário estabelecer algumas exigências ao Órgão Gestor da Política de Assistência Social do Distrito Federal, como medida preventiva para as próximas prestações de contas:

- a) apresentar Plano de Sustentabilidade Financeira, no prazo máximo de 15 dias, um cronograma detalhado contendo as fontes alternativas que suprirão os repasses para a manutenção da Política de Assistência Social diante da ausência de recursos no Orçamento do FAS para o término do exercício;
 - b) adotar medidas para assegurar a regularidade e tempestividade dos pagamentos das parcerias, evitando a postergação dos repasses para o mês subsequente ao da competência;
 - c) apresentar de maneira destacada a prestação de contas referente aos blocos de IGD, demonstrando se está cumprindo a Resolução CNAS/MDS nº 202, de 25 de julho de 2025, caso contrário justificar a não execução dos percentuais mínimos.
 - d) apresentar, nas próximas prestações de contas, informações detalhadas sobre as medidas adotadas para mitigar os atrasos verificados e garantir maior previsibilidade na execução financeira das parcerias, evitando a interrupção dos serviços.
 - e) que os relatórios de prestação de contas trimestral venham com posição de fechamento no último dia do trimestre a que se referem (ou seja, 31/03/2026, 30/06/2026, 30/09/2026 e 31/12/2026), de modo a permitir a verificação direta da execução trimestral pelos demonstrativos agregados oficiais.
- Art. 3º Esta Resolução entra em vigor na data de sua publicação.
- BRUNO CEZAR SANTOS
Presidente

SECRETARIA DE ESTADO DE DESENVOLVIMENTO URBANO E HABITAÇÃO

CONSELHO DE PLANEJAMENTO TERRITORIAL E URBANO DO DISTRITO FEDERAL

ATA DA 241ª REUNIÃO ORDINÁRIA

Às nove horas e trinta e quatro minutos do décimo primeiro dia do mês de junho do ano de dois mil e vinte e seis, no Auditório da Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Habitação (Seduh), localizado no 18º andar do Edifício Number One, SCN Quadra 1, Asa Norte, Brasília – DF, foi iniciada a Ducentésima Quadragésima Primeira Reunião Ordinária do Conselho de Planejamento Territorial e Urbano do Distrito Federal (Conplan), pelo Secretário de Estado da Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Habitação (Seduh), Senhor Marcelo Vaz Meira da Silva, contando com a presença dos conselheiros relacionados ao final desta Ata, para deliberar sobre os assuntos constantes da pauta a seguir transcrita: 1. Ordem do Dia. 1.1. Verificação do quórum. 1.2. Abertura dos trabalhos. 1.3. Posse dos membros representantes suplentes da Terracap e Semob; 1.4. Apreciação e aprovação da Ata da 240ª Reunião Ordinária, realizada em 28 de maio de 2026; 1.5. Informes do Presidente. 2. Processos para Deliberação. 2.1. Processo nº: 00390-00001453/2026-36. Interessada: Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Habitação (Seduh). Assunto: Dinamização da Lei de Uso e Ocupação do Solo do Distrito Federal na Região Administrativa do Jardim Botânico e da minuta do Projeto de Lei Complementar que propõe alterações à Lei Complementar nº 948, de 16 de janeiro de 2019. Relatoria CT-LUOS: Representante do Sinduscon/DF. 2.2. Processo nº: 00390-00012194/2022-45. Interessada: Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Habitação (Seduh). Assunto: Dinamização da Lei de Uso e Ocupação do Solo do Distrito Federal na Região Administrativa de Taguatinga e da minuta do Projeto de Lei Complementar que propõe alterações à Lei Complementar nº 948, de 16 de janeiro de 2019. Relatoria CT-LUOS: Representante da SEDET. 2.3. Processo nº: 00390-00001526/2026-90. Interessada: Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Habitação (Seduh). Assunto: Dinamização da Lei de Uso e Ocupação do Solo do Distrito Federal na Região Administrativa do Park Way e da minuta do Projeto de Lei Complementar que propõe alterações à Lei Complementar nº 948, de 16 de janeiro de 2019. Relatoria CT-LUOS: Representante da DF Legal. 3. Processo para Distribuição. 3.1. Processo nº: 00390-00000722/2024-85. Interessado: Sobradinho I Desenvolvimento Imobiliário LTDA e Sobradinho II Desenvolvimento Imobiliário LTDA. Assunto: Plano de Ocupação para o parcelamento do solo urbano na gleba objeto da matrícula nº 11.126 (7º ORI/DF), km 5,5 da DF-150, na Região Administrativa de Sobradinho II (RA XXVI). 4. Assuntos Gerais. 5. Encerramento. Iniciando os trabalhos pelo item 1.1. Verificação do quórum: Verificou-se como suficiente tanto para a instalação dos trabalhos quanto para deliberação. Imediatamente, passou-se ao item 1.2. Abertura dos trabalhos: O Senhor Marcelo Vaz Meira da Silva, Secretário de Estado da Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Habitação (Seduh), declarou abertos os trabalhos relativos à 241ª Reunião Ordinária do Conselho de Planejamento Territorial e Urbano do Distrito Federal (Conplan) cumprimentando e agradecendo a presença de todos. Imediatamente, passou-se ao item 1.3. Posse dos membros representantes suplentes da SEMOB e da Terracap: O Senhor Marcelo Vaz Meira da Silva anunciou a posse do Senhor Carlos Antônio Leal, representante suplente da Agência de Desenvolvimento do Distrito Federal (Terracap). Registrou a ausência da representante suplente da Semob. Seguiu-se ao Item 1.4. Apreciação e aprovação da Ata da 240ª Reunião Ordinária, realizada em 28 de maio de 2026: O Senhor André Júnio Tavares Barbosa, representante do Instituto de Arquitetos do Brasil/ Departamento do Distrito Federal (IAB/DF), informou que a imprensa divulgou que o Conplan teria aprovado a criação de duas Regiões Administrativas (RAs). Esclareceu, contudo, que o Conselho apenas se manifestou favoravelmente à criação dessas RAs, não tendo deliberado pela sua aprovação. Assim, solicitou que a Ata fosse retificada, caso constasse a informação de que o Conplan teria aprovado a criação das

referidas Regiões Administrativas. Em resposta, o Senhor Marcelo Vaz Meira da Silva esclareceu que a Ata estava redigida de forma clara e refletia corretamente a deliberação do Conselho, em consonância com a decisão publicada no DODF. Ressaltou, ainda, que a informação divulgada de forma equivocada partiu dos veículos de comunicação, sobre os quais não possuía controle. Não havendo outras manifestações, a Ata da 240ª Reunião Ordinária foi considerada aprovada pela unanimidade dos presentes. Seguiu-se ao Item 1.5. Informes do Presidente: O Senhor Marcelo Vaz Meira da Silva informou que o Senhor Ricardo Reis Meira, representante do Conselho de Arquitetura e Urbanismo do Distrito Federal (CAU/DF), estava ausente por motivo de viagem. Então, o Senhor Benny Schvartsberg, Andar a Pé – O movimento da Gente, indagou se a Seduh de fato se mudaria para o Centro Administrativo do Distrito Federal (CAD), antigo Centrad, conforme anunciado pela imprensa, ao que o Senhor Marcelo Vaz Meira da Silva esclareceu que, por determinação da Governadora, alguns órgãos deverão ser transferidos para o CAD, incluindo a Seduh, em razão da iminência do término do contrato de locação de sua atual sede. Destacou que, embora a renovação contratual tenha sido efetivada, o instrumento prevê cláusula de rescisão sem indenização, caso haja a mudança da secretaria. Informou, ainda, que a mudança está condicionada à conclusão das obras de adequação das novas instalações e que, após a transferência, as reuniões do Conplan também passarão a ser realizadas no CAD. Passou-se ao Item 2. Processos para Deliberação. 2.1. Processo nº: 00390-00001453/2026-36. Interessada: Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Habitação (Seduh). Assunto: Dinamização da Lei de Uso e Ocupação do Solo do Distrito Federal na Região Administrativa do Jardim Botânico e da minuta do Projeto de Lei Complementar que propõe alterações à Lei Complementar nº 948, de 16 de janeiro de 2019. Relatoria CT-LUOS: Representante do Sinduscon/DF. O Senhor Marcelo Vaz Meira da Silva esclareceu que o estudo referente à dinamização havia sido submetido à Câmara Temática da Lei de Uso e Ocupação do Solo (CT-LUOS) e destacou que os três processos pautados foram objeto de amplo debate técnico e qualificado no âmbito da referida Câmara. Em seguida, foi franqueada a palavra à Senhora Juliana Machado Coelho, Subsecretária de Planejamento e Gestão Territorial da Suplan/Seduh, que apresentou a síntese das alterações propostas para a revisão da Lei de Uso e Ocupação do Solo (LUOS) no Jardim Botânico. Destacou que os principais objetivos da proposta consistiam na incorporação de novos projetos aprovados após a última revisão da lei, na ampliação da flexibilidade normativa e na dinamização da área, com incentivo ao uso misto, melhor aproveitamento da infraestrutura existente e consolidação do Jardim Botânico como centralidade emergente. Informou que o Jardim Botânico integra a Unidade de Planejamento Territorial (UPT) Leste, no contexto do Plano Diretor de Ordenamento Territorial (PDOT), possui população estimada em 75 mil habitantes, área superior a 29 mil hectares e predominância de uso residencial, especialmente em condomínios, além de abrigar relevantes áreas ecológicas. Na sequência, apresentou os critérios adotados para a elaboração da proposta, dentre os quais o atendimento às estratégias do PDOT, a relação com o sistema viário, o porte e a capacidade de integração urbana dos lotes, a configuração urbana e a compatibilidade com os usos do entorno. Esclareceu que, como base metodológica, foram utilizados dados da LUOS, do sistema viário, dos lotes registrados, de processos do Sistema Eletrônico de Informações (SEI), do IBGE e de análises de sintaxe espacial. Também detalhou as etapas do estudo, que envolveram a análise das Unidades de Ocupação do Solo (UOs), sua relação com o sistema viário e a avaliação de variáveis de integração espacial, como integração global e local, escolha angular e integração angular. Informou que a proposta consolidada contemplava a inclusão de novos lotes, a atualização de projetos alterados, a exclusão da poligonal de área não registrada e alterações voltadas à dinamização dos usos. Entre as principais modificações, destacou a ampliação da possibilidade de uso misto em lotes anteriormente destinados exclusivamente ao uso comercial na região do parcelamento Morada de Deus, mediante alteração da classificação de CSII2 para CSIR2, mantendo-se inalterado o lote ocupado por posto de combustível. Lembrou, ainda, que havia sido elaborada uma proposta inicial de dinamização, posteriormente apresentada em Audiência Pública e aprovada pela Câmara Temática da Lei de Uso e Ocupação do Solo (CT-LUOS). Por fim, enumerou as alterações de usos e de coeficientes aplicáveis a lotes específicos, decorrentes da proposta inicial, alterada após contribuições apresentadas pela população ou da necessidade de compatibilização urbanística. Continuamente, o Senhor Marcelo Vaz Meira da Silva relatou a realização da Audiência Pública referente ao Jardim Botânico, que contou com a participação de representantes da Região Administrativa, conhecedores das questões urbanísticas locais. Destacou que, em alguns momentos, as manifestações ocorreram de forma mais incisiva e contundente. Informou que o principal ponto de questionamento dizia respeito ao Jardim Botânico III, em razão da proposta de alteração dos lotes voltados para as vias de circulação, de modo a permitir a implantação de atividades comerciais. Ressaltou que havia demanda por comércio na região, o que inevitavelmente ocorreria no decorrer dos anos, mas que, ouvindo aos números pedidos da população presente, optou-se, ainda em audiência pública, por se retornar a proposta ao que está hoje vigente na Luos, garantindo a manutenção do uso exclusivamente residencial no Jardim Botânico III. Esclareceu, ainda, o aumento da taxa de ocupação de um lote específico, já consolidado, que não implicaria alteração da edificação existente, mas apenas possibilitaria a adequação do imóvel às normas de acessibilidade. Em seguida, o Senhor Adalberto Cleber Valadão Júnior, relator e representante do Sindicato da Indústria da Construção Civil do Distrito Federal (Sinduscon/DF), fez a leitura do voto, conforme segue: “O estudo reafirma o Jardim Botânico como região em processo de consolidação urbana, com necessidade de ajustes normativos para compatibilizar crescimento urbano, proteção ambiental e qualificação do espaço urbano. As deliberações da CT-LUOS e as contribuições da Audiência Pública aprimoram a proposta original, promovendo maior aderência à realidade territorial, segurança jurídica e equilíbrio entre

usos residenciais, institucionais e comerciais. Diante do exposto, manifesta-se favoravelmente à aprovação dos estudos para a dinamização da LUOS na RA do Jardim Botânico, com incorporação das alterações deliberadas na CT-LUOS e na Audiência Pública, para revisão da Lei de Uso e Ocupação do Solo (LUOS) da Região Administrativa do Jardim Botânico”. Iniciando as manifestações, o Senhor Benny Schvartsberg ressaltou a importância da atualização dos parâmetros urbanísticos e observou que, em alguns casos, as alterações propostas estariam condicionadas à aprovação de Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV), citando como exemplo a permissão de uso residencial na Avenida Bela Vista. Questionou, nesse contexto, por que essa premissa seria aplicada apenas a determinados lotes. Defendeu a adoção de um coeficiente de aproveitamento básico padronizado para todo o Distrito Federal e argumentou que seria mais adequado elaborar um EIV abrangendo toda a Região Administrativa, considerando o conjunto das alterações decorrentes da proposta de dinamização. Também mencionou a incidência da Outorga Onerosa do Direito de Construir (ODIR) e da Outorga Onerosa de Alteração de Uso (ONALT) sobre as alterações propostas e solicitou que fossem apresentadas as contribuições recebidas durante a Audiência Pública, indicando quais foram acolhidas, quais não foram e as respectivas justificativas. Em resposta, o Senhor Marcelo Vaz Meira da Silva esclareceu que o Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV), de acordo com a Lei, somente é exigido na fase do licenciamento edilício dos empreendimentos. Acrescentou que a Câmara Temática da Lei de Uso e Ocupação do Solo (CT-LUOS) propôs que os lotes objeto de alteração fossem obrigatoriamente submetidos ao EIV, ainda que não tivesse o enquadramento na legislação respectiva, sugerindo, ainda, a inclusão da premissa de que o estudo abrangesse todo o setor em que o lote estivesse inserido. Quanto ao aumento da taxa de ocupação de 70% para 100%, esclareceu que a medida não implicaria alteração da altura nem do potencial construtivo das edificações, tratando-se apenas de adequação da ocupação em lote já edificado. Confirmou, ainda, a incidência da Outorga Onerosa do Direito de Construir (ODIR) e da Outorga Onerosa de Alteração de Uso (ONALT) nas hipóteses de alteração propostas. Acrescentou que o coeficiente de aproveitamento básico dos lotes alterados foi estabelecido em 1, em atendimento às diretrizes do Plano Diretor de Ordenamento Territorial (PDOT), razão pela qual a ODIR também incidiria sobre esses lotes. Em seguida, o Senhor Mario Blanco Nunes Neto, representante da Prefeitura Comunitária dos Moradores da Colônia Agrícola Sucupira (Precomor), questionou quais fatores motivaram a não alteração da destinação de lotes para uso comercial na região do Jardim Botânico III. Em resposta, o Senhor Marcelo Vaz Meira da Silva esclareceu que, durante a Audiência Pública, a população manifestou-se contrariamente à alteração proposta. Ressaltou que a manifestação da sociedade civil foi acolhida, razão pela qual foi mantido o projeto anteriormente aprovado pela Terracap. O Senhor Eleuzito da Silva Rezende, representante da Federação dos Inquilinos do Distrito Federal (FID/DF), manifestou satisfação com a transferência das Secretarias para o Centro Administrativo do Distrito Federal (CAD) e acrescentou que a dinamização deveria estar acompanhada da previsão de atendimento habitacional diversificado. Justificou, assim, seu posicionamento contrário à aprovação do projeto, em razão da ausência dessa premissa. O Senhor André Junio Tavares Barbosa indicou que a Seduh deveria promover o debate com os moradores do Jardim Botânico acerca da visão de planejamento de longo prazo da RA. Insistiu que a dinamização era importante, porém reforçou que a população local queria aprofundar o debate. O Senhor Marcelo Vaz Meira da Silva concordou com as considerações apresentadas e afirmou estar aberto ao diálogo com a população, embora tenha criticado o tom ofensivo adotado em algumas manifestações durante a Audiência Pública. Argumentou, ainda, que a ausência de medidas de dinamização poderia favorecer a ocorrência de usos e ocupações irregulares. Acrescentou que as discussões poderão ser aprofundadas no âmbito dos respectivos Planos Diretores Locais (PDLs), cuja elaboração será iniciada. Isto posto, o Senhor André Junio Tavares Barbosa opinou que o ideal seria promover novo diálogo com a população antes da aprovação da dinamização, com o objetivo de assegurar a adequada escuta da comunidade. Em resposta, o Senhor Marcelo Vaz Meira da Silva reiterou que a maioria das manifestações realizadas durante a Audiência Pública esteve relacionada à flexibilização de uso para inclusão de atividades comerciais no Jardim Botânico 3, demanda que, segundo ele, foi contemplada na proposta. Ressaltou, ainda, a urgência na regularização do Jardim Botânico, considerando os projetos de regularização já aprovados. Então, a Senhora Ana de Paula Pinto Assis Fonseca, representante da Associação das Empresas do Mercado Imobiliário do Distrito Federal (ADEMI/DF), resumiu que a aderência da Seduh à ouvidoria da população gerou uma dinamização que refletia a vontade dos moradores. Já a Senhora Ivelise Maria Longhi Pereira da Silva, representante do Conselho de Desenvolvimento Econômico, Sustentável e Estratégico do Distrito Federal (Codese/DF), confirmou que determinadas pautas, se não exploradas, poderiam gerar consequências, e reforçou que a Seduh considerou a opinião da população, além de concordar que os debates deveriam seguir nos PDLs. Confirmou ser favorável à aprovação da dinamização, por considerar que contou com a participação social e com a avaliação das condicionantes técnicas. Após, a Senhora Junia Maria Bittencourt Alves de Lima, da União dos Condomínios Horizontais e Associações de Moradores no Distrito Federal (Única-DF), refletiu sobre o número de ocupações informais existentes no Jardim Botânico, o que levava à inexistência de comércios e equipamentos públicos. Concordeu com o recuo da Seduh diante das manifestações incisivas da Audiência Pública e posicionou-se como favorável à aprovação da dinamização, embora concordasse que a situação no Jardim Botânico 3 precisasse ser revista. Não havendo mais manifestações, avançou-se à votação do Processo. O Conselheiro Benny Schvartsberg (Andar a Pé), a Conselheira Máira de Sousa Silva Torquato Cedraz (Amoving) e o Conselheiro André Junio Tavares Barbosa (IAB) votaram contrários à aprovação. Abstiveram-se o Conselheiro Guilherme Amâncio Louly

Campos (CREA/DF), o Conselheiro Ricardo Trevisan (FAU/UnB) e o Conselheiro Eleuzito da Silva Rezende (FID). Encerrada a votação, o Senhor Marcelo Vaz Meira da Silva proclamou o resultado da APROVAÇÃO por maioria do Processo nº: 00390-00001453/2026-36. Interessada: Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Habitação (Seduh). Assunto: Dinamização da Lei de Uso e Ocupação do Solo do Distrito Federal na Região Administrativa do Jardim Botânico e da minuta do Projeto de Lei Complementar que propõe alterações à Lei Complementar nº 948, de 16 de janeiro de 2019 por 25 (vinte e cinco) votos favoráveis, 3 (três) votos contrários e 3 (três) abstenções, totalizando-se 25 votos favoráveis na forma do relato e voto do Conselheiro Relator do Sinduscon/DF. Avançou-se ao Item 2.2. Processo nº: 00390-00012194/2022-45. Interessada: Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Habitação (SEDUH). Assunto: Dinamização da Lei de Uso e Ocupação do Solo do Distrito Federal na Região Administrativa de Taguatinga e da minuta do Projeto de Lei Complementar que propõe alterações à Lei Complementar nº 948, de 16 de janeiro de 2019. Relatoria CT-LUOS: Representante SEDET. A Senhora Juliana Machado Coelho resumiu que os objetivos da dinamização eram os mesmos, caracterizou a RA de Taguatinga que foi criada pelo Decreto nº 71, de 1958, está localizada no PDOT Oeste, possui população estimada em cerca de 201 mil habitantes e tem como características marcantes sua função de centro regional e o traçado urbano estruturado por vias arteriais. Listou os critérios usados na elaboração das propostas, as fontes de dados utilizadas e as etapas do estudo de dinamização. Informou que foram recebidas mais de 400 demandas sobre a RA e ilustrou as alterações propostas. Disse que as propostas de alteração precisavam estar alinhadas com a metodologia da LUOS, além de considerar a relação do lote em questão com o contexto urbano e o sistema viário e a compatibilização de lotes similares. Mencionou a inclusão e exclusão de lotes, assim como os casos de desdobro e remembramento. Explicou também que seria feito o acréscimo na LUOS a fim de permitir a visualização dos novos projetos aprovados no Geoportal em conjunto com os lotes já incluídos na Lei. Fez a leitura da redação proposta, a ser incluída no Artigo 2º da LUOS: “§3º Para adequação da base de dados georreferenciada oficial do Distrito Oficial, o órgão gestor de planejamento territorial e urbano deve, por ato próprio, promover a atualização dos anexos II e III desta Lei Complementar para inclusão dos seguintes projetos de urbanismo aprovados nos termos da legislação vigente: I –retificação e ajuste de projetos de urbanismo; II –novos projetos de urbanismo de parcelamento do solo, reparcelamento e regularização fundiária registrados em cartório de registro de imóveis; III –desdobro e remembramento de lotes e suas respectivas reversões. §4º A atualização da base de dados com projetos urbanísticos previamente aprovados nos termos da legislação vigente de que tratam os incisos I a III, do §3º deve se restringir aos parâmetros de uso e ocupação do solo aprovados e registrados em cartório de registro de imóveis”. Citou a alteração ao Inciso I, Artigo 34A, conforme segue: “Art. 34. A fachada da edificação na divisa com logradouro público no pavimento localizado no nível da circulação de pedestres deve ter percentual de permeabilidade física ou visual de no mínimo 50%, da sua área em elevação, nas UOS: I -CSII 2; II -CSIIR 2, quando ocorra uso não residencial; III -RE 3, CSIIR 1, CSIIR 1 NO, CSII 1 e CSIIR 3, quando há oferta de vaga de veículos no interior do lote”. Ainda, disse que o prazo de regulamentação seria de 12 meses. Em seguida, o Senhor Marcelo Vaz Meira da Silva elogiou a realização da Audiência Pública de Taguatinga, destacando que as manifestações apresentadas demonstraram apoio às propostas em discussão. Esclareceu que as alterações propostas na redação da Lei de Uso e Ocupação do Solo (LUOS) tinham como objetivo possibilitar a visualização das modificações na camada da LUOS no Geoportal, bem como permitir a atualização da base cartográfica independentemente da efetivação da incorporação. Adiante, o relator, Senhor Thales Mendes Ferreira, representante da Secretaria de Estado de Desenvolvimento Econômico, Trabalho e Renda (Sedet), lembrou que as adequações solicitadas durante a Audiência Pública foram pontuais e haviam sido acatadas pela equipe técnica. Manifestou-se favoravelmente à dinamização da Lei de Uso e Ocupação do Solo (LUOS) na Região Administrativa de Taguatinga, nos termos constantes de seu relato. O Senhor Marcelo Vaz Meira da Silva acrescentou que uma das alterações propostas referia-se a um posto de combustíveis que havia perdido seu acesso em razão da construção do túnel de Taguatinga, motivo pelo qual foi ajustado o uso do lote para compatibilizá-lo com os usos existentes no entorno. Mencionou, ainda, um lote localizado na Praça do DI, anteriormente pertencente aos Correios e posteriormente alienado, passando à condição de propriedade privada, embora permanecesse classificado como equipamento público. Esclareceu que essa situação demandou a correção da classificação de uso para institucional privado. Aberto o espaço para manifestações, o Senhor Benny Schvartsberg defendeu a revitalização da mobilidade ativa em Taguatinga e elogiou a proposta de criação do parque urbano, bem como a dinamização dos usos dos lotes localizados às margens da estrutura. Sugeriu a ampliação da permeabilidade visual de 50% para 70% e, em relação ao lote anteriormente mencionado, onde funcionava o posto de combustíveis, considerou a previsão de permeabilidade de 20% reduzida, manifestando o desejo de que os recursos provenientes da Outorga Onerosa do Direito de Construir (ODIR) fossem revertidos para a revitalização da região. O Senhor Marcelo Vaz Meira da Silva somou que a permeabilidade visual não estava sendo alterada e destacou que o artigo em questão continha dispositivo que estabelecia a obrigatoriedade de fachada ativa nos lotes classificados como CSIR2NO. Reforçou, ainda, que os parâmetros previstos para o lote

do posto de combustíveis eram compatíveis com aqueles aplicados aos demais lotes de natureza semelhante na região. Adiante, o Senhor André Junio Tavares Barbosa questionou sobre a mudança no gabarito no Setor Comercial Norte e confirmou as dificuldades de mobilidade enfrentadas na região, especificamente no Taguacenter, ao que o Senhor Marcelo Vaz Meira da Silva confirmou que era preciso requalificar a região, o que já era previsto. Já o Senhor Eleuzito da Silva Rezende ressaltou os aspectos econômicos do projeto, elogiando a coexistência entre bairros tradicionais, casas unifamiliares e uma forte tendência de verticalização residencial e comercial nas áreas centrais e nos eixos de transição. O Senhor Marcelo Vaz Meira da Silva reforçou a necessidade de criação de unidades habitacionais de interesse social e destacou que, desde o início da gestão, a Governadora tem demonstrado preocupação com o tema, tendo solicitado a adoção de medidas voltadas à ampliação da oferta habitacional, com expectativa de avanços nos próximos meses. Ainda, o Senhor André Junio Tavares Barbosa questionou sobre o EIV no caso de Taguatinga e o Senhor Marcelo Vaz Meira da Silva sugeriu a inclusão de uma recomendação para que a Seduh apurasse o impacto das alterações propostas e sugerisse soluções eventualmente necessárias. Não havendo mais manifestações, avançou-se à votação do Processo. O Conselheiro José Antônio Goulart (FIBRA) e o Conselheiro Takane Kiyotsuka do Nascimento (SEGOV) registraram seus votos favoráveis oralmente. O Conselheiro Guilherme Amâncio Louly Campos (CREA/DF) e o Conselheiro Renato Oliveira Ramos (CACI) registraram seus votos favoráveis por escrito. Absteve-se o Conselheiro Ricardo Trevisan (FAU/UnB). Encerrada a votação, o Senhor Marcelo Vaz Meira da Silva proclamou o resultado da APROVAÇÃO do Processo nº: 00390-00012194/2022-45. Interessada: Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Habitação (SEDUH). Assunto: Dinamização da Lei de Uso e Ocupação do Solo do Distrito Federal na Região Administrativa de Taguatinga e da minuta do Projeto de Lei Complementar que propõe alterações à Lei Complementar nº 948, de 16 de janeiro de 2019 por 25 (vinte e cinco) votos favoráveis registrados eletronicamente, 2 (dois) votos favoráveis registrados oralmente, 2 (dois) votos favoráveis por escrito e 1 (uma) abstenção, totalizando-se 29 votos favoráveis forma do relato e voto do Conselheiro Relator da SEDET, com a recomendação de que a Seduh realize estudos destinados a aferir os impactos das alterações propostas e a apresentar soluções que se mostrem eventualmente necessárias. Avançou-se ao Item 2.3. Processo nº: 00390-00001526/2026-90. Interessada: Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Habitação (SEDUH). Assunto: Dinamização da Lei de Uso e Ocupação do Solo do Distrito Federal na Região Administrativa do Park Way e da minuta do Projeto de Lei Complementar que propõe alterações à Lei Complementar nº 948, de 16 de janeiro de 2019. Relatoria CT-LUOS: Representante do DF Legal. A Senhora Juliana Machado Coelho resumiu que o objetivo da dinamização era incentivar o uso misto, de forma compatível com o contexto local, e promover o melhor aproveitamento da infraestrutura existente. Caracterizou a RA de Park Way que foi criada em 2003, por meio da Lei nº 3.255, está inserida na OPT Central Adjacente 1, possui população estimada em cerca de 22,6 mil habitantes e apresenta uso predominantemente residencial, caracterizado por baixa densidade multifamiliar. Listou os critérios usados na elaboração das propostas, as fontes de dados utilizadas e as etapas do estudo de dinamização. Apontou que a maioria dos lotes da RA eram residenciais e disse que as mudanças abarcaram a inclusão de lotes e a avaliação dos usos na Quadra 5. Destacou o uso da ferramenta da sintaxe espacial, citou a influência da RA de Águas Claras sobre os usos dos lotes em Park Way e tratou do alto potencial de escolha nas avenidas da região. Sumarizou que 22 lotes seriam alterados e 13 incluídos, ilustrando suas localizações, e reforçou a aplicação da compatibilização de lotes similares. Informou o acréscimo de nota referente ao lote do Country, permitindo o reparcelamento de grandes lotes nos termos da Lei nº 1.027, desde que mantidos os parâmetros urbanísticos proporcionais do lote original. O Senhor Marcelo Vaz Meira da Silva relatou a mobilização da população do Park Way, tanto favorável quanto contrária à implantação de atividades comerciais na Região Administrativa. Informou que, durante a Audiência Pública, a maioria dos participantes manifestou-se favoravelmente à inclusão de comércio; contudo, em relação aos lotes localizados nos arredores do Aeroporto, não foi identificada metodologia que possibilitasse a alteração de uso pretendida. Apresentou, então, a seguinte proposta, registrada em nota de rodapé no Anexo III: “Ficam permitidos os usos comercial, prestação de serviços, institucional, industrial e residencial no lote SAIS Área do Country – SMPW Q28 S/N, condicionado ao reparcelamento desde que mantidos os parâmetros originais proporcionais ao lote”. Sugeriu que a Relatora incluísse a recomendação de supressão da nota de rodapé, diante das críticas geradas pela informação. Em posse da palavra, a Senhora Simone Maria Medeiros Costa, relatora e representante da Secretaria de Estado de proteção da Ordem Urbanística do Distrito Federal (DF Legal), concordou com a supressão proposta e manifestou-se favoravelmente à alteração. Ressaltou que os lotes objeto de alteração haviam sido, em sua maioria, vistoriados pelo DF Legal em razão do desvirtuamento de uso. Ao final, declarou voto favorável à dinamização da Lei de Uso e Ocupação do Solo (LUOS) na Região Administrativa do Park Way, conforme o relato apresentado. Antes de abrir a palavra para as manifestações dos conselheiros, o Senhor Marcelo Vaz Meira da Silva franqueou a palavra à Senhora Laís Cerqueira Silva Figueira, Promotora de Justiça da 5ª Promotoria de Justiça de Defesa da Ordem Urbanística do Ministério Público do Distrito Federal e Territórios (MPDFT). A Senhora Laís Cerqueira Silva Figueira relatou ter acompanhado o

processo referente ao Park Way, uma das Regiões Administrativas sob sua responsabilidade. Agradeceu o espaço de fala e informou atuar com frequência em questões relacionadas à regularização urbanística. Manifestou preocupação quanto à ausência de apresentação prévia da questão envolvendo o Clube Country e argumentou que os estudos apresentados não justificavam a inclusão da premissa proposta. Considerou que a inserção da informação apenas em nota de rodapé e no Anexo III, que, segundo ela, não estaria diretamente relacionado ao conteúdo da nota, configuraria falta de transparência. Acrescentou que a nota de rodapé ampliaria as possibilidades de uso, e não as restringiria, mesmo sem a apresentação de estudos de viabilidade e de impacto ambiental. Informou existir proposta em andamento para transformar parte do lote em questão em empreendimento residencial com lotes de 300 m² e manifestou-se pela reprovação do item. Ressaltou que a ausência de transparência prejudicaria o debate público e chamou atenção para situação ocorrida no Guará, em que lotes institucionais posteriormente indicados como garantia para quitação de dívidas junto ao Banco de Brasília tiveram seus usos ampliados mediante reparcelamento realizado em dezembro do ano anterior, sem que a questão, em sua avaliação, tivesse sido debatida de forma adequada com a população. Por fim, destacou que a existência de grandes áreas verdes desocupadas no Park Way estaria contribuindo para o surgimento de ocupações irregulares, lembrando que a Terracap ainda não havia concluído o projeto de parcelamento da Região Administrativa. Questionou, ainda, se havia sido elaborado estudo acerca dos impactos decorrentes das alterações propostas para a dinamização da Quadra 5, considerando a possibilidade de adesão de todos os lotes às novas regras, bem como os efeitos sobre as vias de acesso. Por conseguinte, o Senhor Marcelo Vaz Meira da Silva esclareceu que a informação constava no Anexo adequado e reiterou que a nota de rodapé não implicava ampliação de usos. Lembrou que qualquer proposta de reparcelamento dependeria da realização de estudos de viabilidade e impacto, Audiência Pública e aprovação pelo Conplan. Reforçou que a nota mencionada estabelecia a manutenção do coeficiente de aproveitamento de 0,04. Quanto à Quadra 5, concordou que a revisão da Lei de Uso e Ocupação do Solo (LUOS) estava relacionada à regularização da área e à aplicação de metodologias específicas. A Senhora Juliana Machado Coelho resumiu que o principal embasamento das alterações era a situação fática das regiões e lembrou que era preciso avaliar as RAs também com base nos seus entornos, como no caso da Quadra 5, em que as demandas de Águas Claras foram consideradas. Discorreu sobre as variáveis de integração e de potencial de escolha na região, sem desconsiderar a demanda da RA e do entorno. A Senhora Simone Maria Medeiros Costa confirmou o entendimento de que a nota restringiria os parâmetros urbanísticos. Adiante, o Senhor Benny Schvarsberg refletiu sobre a transformação urbanística ocorrida no Park Way desde a aplicação da proposta de fracionamento, em 1993. Argumentou que o PDL precisaria ser pensado tendo em vista a lógica territorial e considerando o processo de transformação em curso. Defendeu a supressão da nota de rodapé e cobrou rigor no acompanhamento das mudanças, considerando-se a viabilidade e os EIVs. Apontou a ausência de mobilidade ativa no Park Way e recomendou a implementação urgente do PDL. A Senhora Ivelise Maria Longhi Pereira da Silva indicou que Park Way deveria ser uma RA prioritária para elaboração do PDL em decorrência da velocidade de crescimento e adensamento da Região. Lembrou dos planos de mobilidade, reforçando a sua importância e a necessidade de que os documentos fossem conjugados. Diferenciou as situações irregulares de aquelas em que a população aponta a necessidade de melhorias no planejamento e concordou com a retirada da nota de rodapé, indicando que a área em questão era suscetível à parcelamentos. O Senhor Marcelo Vaz Meira da Silva somou que não havia nenhum processo de reparcelamento protocolado na Seduh tratando da área em questão. Após, o Senhor Eleuzito da Silva Rezende afirmou não ter visto uma defesa tão enfática como a apresentada pela Senhora Laís Cerqueira Silva Figueira no Conplan e propôs que o processo fosse sobrestado, a fim de aprofundar-se a leitura do material. Posteriormente o Senhor Eduardo Pereira Rodrigues Neto, representante da Câmara de Dirigentes Lojistas do Distrito Federal (CDL/DF), questionou o alcance da proposta de alteração de uso dos lotes situados ao longo da avenida, especialmente quanto à inclusão de áreas de aproximadamente 20 mil m² e de lotes já fracionados. Em resposta, o Senhor Marcelo Vaz Meira da Silva esclareceu que os lotes mantêm a metragem original, sendo o fracionamento restrito à criação de unidades imobiliárias. Informou, ainda, que todos os lotes voltados para a via poderão ter uso comercial, inclusive aqueles inseridos em condomínios, mediante deliberação interna, ressaltando que se trata de uma faculdade, e não de uma imposição. O Senhor Almiro Cardoso Farias Júnior, representante da Ordem dos Advogados do Brasil/ Seccional do Distrito Federal (OAB/DF), mencionou a existência de calçadas e ciclovias no Park Way, mas observou que essas estruturas eram pouco utilizadas, indicando como um dos fatores a distância em relação aos estabelecimentos comerciais. Relatou as distâncias percorridas pelos moradores até os comércios mais próximos, o que, em sua avaliação, contribuía para a sobrecarga das vias de tráfego. Também mencionou a presença de comércios ambulantes e informou que os corredores ecológicos da Região Administrativa encontravam-se, em sua maioria, cercados, não cumprindo plenamente a função prevista. Ao final, solicitou atenção especial ao lote do Clube Country, destacando que a área se encontrava subutilizada. Ainda, o Senhor Eleuzito da Silva Rezende acrescentou como mais um motivo para a proposta de sobrestar o processo a necessidade de ouvir um número maior de moradores

da RA. Não havendo mais manifestações, o Senhor Marcelo Vaz Meira da Silva colocou a proposta de sobrestamento em votação, sendo registrados nove votos favoráveis e 16 votos contrários. A Senhora Ivelise Maria Longhi Pereira da Silva esclareceu que a discussão em questão se refere a ajustes pontuais na Lei de Uso e Ocupação do Solo (LUOS), distintos do Plano Diretor e do planejamento global da área, os quais serão tratados em etapa posterior. Destacou que as alterações propostas têm como objetivo dinamizar a ocupação e promover melhor aproveitamento do território. O Senhor André Junio Tavares Barbosa insistiu na necessidade de estruturação do PDL e dos demais espaços de debate com participação popular, como o Conselho Distrital das Cidades. Isto posto, o Senhor Marcelo Vaz Meira da Silva, atendendo a reivindicação dos conselheiros presentes quanto a inclusão de usos comerciais na Quadra 5, decidiu pela retirada de pauta da matéria, com o encaminhamento para aprofundamento dos estudos no âmbito do Plano de Desenvolvimento Local – PDL, não havendo manifestações contrárias. Depois, o Senhor Nilvan Vitorino de Abreu, representante da Associação dos Inquilinos do Setor QNQ e Zona Rural da Ceilândia (ASIQZEC), acrescentou que a poligonal do Park Way deveria ser revista, tendo em vista a dinâmica da região. Ainda, a Senhora Laís Cerqueira Silva Figueira demonstrou satisfação com o encaminhamento e somou que precisariam ser repensados os acessos na RA. Procedeu-se ao Item 3. Processo para Distribuição. 3.1. Processo nº: 00390-0000722/2024-85. Interessado: Sobradinho I Desenvolvimento Imobiliário LTDA e Sobradinho II Desenvolvimento Imobiliário LTDA. Assunto: Plano de Ocupação para o parcelamento do solo urbano na gleba objeto da matrícula nº 11.126 (7ª ORI/DF), km 5,5 da DF-150, na Região Administrativa de Sobradinho II (RA XXVI). A relatoria foi designada à Terracap. Seguiu-se ao Item 4. Assuntos Gerais. A Senhora Junia Maria Bittencourt Alves de Lima informou que, em alguns casos, a emissão do Habite-se estava sendo inviabilizada pela ausência de previsão legal para determinadas situações constatadas na prática, como áreas de uso misto e varandas que avançam sobre áreas públicas. Sugeriu, assim, o aprofundamento do debate e a eventual alteração da legislação aplicável. Em seguida, o Senhor Nilvan Vitorino de Abreu solicitou que as áreas indicadas no Plano Diretor de Ordenamento Territorial (PDOT) fossem transferidas à Companhia de Desenvolvimento Habitacional do Distrito Federal (CODHAB), com o objetivo de viabilizar o desenvolvimento de projetos habitacionais. Não havendo assuntos gerais a serem tratados, passou-se ao item 5. Encerramento. Não havendo mais assuntos a serem abordados, o Secretário de Estado da Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Habitação (Seduh), Senhor Marcelo Vaz Meira da Silva, declarou encerrada a 241ª Reunião Ordinária do Conselho de Planejamento Territorial e Urbano do Distrito Federal (Conplan), agradecendo a participação de todos e desejando bom dia.

TEREZA DA COSTA FERREIRA LODDER, Suplente – SEDUH; JULIANA MACHADO COELHO, 2ª Suplente – SEDUH; ROSA CARLA MONTEIRO DE OLIVEIRA, Suplente – SECEC; THALES MENDES FERREIRA, Titular – SEDET; RAFAEL BORGES BUENO, Titular – SEAGRI; LEDAMAR SOUSA RESENDE, Suplente – SEEC; MAGALI TOLEDO KNUPP MIRANDA, Suplente – SODF; SANDRA MARIA HOLANDA DE FRANÇA, Titular – SEMOB; RAFAEL LUIZ RAMALHO DE SANTANA, Titular – SEMA; SIMONE MARIA MEDEIROS COSTA, Suplente – DF LEGAL; TAKANE KIYOTSUKA DO NASCIMENTO, Titular – SEGOV; RENATO OLIVEIRA RAMOS, Suplente – CACI; MARUSKA LIMA DE SOUSA HOLANDA, Suplente – NOVACAP; ROXANE DELGADO ALMEIDA, Suplente – CODHAB; GRAZIELLE BESERRA BORGES, Suplente – CAESB; CARLOS ANTÔNIO LEAL, Suplente – TERRACAP; NATHÁLIA LIMA DE ARAUJO ALMEIDA, Suplente – IBRAM; MANOEL CLEMENTINO BARROS NETO, Titular – IPEDF CODEPLAN; BENNY SCHVARSBURG, Titular – Andar a Pé; ELEUZITO DA SILVA REZENDE, Titular – FID/DF; RICARDO TREVISAN, Titular – FAU/UnB; GUILHERME AMÂNCIO LOULY CAMPOS, Suplente – CREA/DF; ADALBERTO CLEBER VALADÃO JÚNIOR, Suplente – SINDUSCON/DF; ANA DE PAULA PINTO ASSIS FONSECA, Suplente – ADEMI/DF; EDUARDO PEREIRA RODRIGUES NETO, Suplente – CDL/DF; MÁIRA DE SOUSA SILVA TORQUATO CEDRAZ, Titular – AMOVING; MARIO BLANCO NUNES NETO, Titular – PRECOMOR; JUNIA MARIA BITTENCOURT ALVES DE LIMA, Suplente – ÚNICA-DF; ANDRÉ JUNIO TAVARES BARBOSA, Titular – IAB/DF; MARCUS VINICIUS BATISTA DE SOUSA, Titular – SENGE/DF; NILVAN VITORINO DE ABREU, Titular – ASIQZEC; IVELISE MARIA LONGHI PEREIRA DA SILVA, Titular – CODESE/DF; ALMIRO CARDOSO FARIAS JÚNIOR, Titular – OAB/DF; JOSÉ ANTÔNIO GOULART, Titular – FIBRA.

MARCELO VAZ MEIRA DA SILVA

Secretário de Estado

DECISÃO Nº 13/2026 – 242ª REUNIÃO ORDINÁRIA

O CONSELHO DE PLANEJAMENTO TERRITORIAL E URBANO DO DISTRITO FEDERAL – CONPLAN, no uso das atribuições que lhe são conferidas pela Lei Complementar nº 889, de 24 de julho de 2014, pelo Decreto nº 35.771, de 1º de setembro de 2014, e pela Portaria nº 99, de 23 de junho de 2026, e em conformidade com o Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Distrito Federal – PDOT, aprovado pela Lei Complementar nº 1.065, de 23 de fevereiro de 2026, e considerando a apreciação ocorrida na 242ª Reunião Ordinária, realizada em 30 de julho de 2026, decide: