



Ministério da Cultura  
Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional  
Superintendência do Iphan no Distrito Federal  
Coordenação Técnica do IPHAN-DF

**PARECER TÉCNICO** nº 77/2023/COTEC IPHAN-DF/IPHAN-DF

**ASSUNTO:** Resposta ao Ofício Nº 1794/2023 - SEDUH/GAB, sobre a minuta de projeto de lei complementar do Plano de Preservação do Conjunto Urbanístico de Brasília - PPCUB (versão 2023)

**REFERÊNCIA:** Proc. nº 01551.000413/2018-58

*Brasília, 08 de setembro de 2023.*

## I. INTRODUÇÃO

1. A Secretaria de Estado de Desenvolvimento Urbano e Habitação (SEDUH/DF), por meio do Ofício Nº 1794/2023 - SEDUH/GAB (4392769), solicitou nova análise do Iphan sobre a minuta do projeto de lei complementar que institui o Plano de Preservação do Conjunto Urbanístico de Brasília (PPCUB). A Secretaria justificou sua demanda por uma nova análise, que se deu em razão de alterações no escopo do Plano, em relação à versão analisada pelo Parecer Técnico nº 30/2021/COTEC IPHAN-DF/IPHAN-DF.

2. A presente análise tem em perspectiva a compreensão dos valores que alicerçam o tombamento desse conjunto, expressas no processo de tombamento (Processo 1305-T-90, ou processo SEI nº 01458.002000/2011-08).

3. Mais recentemente, a Declaração Retrospectiva de Valor Universal Excepcional – encaminhada pelo Governo brasileiro e aprovada pela UNESCO na Decisão 38COM.8E, proferida na 38ª Sessão do Comitê do Patrimônio Mundial (Doha, Qatar, junho de 2014) - avaliou aspectos como integridade e autenticidade do bem tombado e teceu indicações quanto às características a preservar:

### **c. Declaração de integridade**

O conjunto urbanístico de Brasília contém todos os componentes necessários para expressar o seu valor universal excepcional. Cidade ao mesmo tempo urbs e civitas, mantém intactos os seus princípios norteadores, materializados em suas escalas urbanísticas, legalmente protegidas pelas instâncias local e federal de Governo do país.

A cidade encontra-se em processo de consolidação de acordo com seu caráter de cidade-capital, em função dos equipamentos que progressivamente vão sendo instalados. Os setores urbanos preconizados em sua concepção estão sendo complementados e, por assim dizer, concluídos, mantendo os seus princípios urbanísticos norteadores, transformações estas que não comprometeram a integridade do valor singular e excepcional do Plano Piloto de Lucio Costa, que estão mantidos física e simbolicamente.

Devido à área não urbanizada ao seu redor, às áreas verdes e à topografia do sítio, é possível estabelecer o contraponto entre os limites da cidade e o território onde ela foi implantada, características que favorecem a leitura do sítio sem perda das informações básicas que seguem transmitindo o seu valor universal excepcional.

#### **d. Declaração de autenticidade**

A autenticidade de Brasília é assegurada pela manutenção de seus atributos arquitetônicos, urbanísticos e paisagísticos que representam um novo modo de vida urbana, reafirmados por Lucio Costa e Oscar Niemeyer, com base nos princípios do Movimento Moderno relacionados à arquitetura e urbanismo do século XX.

Esses atributos, que conferem valor universal excepcional à Brasília, presentes no Plano Piloto são: o cruzamento dos dois eixos e a hierarquia do sistema viário, a setorização da cidade com seus respectivos gabaritos e usos, o sistema de espaços livres e verdes, a Esplanada dos Ministérios e edifícios representativos que compõem o Eixo Monumental, além das superquadras organizadas nas unidades de vizinhança. Soma-se a isso a arquitetura de Oscar Niemeyer para os edifícios mais representativos.

Tais atributos podem ser entendidos a partir das quatro escalas defendidas por Lucio Costa à época do tombamento de Brasília e preservadas como marcos de referência do projeto original do Plano Piloto de Brasília... (UNESCO, 2014)

4. Também orienta esta análise o item da Declaração referente à gestão, que aponta desafios que devem ser enfrentados em conjunto por ambas as instâncias responsáveis pela preservação do CUB:

#### **e. Requisitos de proteção e gestão**

[...]

O desafio de preservar Brasília implica avaliar as questões e as demandas contemporâneas que incidem sobre a cidade, considerando a sua concepção urbana singular. Isso demanda uma visão não conservadora sobre a cidade, ao contrário, pois ao restringir as potencialidades latentes de seu funcionamento pleno como cidade-capital, corre-se o risco de comprometer os seus valores e atributos excepcionais.

[...]

Dentre as pressões incidentes sobre a área tombada, destacam-se a imobiliária, as invasões de áreas públicas e áreas verdes, a implantação de usos incompatíveis com a destinação dos setores, a privatização da orla do Lago, o crescente volume de tráfego urbano e a precariedade do transporte público associada à segregação socioespacial em escala metropolitana. Acrescente-se, ainda, a dinâmica urbana do seu entorno, associada ao processo de periferação do Distrito Federal, ao gerar uma intensa pressão sobre a estrutura do Plano Piloto, demandando uma atenção especial tanto à sua paisagem urbana quanto ao funcionamento e desempenho dos espaços que a estruturam, ao concentrar a grande maioria dos serviços públicos, dos empregos e dos

investimentos regionais, embora abrigue menos de 10% (9,6%) de toda a população do Distrito Federal.

Na perspectiva de enfrentamento dessas questões e considerando que o processo de preservação e proteção do Conjunto Urbanístico de Brasília não pode ser tratado de maneira dissociada do desenvolvimento urbano da cidade, está em elaboração o Plano de Preservação do Conjunto Urbanístico de Brasília – PPCUB, coordenado pela SEDHAB/GDF e com a colaboração do IPHAN, com a finalidade de se constituir no principal instrumento de planejamento, preservação e gestão da área sob proteção, bem como, de articulação das ações e agentes envolvidos no processo de desenvolvimento urbano de Brasília. (UNESCO, 2014)

5. É importante ter em conta também o papel institucional e as competências do Iphan, especialmente com relação a propostas desse tipo – um projeto de lei, que embora interfira na forma como os edifícios serão construídos no conjunto tombado, não é o projeto de intervenção em si (seja ele arquitetônico ou urbanístico), este sim objeto da avaliação do Instituto conforme a Portaria nº 420/2010, que nos reserva inclusive poder de veto (Portaria nº 420/2010, art. 27, § 2º). A avaliação de “proposta de intervenção ou projeto” ocorrerá, oportunamente, em cada proposta/projeto submetido a esta Superintendência, nas hipóteses previstas no art. 85 da Portaria nº 166/2016 ou em “outras intervenções no espaço urbano, que julgar pertinentes à preservação do CUB” (prerrogativa reservada pelo § 2º do art. 85 da portaria).

6. Os itens e comentários das próximas seções são sugestões de aperfeiçoamento ao projeto de lei e visam ao melhor funcionamento da gestão compartilhada do Conjunto Urbanístico de Brasília, buscando a união de esforços e a compatibilização de normas e atribuições entre os entes incumbidos da preservação do sítio, particularmente o Iphan e a SEDUH.

## II. ESCOPO E NÃO-ESCOPO DA ANÁLISE

7. O escopo da análise solicitada inclui as “principais alterações realizadas na minuta do Plano de Preservação do Conjunto Urbanístico de Brasília – PPCUB, após análise e apreciação da versão encaminhada de 2021 (69780907), oficializada por meio do Parecer Técnico nº 30/2021/COTEC IPHAN-DF/IPHAN-DF (76631005)”.

8. As alterações dividem-se em duas partes: I. “Pontos apresentados na Reunião de 18 de outubro de 2022”, entre equipes do Iphan-DF e da SEDUH; II. “Alterações realizadas após a 7º audiência pública”: “na Parte I foram apresentadas, principalmente, as alterações decorrentes do parecer supracitado, como, também, em decorrência de demandas apresentadas ao longo das reuniões da Câmara Temática - CT CONPLAN”; “na Parte II desta nota técnica constam os ajustes decorrentes das contribuições ocorridas durante e após a audiência pública, como, também, análises e complementações do corpo técnico desta DIPRE e COPLAB”

9. Foi enviado o seguinte material técnico para análise:

a) Nota Técnica nº 1/2023 - SEDUH/SEADUH/COPLAB/DIPRE

- b) Nota Técnica nº 3/2023 - SEDUH/SEADUH/COPLAB/DIPRE
  - c) Tabela Alterações da Minuta 2023 (111643698)
  - d) Anexo XIII - Desafetação de Área Pública e Alteração de Parcelamento (110199178), em sua última versão (2023)
  - e) minuta do texto do projeto de lei complementar do Plano de Preservação do Conjunto Urbanístico de Brasília - PPCUB (versão anterior, 2020)
  - f) minuta do texto do projeto de lei complementar do Plano de Preservação do Conjunto Urbanístico de Brasília - PPCUB (110198677), em sua última versão (2023)
  - g) Apresentação exibida na reunião entre Iphan-DF e SEDUH, ocorrida em 18/10/2022
10. Desse material, foram analisados os documentos *a, b, c e d*.
11. Os documentos *e, f e g* **não** fazem parte do escopo desta análise, mas foram utilizados como material de consulta, quando a indicação nos documentos anteriores o exigia.
12. O Parecer Técnico nº 30/2021/COTEC IPHAN-DF/IPHAN-DF (SEI IPHAN 3171154) permanece válido naquilo que não conflitar com a presente análise.

### III. ANÁLISE

#### III.1 - Nota Técnica nº 1/2023 - SEDUH/SEADUH/COPLAB/DIPRE (4392772)

13. PARTE I - 1. *Simplificação dos Usos e Atividades*

“Simplificação das Planilhas de Parâmetros Urbanísticos e de Preservação - PURP com a indicação dos Usos, Atividades e Grupos permitidos. Ficando o detalhamento de Classes e Subclasses a serem regulamentadas por meio de decreto após a aprovação do PPCUB”.

13.1. Na *Apresentação\_reunião\_Iphan\_18\_10\_2022* (4392772), explica-se que a forma de apresentação dos Usos, antes detalhados em Atividades, Grupos, Classes e Subclasses, agora chegará somente a Usos, Atividades e Grupos, restando as Classes e Subclasses para serem detalhados por decreto. É exibido um exemplo. É atribuição própria da SEDUH. Não temos nada a opor.

14. PARTE I - 2. *Permissão de usos e atividades no subsolo conforme já autorizado pela norma urbanística vigente, desconsiderando do Coeficiente de Aproveitamento.*

14.1. Conforme explicado na nota técnica, trata da utilização do subsolo para atividades como depósito, bem como da regularização da utilização do subsolo, com a aplicação do instrumento da Compensação Urbanística. É atribuição própria da SEDUH. Não temos nada a opor.

15. PARTE I - 3. *Projeções residenciais relevantes*

“Substituição do mapa com as projeções residenciais relevantes (...) cujas características tipológicas mantêm os princípios expressos por Lucio Costa, por nota em Planos, Programas e Projetos:

*Indicação de preservação com o fim de aplicação de instrumento de identificação tipo inventário de conhecimento de **projeções residenciais relevantes construídas nas décadas de 1950, 1960 e 1970.**”*

15.1. O tema foi tratado no item 112 (e subitens) do Parecer Técnico nº 30/2021/COTEC IPHAN-DF/IPHAN-DF, que apontava indicações incongruentes com a preservação daqueles edifícios, então identificados em mapas, e oferecia sugestões de aperfeiçoamento, todas referentes à PURP. A opção da SEDUH foi deixar de mapear esses exemplares no presente momento, remetendo tal mapeamento para um inventário futuro.

16. *PARTE I - 4. Criação de nova Seção*

“Inserção da Seção V – Do Saneamento Ambiental”

16.1. A nova seção busca compatibilizar diretrizes de saneamento ambiental com a preservação da paisagem do CUB. É positivo para a análise de futuros projetos, por exemplo, de bacias de drenagem em ambiente urbano, possibilitando que tenham maior aderência com as demandas da preservação - com o que se coadunam as diretrizes do art. 44, por exemplo. Não temos nada a opor.

16.2. Chamamos ainda atenção para o art. 45, em especial o inciso abaixo:

VII- definir diretrizes para intervenções nas áreas verdes do CUB, considerando sua característica de cidade-parque, definindo estratégias adequadas para projetos de paisagismo;

16.3. Para além das instruções do PPCUB, essa previsão corrobora a **necessidade de maior atenção da Secretaria ao programa Adote uma Praça**, pois o Iphan tem recebido projetos que impactam negativamente as faixas verdes das superquadras, bem como a concessões de uso de áreas públicas de maneira geral, por seu potencial danoso à “escala bucólica”.

17. *PARTE I - 5. Alteração de artigos*

17.1. Trata da possibilidade de pequenos ajustes em lotes (diminuição ou deslocamento), decorrentes de levantamento topográfico ou interferência com redes de infraestrutura implantadas. É atribuição própria da SEDUH. Não temos nada a opor.

18. *PARTE I - 6. Alterações nas Planilhas de Parâmetros Urbanísticos e de Preservação - PURP*

18.1. Trata dos seguintes temas:

- a) previsão de regularização dos blocos dos Ministérios; criação de lote único para o Palácio do Itamaraty;
- b) ajuste na medida permitida para o avanço de varanda (em superquadras), de 1,30m para 1,50m; permissão de concessão de uso para lotes institucionais comunitários, mantendo-se a propriedade pública;
- c) Permissão de uso Apart-hotel, onde já for permitido Hotel (SHS/SHN);

permissão de remembramento para os lotes 1 e 1A da Quadra ES (atual 1) do SHS (Hotel Nacional);

d) Permissão de novas atividades (ex. Atividades cinematográficas) para o SCES, Lt 2/24, Trecho 2 (pertencente ao SESC);

e) Permissão de uso Apart-hotel, onde já for permitido Hotel (SHTN);

f) Parâmetros de ocupação para o Setor de Mansões Isoladas (SMIN);

g) Inserção do Parque Ecológico Internacional da Paz (SEN);

h) Parâmetros de ocupação para o AOS 3 (uma das Áreas Octogonais);

i) Exclusão do lote destinado ao Albergue da Juventude (Setor Noroeste);

j) Inclusão de usos em lotes Área Institucional Noroeste (Setor Noroeste);

k) Acesso a lotes nas Quadras 500 Norte (SEPN/SCRN/EQN);

l) Inclusão de usos como “Comércio por atacado” (no SHIP) e “Residencial multifamiliar” (no SMAS, trechos 3 e 4)

18.2. Lembramos que as informações sobre as PURP foram enviadas somente por meio das descrições da Nota Técnica nº 1/2023 - SEDUH/SEADUH/COPLAB/DIPRE e da Tabela Alterações da Minuta 2023. De acordo com o que foi informado - à exceção dos **itens f e l, que comentamos a seguir** – nada temos a opor às propostas deste item.

18.3. O remembramento para os lotes 1 e 1A da Quadra ES (atual 1) do SHS (Hotel Nacional) foi tratado no PARECER TÉCNICO N.º 82/2022/COTEC IPHAN-DF/IPHAN-DF (3616522), que analisou parecer da SEDUH sobre o caso, acrescentou diretrizes e aprovou o “desenvolvimento do anteprojeto”, concluindo pela “exigência de acompanhamento e manifestação do Iphan até a aprovação do projeto executivo”. O parecer se refere ao acompanhamento do desenvolvimento do projeto arquitetônico, e nada opõe ao remembramento em si.

19. A questão da definição de **parâmetros de ocupação para o Setor de Mansões Isoladas – SMIN** (item f) foi tratada no Parecer Técnico nº 30/2021/COTEC IPHAN-DF/IPHAN-DF, onde manifestamos nossas preocupações quanto à proposta de inclusão de “atividades de comércio, prestação de serviços e industrial de pequeno porte” no SMIN, bem como quanto à presença de edifícios com múltiplos usos e à definição de taxa de ocupação de 40% (em caso de desdobro) ou 70% (sem desdobro).

19.1. A Nota Técnica N.º 1/2023 - SEDUH/SEADUH/COPLAB/DIPRE informa:

Manutenção da proposta como apresentada na última minuta do PPCUB analisada pelo IPHAN. De acordo com a Nota Específica 3, é permitido desdobro em no máximo 9 unidades autônomas para os lotes de 22.500m<sup>2</sup> e 4 unidades autônomas para os lotes de 10.000m<sup>2</sup>. Nesse caso, os parâmetros de ocupação passam a ser: TO 40% (cobertura: 30% da edificação e subsolo:30% da edificação); Afastamentos: 5,00 de todos as divisas; CFA B: 0,90 e CFA M de 1,00; Altura máxima: 8,50m; e TP: 50%. As divisas devem garantir permeabilidade visual mínima de 70%.

19.2. No Parecer Técnico nº 30/2021/COTEC IPHAN-DF/IPHAN-DF, o Iphan

concluiu:

**Assim como outras alterações de uso abrangentes, com o condão de afetar aspectos fundamentais do tombamento de Brasília, esta requer aprofundamento das análises, pois seus impactos não estão suficientemente claros. O plano deve assegurar que a proposta seja implementada somente após o desenvolvimento de programa/projeto específico, a ser submetido à manifestação do Iphan, a fim de dar oportunidade ao amadurecimento da proposta.** (grifado no original)

19.3. Permanece a proposta de taxa de ocupação de 40%, em caso de desdobro dos lotes. Essa taxa é inferior à adotada originalmente para os lotes exclusivamente residenciais do SMIN (70%), porém, pela própria natureza de seu uso original, a manutenção do parcelamento e do uso correntes garantiria a ocupação de baixa densidade. A possibilidade de desdobro, por sua vez, aumentaria o dinamismo do setor, favorecendo seu adensamento - razão pela qual defendemos um adensamento controlado, permitindo sua ocupação até o limite definido para o “território de preservação” como um todo (composto também por SCES e SCEN), que é de 30%. Como informa a nota técnica, a proposta foi mantida tal como analisada em 2021. Assim, não é possível afirmar que as contribuições do Iphan tenham sido consideradas.

20. Sobre a **inclusão da atividade “Hipermercados”, no Setor Hípico (SHIP)**, foi alertado na reunião do dia 22/10/2022 (conforme apresentação, SEI 4392772) que o Iphan contraindicava a inclusão da atividade “Comércio por atacado” nesse setor, visto que confirmaria a eventual “expansão” do SMAS na direção da Asa Sul, senão por meio do parcelamento, ao menos pela alteração tipológica das construções - que passariam das atuais edificações baixas, imersas na vegetação, no interior dos grandes lotes do SMAS, para uma ocupação mais densa e, se confirmada a extensão de uso para “comércio atacadista” ou “hipermercado”, com edifícios com fachadas cegas e de grande massa, características arquitetônicas comuns a edifícios que atendem ambos os usos. Abordamos o tema, registrando as razões de nosso posicionamento, quando nos manifestamos sobre a inserção de uso residencial multifamiliar no SMAS, assim:

...a proposta de inclusão do grupo de atividades “Comércio por atacado” guarda relação - sob nossa avaliação - com a perspectiva de redução das áreas destinadas a essas mesmas atividades no SMAS, consequência esperada da conversão de seus lotes ao uso residencial. Indo além da alteração de uso propriamente dita, a proposta ora sob análise parece favorecer a “expulsão” das atividades típicas do SMAS – como “comércio por atacado” - que poderiam migrar para setores mais próximos da Macroárea A do CUB (conforme Portaria nº 166/2016), como o SHIP. Como se vê na figura 1, parte do SMAS e o SHIP formam a paisagem do acesso ao conjunto tombado pela EPGU, um de seus poucos acessos ainda preservados na forma de “cinturão verde”. Aproximando-se do CUB, e ocupando áreas historicamente destinadas ao “cinturão verde” imediato da Macroárea A, a arquitetura típica de hipermercados (principal tipo de atividade do “Comércio por atacado”) - prismas retangulares de grandes volumes, sem aberturas e comumente pintados em cores vivas – traria impactos potencialmente negativos a esse “cinturão verde”, descaracterizando-o. Sob nossa avaliação, a proposta de inclusão do uso “comércio atacadista” no SHIP já demonstra, antes mesmo de efetivada, a potencial pressão direcionada aos setores vizinhos, como consequência da alteração de uso proposta para o SMAS. Foi essa a razão da não “validação” dessa proposta pelo Iphan, na reunião em outubro de 2022. (Parecer Técnico nº 21/2023/COTEC IPHAN-DF/IPHAN-DF, 4244897)

20.1. Ao final, a Nota Técnica N.º 1/2023 - SEDUH/SEADUH/COPLAB/DIPRE

informa que “todos os pontos relatados foram discutidos e validados pelo Instituto, **com exceção da inserção da atividade 46-G Comércio por atacado**, exceto veículos automotores e motocicletas **proposto para o Setor Hípico - SHIP**, na TP12 UP1, que foi retirado da atual minuta do PPCUB, bem como, foi ressaltada a **necessidade de aprofundamento do tema**, por parte daquele órgão federal, para análise do ponto de vista da preservação sobre a **inclusão do uso residencial**, na modalidade multifamiliar, no **Setor de Múltiplas Atividades Sul - SMAS, Trecho 3 e 4**, do TP12UP1”.

20.2. Contudo, em lugar de “Comércio por atacado”, foi inserida a atividade “Hipermercados” :

B - PARÂMETROS DE USOS E ATIVIDADES:

SHIP - SAIS Área Especial Lotes 9,10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20

Incluídos em Comercial os grupos:

47-G Comércio varejista

Incluído os grupos 47.1, apenas a subclasse 4712-1/00 - Comércio varejista de mercadorias em geral, com predominância de produtos alimentícios – hipermercados e 47.2 Comércio varejista de produtos alimentícios, bebidas e fumo.

20.3. Sob nossa avaliação, a repercussão do “Comércio por atacado”, no que tange à forma assumida pelos edifícios que abrigam tal uso, é similar à da atividade “Hipermercados”, pelas características arquitetônicas dos edifícios, que são comuns a ambos os usos.

20.4. O equívoco quanto à classificação dos usos/atividades “Comércio por atacado” e “Hipermercados”, observado na citação contida no item 20, não invalida essa avaliação.

21. O tema da **inclusão de uso residencial multifamiliar no SMAS** foi objeto de análise específica do Iphan, efetuada no Parecer Técnico nº 21/2023/COTEC IPHAN-DF/IPHAN-DF, 4244897), que apontou incongruências encontradas no Estudo de Reabilitação e preocupações do Iphan, chamando a atenção também para as críticas, diretrizes e orientações contidas no Parecer Técnico nº 35/2021 - SEDUH/SEPLAN/SCUB/COPLAB/DIPRE (3256832).

21.1. O Parecer Técnico nº 21/2023 é do conhecimento da SEDUH. Em retorno a ele, a SEDUH informou que “a minuta da PURP 72, do TP12 UP1, foi alterada, sendo o uso residencial retirado das notas específicas e incluído no campo H - Planos, Programas e Projetos. A nova redação propõe a elaboração de estudo para analisar a viabilidade de inserção de uso residencial, inclusive de interesse social, mantendo os padrões morfológicos e limites de altura do setor”. Adicionalmente, na *Tabela Alterações da Minuta 2023*, consta a nota: “Retirada a Nota específica 14, em atendimento ao Parecer do IPHAN que desaprovou a inclusão do uso residencial para os Trechos 3 e 4 do SMAS”.

21.2. Importa destacar que o projeto deverá ser desenvolvido considerando os pontos elencados na conclusão do Parecer Técnico nº 21/2023/COTEC IPHAN-DF/IPHAN-DF (4244897). A inclusão dessa proposta no campo H - Planos, Programas e Projetos - **não representa consentimento prévio do Iphan sobre sua adequação aos critérios de preservação.**

22. PARTE II

22.1. Ao enunciar a Parte II, a Nota Técnica nº 1/2023 - SEDUH/SEADUH/COPLAB/DIPRE informa: “Todas as alterações realizadas encontram-se listadas na Tabela Alterações da Minuta 2023 (111643698) anexa a esta nota”. Sendo assim, após a conferência dos itens listados, optamos por comentá-los na seção **Tabela Alterações da Minuta 2023**, deste parecer.

### **III.2 - Nota Técnica nº 3/2023 - SEDUH/SEADUH/COPLAB/DIPRE**

23. A Nota Técnica nº 3/2023 - SEDUH/SEADUH/COPLAB/DIPRE (4392772), elaborada em complementação à Nota Técnica nº 1/2023, traz apenas a atualização dos usos permitidos para o SHCES, Quadra 1501, lote 1, exibida também na Tabela Alterações da Minuta 2023. Nada temos a opor.

### **III.3 - Tabela Alterações da Minuta 2023 (111643698)**

#### *III.3.1 - Alterações no texto da Minuta (parágrafos 24 a 39)*

24. Importa destacar, inicialmente, que essas planilhas (PURP) não foram enfocadas na presente análise. Nos ativemos às informações constantes da **Tabela Alterações da Minuta 2023** (111643698), que deve estar atualizada, para permitir uma leitura correta das propostas. Dito isto, e com base nas alterações informadas na Tabela, passamos aos comentários/contribuições do Iphan.

25. (Art. 23) Trata do mapeamento e classificação das áreas verdes do CUB “quanto à importância de preservação, definindo critérios para intervenções e evitando a ocupação desordenada”. O conflito apontado no Parecer Técnico nº 30/2021/COTEC IPHAN-DF/IPHAN-DF dizia respeito à privatização de áreas por aderentes ao programa Adote uma Praça. Como solução, além do prazo para esse mapeamento, foi acrescentado o § 4º: “Os projetos de intervenção nas áreas verdes do CUB devem priorizar o interesse público, sendo vedada a sua privatização”. Em que pese a adequação da minuta do PPCUB, reiteramos a **necessidade de maior atenção da Secretaria ao programa Adote uma Praça**, pois o Iphan tem recebido projetos que impactam negativamente as faixas verdes das superquadras.

26. (Art. 77) Não recebeu comentários no Parecer Técnico nº 30/2021/COTEC IPHAN-DF/IPHAN-DF.

27. (Art. 82) Não recebeu comentários no Parecer Técnico nº 30/2021/COTEC IPHAN-DF/IPHAN-DF.

28. (Capítulo V) Foi classificado como um novo capítulo, tratando de instrumentos urbanísticos, tais como ODIR, ONALT, compensação urbanística, EIV; IPTU Progressivo no Tempo; Desapropriação; Tombamento; Áreas Especiais de Interesse Social (AEIS); Concessão de uso; Concessão de Direito Real de Uso (CDRU); Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios e Transferência do Direito de Construir.

29. (Art. 113) Na versão da minuta do PPCUB de 2020, o assunto (ODIR) era tratado no art. 106, que não recebeu comentários no Parecer Técnico nº 30/2021/COTEC

IPHAN-DF/IPHAN-DF. Trata-se de instrumento urbanístico de recuperação da valorização imobiliária oriunda do acréscimo de potencial construtivo. As hipóteses de majoração do potencial construtivo não são tratadas no artigo.

30. (Art. 114, 115 e 116) Na versão da minuta do PPCUB de 2020, o assunto (ONALT) era tratado nos artigos 107 a 110, que não receberam comentários no Parecer Técnico nº 30/2021/COTEC IPHAN-DF/IPHAN-DF. Trata-se de instrumento urbanístico de recuperação da valorização imobiliária oriunda da alteração de uso. As hipóteses de alteração de uso não são tratadas no artigo.

31. (Art. 117 e 118) Trata do “parcelamento, edificação e utilização compulsórios” e do “IPTU progressivo no tempo”, instrumentos urbanísticos indutores de ocupação de lotes vazios ou subutilizados. Sobre o primeiro, reiteramos nossa preocupação, registrada no PARECER TÉCNICO nº 32/2019/COTEC IPHAN-DF/IPHAN-DF (1659675):

44.7. Preocupa-nos a utilização do instrumento “Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios” (art. 116) em lotes pertencentes à Terracap ou a outras organizações públicas (exibidos no mapa do Anexo XXI), seja porque as medidas (multas, obrigações de fazer) não seriam aplicáveis ao setor público, seja porque a companhia imobiliária oficial terá a seu favor a expectativa de construção, utilização ou venda expeditos, abrangendo lotes como o do Polo 7 do Projeto Orla (um dos maiores terrenos naquele mapa). Tememos que o instrumento lhe sirva de pretexto para acelerar a implementação de uma forma de ocupação que ainda deve ser estudada em profundidade, com vistas a prevenir/evitar a descaracterização da área. Ademais, no mapa do Anexo XXI, até mesmo lotes destinados a equipamentos públicos comunitários (EPC) são exibidos.

44.8. Por ser potencialmente conflituosa com a preservação do CUB em muitos casos, somos contrários à proposta de aplicação do “Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios” em lotes pertencentes à Terracap ou a outras organizações públicas, inclusive EPCs. (...)

32. (Art. 119) Trata da compensação urbanística, que recebeu comentários no item 80 do Parecer Técnico nº 30/2021/COTEC IPHAN-DF/IPHAN-DF. Os projetos que pleitearem compensação urbanística, caso descumpram os critérios de preservação expressos na Portaria nº 166/2016-IPHAN, deverão ser encaminhados ao Iphan para análise específica.

33. (Art. 120) Trata do instrumento urbanístico de Transferência do Direito de Construir, para fins de preservação, melhoria na infraestrutura de circulação urbana e melhor aproveitamento e qualificação do espaço urbano. O instrumento se coaduna com os objetivos da política de preservação, e o novo artigo já traz a necessidade de tomada de decisão conjunta com o Iphan. Consideramos positiva sua inclusão no Plano de Preservação.

34. (Art. 121) Trata do instrumento do Tombamento de Bens e Conjuntos Urbanos. Conforme parágrafo único, as PURP indicam “exemplares com valor patrimonial a serem inventariados e avaliados quanto à pertinência da aplicação deste instrumento”. É uma possibilidade adicional, além das previstas no art. 36 do PLC, como “ser objeto de estudo e providências pertinentes para preservação e manutenção das características que vierem a ser valoradas”. Consideramos positiva sua inclusão no Plano de Preservação.

35. (Art. 122) Trata da instituição de Áreas de Especial Interesse Social (AEIS) no

CUB. Trata-se de instrumento da política urbana. Na versão da minuta do PPCUB de 2020, o assunto (AEIS) era tratado no artigo 33, que não recebeu comentários no Parecer Técnico nº 30/2021/COTEC IPHAN-DF/IPHAN-DF.

36. (Art. 123 e 124) Trata dos instrumentos de Concessão de Uso e Concessão de Direito Real de Uso, abordados também nos artigos 27 e 28, respectivamente. Os artigos citados integram a seção “Dos espaços públicos”, muito alterada, comparativamente, entre as versões do PLC de 2020 e 2023. É sabido que a gestão dos espaços públicos é objeto de preocupação para a política de preservação, porque os espaços desocupados têm grande importância na composição urbanística do CUB, configurando a “escala bucólica”. Desnecessário sublinhar sua importância. Do Parecer Técnico nº 30/2021/COTEC IPHAN-DF/IPHAN-DF, destaca-se o seguinte, sobre a eventual concessão de áreas públicas a particulares:

17. (...) Quanto ao mapeamento e classificação das áreas verdes do CUB “quanto à importância de preservação, definindo critérios para intervenções e evitando a ocupação desordenada” dessas áreas, apoiamos e reforçamos essa necessidade, cujo exemplo mais atual é a discussão sobre a aplicabilidade do Adote uma Praça às faixas verdes de emolduramento de superquadras, relatada anteriormente. A aplicabilidade concomitante de mais de uma norma ao mesmo espaço era um problema que o PPCUB se propunha a resolver definitivamente, a fim de evitar conflitos. Logo, o tema deve ser tratado com clareza e objetividade na PURP, para que o instrumento seja coerente com as diretrizes do plano.

21. (...) em razão dos potenciais conflitos entre os interesses da iniciativa privada e o interesse público, sugere-se acrescentar ao art. 23 um comando a respeito da primazia do interesse público na adoção de áreas (por exemplo via programa Adote uma Praça), além de impedimentos mais claros à privatização e à fragmentação dessas áreas por meio de projetos paisagísticos. (...)

22. (...) Temos preocupação com relação a alguns tipos de concessão de área pública, porque potencialmente causam danos às características do CUB, majoritariamente configurado por áreas públicas livres (ex. Concessão de subsolo para garagens; “puxadinhos” nos CLS e CLN, cujas leis são frequentemente utilizadas abusivamente; programa Adote uma Praça, entre outros).

24. (...) a Lei Complementar nº 755/2008 traz exigências insuficientes para a manutenção da arborização das superquadras – e este é o principal ponto de conflito com a regulação do Iphan, que visa à preservação da densa arborização, com árvores de grande porte e copa generosa, que caracteriza a superquadra.

25. (...) É louvável a ideia de transformar a ocupação de área pública por particular, seja em subsolo, nível do solo ou em espaço aéreo, em “sempre onerosa”, pois a modalidade não onerosa acaba resultando num estímulo à proliferação desse tipo de solução...

36.1. Também no Parecer Técnico nº 30/2021/COTEC IPHAN-DF/IPHAN-DF, ponderamos que as leis que criam os instrumentos de concessão de uso, por vezes, não têm um foco adequado na preservação, visto que são instrumentos de aplicação em todo o território do DF. Como solução para a exigência do item 21, foi acrescentado o § 4º: “Os projetos de intervenção nas áreas verdes do CUB devem priorizar o interesse público, sendo vedada a sua privatização”. Como destacado no Parecer Técnico nº 30/2021/COTEC IPHAN-DF/IPHAN-DF (citações acima), para além das instruções do PPCUB, reiteramos a **necessidade de maior atenção da Secretaria ao programa Adote uma Praça**, pois o Iphan tem recebido projetos

que impactam negativamente as faixas verdes das superquadras, bem como a concessões de uso de áreas públicas de maneira geral, por seu potencial danoso à “escala bucólica”.

36.2. Quanto ao comentário do item 25 do parecer anterior, a nova versão abandona a proposta de tornar “sempre onerosa” a ocupação de área pública por particular, ao adotar a seguinte redação: “Art. 27. (...) §2º A concessão de uso de área pública é onerosa, exceto nos casos em que a legislação específica determine de forma contrária”. É uma opção (e uma prerrogativa) da SEDUH, mas que – reitera-se – **não reduz o estímulo à ocupação dessas áreas**, por exemplo, por garagens subterrâneas em superquadras, que têm causado danos à arborização consolidada e transtornos à população, com sua expansão exagerada.

37. (Art. 142, 144, 145 e 146) Menciona áreas destinadas a alteração do parcelamento, com a afetação para a categoria de bem de uso comum do povo. Na versão da minuta do PPCUB de 2020, o assunto era tratado nos art. 136, 138, 139 e 140.

37.1. Sobre isso, o Parecer Técnico nº 30/2021/COTEC IPHAN-DF/IPHAN-DF sugeriu o seguinte: “(Art. 136 a 140) A fim de facilitar as discussões futuras acerca do projeto de lei, sugerimos mapear também as áreas descritas nos artigos 136 a 140, a exemplo do que foi feito no Anexo XIV (referente aos artigos 130 a 135)”, o que foi atendido com a nova redação dos artigos e a atualização do ANEXO XIII - Desafetação de Área Pública e Alteração de parcelamento. Ver análise sobre o ANEXO XIII, neste parecer.

38. (Art. 150 e 151) Menciona áreas destinadas a alteração do parcelamento. Na versão da minuta do PPCUB de 2020, o assunto era tratado nos art. 144 e 145, que não receberam comentários no Parecer Técnico nº 30/2021/COTEC IPHAN-DF/IPHAN-DF.

39. (Art. 153) Trata da alteração de parcelamento da Área 8 do SHIP. A proposta não era então conhecida – e agora aparece no Anexo XIII. Porém, parte dos comentários expostos no Parecer Técnico nº 30/2021/COTEC IPHAN-DF/IPHAN-DF, que destacamos abaixo, ainda é válida:

131.2. (...) A indicação de “fachadas ativas” no reparcelamento da Área 8 pressupõe um adensamento da ocupação dessa área, além da alteração de uma característica marcante do parcelamento e do sistema viário: as edificações dispostas no interior do lote, que favorecem a imersão dos edifícios na vegetação, seriam substituídas por edificações voltadas diretamente para a rua. (...)

131.3. (...) Somada à sua proximidade com o SMAS (que possui lotes grandes, mas menores que a Área 8), o reparcelamento com o formato de “fachadas ativas”, com múltiplos usos, pode comprometer o papel de “área de amortecimento da paisagem entre os setores adjacentes mais adensados e o Parque Urbano dos Pássaros” exercido pelo SHIP (o que é reafirmado pelo art. 81, IV) - uma vez que tal configuração, na prática, “expande” o SMAS na direção da Asa Sul. É esse comprometimento que a criação do Parque dos Pássaros visava a evitar, mas nenhuma providência foi tomada no sentido de implantá-lo. (...)

131.4. A efetiva implantação do Parque Urbano dos Pássaros deve ser requisito à eventual aprovação do projeto urbanístico de reparcelamento do SHIP, a fim de que novos reparcelamentos não comprometam a área a ele destinada, no futuro.

### *III.3.2 - Alterações nas Planilhas de Parâmetros Urbanísticos e de Preservação - PURP*

(parágrafos 40 a 49)

40. De maneira geral, foram incluídos novos usos (ou grupos ou categorias de usos), comparativamente à versão anterior.

40.1. A não ser em casos específicos de “especialização de usos” que são características do CUB, onde a alteração de uso deve ser estudada de modo a não comprometer o testemunho do projeto urbano de Brasília (ex. Superquadras e outros setores que ainda mantêm essa “especialização”), nas demais situações não é cabível o Iphan imiscuir-se na competência da SEDUH de definir o uso do solo.

40.2. Assim, neste parecer, nos manifestaremos apenas em situações enquadradas no primeiro caso: alterações de uso que tenham o condão de comprometer características essenciais do CUB ou o testemunho do projeto urbano de Brasília.

40.3. Isto posto, passamos aos comentários específicos.

41. (TP3, UP2) É questionável a inclusão de usos como comércio de veículos automotores, peças e acessórios e manutenção e reparação de motocicletas, nos lotes Hotel Nacional SHS Quadra ES (Atual 1) Lt 1 e 1A – isto é, no Setor Hoteleiro. **Sugerimos considerar o risco de que tais atividades sejam potencialmente danosas à organização do setor.**

42. No Parecer Técnico nº 30/2021/COTEC IPHAN-DF/IPHAN-DF, havíamos apontado o seguinte:

...a proposta de aumento do gabarito dos “hotéis baixos” e “boates/restaurantes” do Setor Hoteleiro mantém-se da mesma forma apresentada anteriormente, em duas tipologias de edifícios do SHN/SHS, para as quais a PURP (TP3, UP2) define coeficientes de aproveitamento básico e máximo, além de aumentar a altura para 16m e 35m (conforme o caso). O assunto foi objeto do PARECER TÉCNICO nº 32/2019/COTEC IPHAN-DF (1659675), item 23 (e especialmente o 23.7), onde expusemos nossas preocupações, sobre o problema compositivo (alteração das proporções entre os volumes dos edifícios baixos e altos) e questões urbanísticas (ex. acessibilidade, calçadas, estacionamentos, arborização), com risco de afetar severamente as áreas públicas. (...)

**Assim como outras alterações abrangentes, com o condão de afetar aspectos fundamentais do tombamento de Brasília, esta requer aprofundamento das análises, pois seus impactos não estão suficientemente claros. Sugerimos excluí-la da PURP – e desenvolver posteriormente a proposta, na forma de projetos urbanístico/paisagístico para as quadras, a ser submetido à manifestação do Iphan, com vistas a solucionar questões urbanísticas importantes (ex. acessibilidade, rampas de acesso a subsolos, calçadas, estacionamentos, arborização), que também terão impacto negativo no CUB, se mal resolvidas.**

42.1. Não localizamos nenhuma menção a isso na Tabela ou nas notas técnicas - exceto, possivelmente, as observações sobre os Lotes 8 (atual E) e 9 (atual C) da Quadra DS (atual 2). Porém, a proposta de aumento de gabarito alcançava muito mais que 2 lotes. Reiteramos nosso posicionamento, expresso no Parecer Técnico nº 30/2021/COTEC IPHAN-DF/IPHAN-DF e no Parecer Técnico nº 32/2019/COTEC IPHAN-DF/IPHAN-DF e resumido acima.

43. (TP3, UP3; UP4) **Verificar a pertinência da inclusão de uso Comércio Atacadista em todos os lotes (apenas uma exceção) dos setores Comerciais, de Rádio e TV (UP3) e Médico-Hospitalar (UP4)**, pois muitos lotes são pequenos para esse uso, além da possível incomodidade no Setor Médico-Hospitalar, por exemplo.

44. (TP4, UP5) Refere-se à possibilidade de desdobro de lotes, no Setor de Mansões Isoladas (SMIN). O tema foi tratado no item 51 (e subitens) do Parecer Técnico nº 30/2021/COTEC IPHAN-DF/IPHAN-DF. **Ver análise da Nota Técnica nº 1/2023 - SEDUH/SEADUH/COPLAB/DIPRE, anteriormente neste parecer.**

45. (TP6, UP3) Refere-se ao Setor de Recreação Pública Norte (SRPN). Visto que a via N2 está distante do Autódromo, não ficou claro a quais galpões se refere a seguinte frase: “Os galpões existentes na Área A – Complexo Esportivos Ayrton Senna - Autódromo Internacional Nelson Piquet, ao longo da Via N2, devem ser objeto de regularização conforme o existente”. Verificar.

45.1. Para a Área B do SRPN (Autódromo), o Parecer Técnico nº 30/2021/COTEC IPHAN-DF/IPHAN-DF apontou, em seu item 59:

A adoção, como premissa para a concessão do Autódromo, da “previsão de diversidade de usos e atividades complementares, incluindo comércio e prestação de serviços” nos parece inadequada, ainda que “vinculados a atividade principal de esporte, lazer e cultura”. (...)

45.2. A diversificação de usos no SRPN vinha sendo tratada entre SEDUH e Iphan, desde antes da concessão da Área A à iniciativa privada. No Iphan, o processo administrativo nº 01551.900020/2017-65 tratou do tema. Para a Área B, nenhuma proposta havia sido desenvolvida, e, desde então, nenhuma foi submetida ao Instituto. Nesse sentido, no Parecer Técnico nº 30/2021, apontamos:

**Assim como outras alterações de uso abrangentes, com o condão de afetar aspectos fundamentais do tombamento de Brasília, esta requer aprofundamento das análises, pois seus impactos não estão suficientemente claros. O plano deve assegurar que a proposta seja implementada somente após o desenvolvimento de programa/projeto específico, a ser submetido à manifestação do Iphan, a fim de dar oportunidade ao amadurecimento da proposta.** (grifado no original)

45.3. Por tudo isso, causa estranheza a adição de diversos usos à Área B – ex. “Incorporação de empreendimentos imobiliários”, “Atividades de sedes de empresas e de consultoria em gestão empresarial”, “Atividades de atenção ambulatorial executadas por médicos e odontólogos”, entre várias outras – como informa a Tabela. A própria classificação dos usos adicionados como “complementares” permite supor que há um estudo em curso, o qual, contudo, não é de conhecimento do Iphan.

45.4. Tais alterações não foram discutidas com o Iphan. Em prestígio às atribuições do Iphan previstas no Decreto-Lei nº 25/1937, destacando-se especialmente aquelas elencadas no art. 85 da Portaria nº 166/2016, o projeto – mesmo que de mudança de uso – deve ser enviado ao Iphan para análise e manifestação.

46. (TP9, UP4) A Tabela apresenta o texto: “SQSW 500 PROJEÇÕES: Incluídas as notas específicas 2 e 3 na Taxa de Ocupação”. Lembramos que as PURP não são objeto da

leitura e análise do Iphan nesta etapa – e sim as alterações apontadas na Tabela. Apenas por elas, não é possível saber o que informam as notas específicas 2 e 3.

47. (TP10, UP1; UP2) Segundo a Tabela, está contemplada a possibilidade do uso Comércio Atacadista nos Setores Hospitalares Locais (SHLS e SHLN), o que causa estranheza, pelo porte e natureza desses usos, bem como pela possível incomodidade. Tais alterações não foram discutidas com o Iphan.

48. (TP10, UP5) Trata dos parâmetros de uso e ocupação dos Setores de Grandes Áreas (SGAS SGAN 900), apresentando apenas “notas gerais” e “notas específicas”.

48.1. Nossa preocupação recai sobre a proposta apresentada para a quadra SGAN 901, na versão de 2020, sobre a qual o Parecer Técnico nº 30/2021/COTEC IPHAN-DF/IPHAN-DF registrou:

124.4. O projeto, desaprovado à época, não chegou a ser submetido novamente à análise do Iphan. A PURP, da forma apresentada agora, aumenta o gabarito analisado anteriormente (no Parecer Técnico nº 153/2019 [SEI 1609276], e no PARECER TÉCNICO nº 32/2019/COTEC IPHAN-DF). A manutenção do gabarito do SGAN nessa quadra justifica-se pela preservação da composição volumétrica geral do “avião”: os setores centrais são claramente delimitados, e a passagem entre os “gabaritos” - daquele uniforme e deliberadamente contido das “asas residenciais” para o variável e verticalizado dos setores centrais - é sem transição. Isso se percebe já no contraste entre as “quadras 6” dos Setores Hoteleiros (ocupada pelo Brasil 21 ao sul, ainda desocupada ao norte) e as quadras 900, sendo que as “quadras 6” fazem o papel de “anunciar a chegada” aos setores centrais para quem vem do Eixo Monumental, a oeste. “Prolongar” seu modelo de ocupação à esquerda (desse ponto de vista, vê-se à direita o Parque Ana Lúcia) contribuiria para “desequilibrar” essa composição. **Por essas razões, e considerando todo o histórico de análises sobre o parcelamento dessa quadra, a diretriz exposta no item H.2.g (admitindo edifícios de até 8 pavimentos na SGAN 901) é incompatível com o tombamento.** A revisão do parcelamento – para um modelo que, diferentemente do SGAN, privilegie a conexão entre os setores vizinhos, especialmente entre SCN/SRTVN e Estádio - que aliás vinha sendo desenvolvida pela SEDUH, é o caminho que consideramos viável, do ponto de vista da preservação do conjunto, porém mantida a limitação de altura em 12,5m.

48.2. Como a Tabela não apontou alterações relativas a essa proposta de parcelamento – permitindo supor que nada foi alterado –, reiteramos aqui tal registro.

49. (TP12, UP1) Trata da inclusão da atividade Hipermercados, no Setor Hípico (SHIP).

49.1. Primeiramente, o tema foi objeto da reunião ocorrida no Iphan, em outubro de 2022, em que o Iphan se manifestou contrariamente, e posteriormente registrou seu posicionamento no Parecer Técnico nº 21/2023/COTEC IPHAN-DF/IPHAN-DF (4244897). **Ver análise da Nota Técnica nº 1/2023 - SEDUH/SEADUH/COPLAB/DIPRE, anteriormente neste parecer.**

49.2. A inclusão do uso Educação Superior, no mesmo setor (SHIP) também surpreende, uma vez que não foi discutida na reunião de outubro de 2022 e, na versão de 2020, esse uso estava previsto apenas no SMAS – além de categorias específicas do uso Educação (ex. escolas de dança), estarem então restritas a determinados lotes (ex. Hípica). Além de

corroborar a interpretação de que a inserção de uso residencial no SMAS “expulsará” atividades para as quais o SMAS foi pensado, ampliando a pressão sobre o SHIP, vislumbra-se o risco de adensamento desses setores, comprometendo, por ambos os motivos, sua função de “cinturão verde”, como apontado no parecer supracitado.

#### **III.4. ANEXO XIII - Desafetação de Área Pública e Alteração de parcelamento**

50. (Fig. 3) Verificar possíveis interferências do lote P (TAN) com o viaduto em construção, na interseção da via do STN com a EPIA.

51. (Fig. 6) Além da ampliação proposta para o lote D (CBM/DF), verificar destinação da área pública contígua ao lote “SGO, Q 6, LOTE ÚNICO” (TCB), que também se encontra ocupada por uso correlato ao do lote adjacente.

52. (Fig. 10) Criação dos Lotes A da EQN 703/704, EQN 707/708 e EQN 709/710. Na versão de 2020, pretendia-se criar pequenos lotes comerciais, em superfície, e estacionamentos subterrâneos sob as praças, nas entrequadras 500 sul e 700 norte, o que foi entendido como positivo. Desta feita, como não analisamos as PURP, não fica claro se a proposta é a mesma – mas se for (a mesma), o Parecer Técnico nº 30/2021/COTEC IPHAN-DF/IPHAN-DF a abordou da seguinte forma:

Nos endereços “EQS Lote B 503/504, 505/506, 509/510, 511/512, 513/514, 515/516”, serão criados lotes de uso comercial nos estacionamentos existentes, obrigando-se a transferência das vagas para o subsolo, como determina a nota específica 7:

7) É obrigatória a implantação da atividade 5223-1/00 Estacionamento de veículos e ela deverá se desenvolver obrigatoriamente em subsolo nos lotes B da EQS, com tratamento de praça em solo, sendo vedadas vagas em superfície, podendo ser explorado por meio de concessão de uso.

Ocorre o mesmo com os “lotes A da SCLRN EQN 703 /704, 707/708 e 709/710” (PURP, TP8, UP3, quadros e notas específicas 18 e 19). Considerando que os lotes ainda serão criados, sugerimos expressar tal obrigatoriedade no próprio “corpo” da tabela (definindo usos obrigatório e complementares), a fim de deixar mais clara a proposta.

53. (Fig. 11) Sobre os lotes a serem criados para regularização do Clube da Aeronáutica, o Parecer Técnico nº 30/2021/COTEC IPHAN-DF/IPHAN-DF registra: “134. (Anexo XIV) A desafetação de área pública adjacente ao Clube da Aeronáutica (fig. 11) foi tratada no PARECER TÉCNICO N.º 70 /2019/COTEC IPHAN-DF (1321793)”.

54. (Fig. 14) A proposta de reconfiguração com compensação de área do lote 4/2B proporciona ao lote resultante uma faixa de área quase privativa entre o lote e o lago, já que está confinada entre três lotes vizinhos e o lago, sem nenhum acesso entre eles. Nessa situação, considerando que vários outros lotes do trecho possuem acesso ao lago, sugerimos que o reposicionamento do lote (ou seja, a área a ser compensada) possa chegar ao lago, subtraindo-se área do lado oposto. Caso contrário, na prática, a área do lote resultante, somada à área privatizada irregularmente, será muito maior que a área original. Alternativamente, pode-se pensar uma forma de proporcionar efetivo acesso público à faixa de orla remanescente – caso seja mantida pública - como por exemplo uma via penetrando nessa área.

55. (Fig. 15) O remanejamento de lotes no SGAN 904/905 (fig. 15) foi tratado no PARECER TÉCNICO N.º 123/2019 (1517423), que aprovou o projeto urbanístico completo, Para que corresponda ao projeto aprovado, é imprescindível considerar o sistema viário, com a abertura de uma via entre os lotes novos e os remanescentes do parcelamento anterior, a fim de prevenir a invasão dessa área.

#### IV. CONCLUSÃO

56. Circunscritos ao papel institucional e às competências do Iphan, em relação ao material encaminhado, são estas as considerações que estão ao nosso alcance, acerca dos critérios de intervenção no Conjunto Urbanístico de Brasília e dos aspectos urbanísticos que podem afetar sua preservação.

57. São, portanto, sugestões de aperfeiçoamento ao projeto de lei, que visam ao melhor funcionamento da gestão compartilhada do Conjunto Urbanístico de Brasília, buscando a união de esforços e a compatibilização de normas e atribuições entre os entes incumbidos da preservação do sítio, particularmente o Iphan e a SEDUH.

58. Contudo, observamos que normas e instrumentos complementares ao PPCUB – tais como leis e programas específicos, citados com frequência no material técnico analisado neste processo – devem ser posteriormente adaptados para atender aos seus princípios, diretrizes e comandos concretos, pois o esforço de compatibilização das normas afetas à preservação do CUB não se esgotará na promulgação do Plano de Preservação.

59. Alerta-se que o Iphan, quando instado a manifestar-se sobre as intervenções decorrentes dos parâmetros fixados no PPCUB e em suas rotineiras atividades de fiscalização, aplicará a legislação federal (Decreto-Lei nº 25/1937 e Portaria nº 166/2016).

60. É o parecer, que submetemos à consideração superior.



Documento assinado eletronicamente por **Beatriz de Oliveira Alcantara Gomes, Técnico I – Arquiteta**, em 08/09/2023, às 15:15, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no § 3º do art. 4º do [Decreto nº 10.543, de 13 de novembro de 2020](#).



Documento assinado eletronicamente por **Laura Ribeiro de Toledo Camargo, Técnico I – Arquiteta**, em 08/09/2023, às 15:22, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no § 3º do art. 4º do [Decreto nº 10.543, de 13 de novembro de 2020](#).



Documento assinado eletronicamente por **Junio Carvalho dos Santos, Técnico em Edificações**, em 08/09/2023, às 15:27, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no § 3º do art. 4º do [Decreto nº 10.543, de 13 de novembro de 2020](#).



Documento assinado eletronicamente por **Mauricio Guimarães Goulart, Coordenador Técnico do IPHAN-DF**, em 08/09/2023, às 15:29, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no § 3º do art. 4º do [Decreto nº 10.543, de 13 de novembro de 2020](#).



A autenticidade deste documento pode ser conferida no site <http://sei.iphan.gov.br/autenticidade>, informando o código verificador **4703455** e o código CRC **59189329**.

---

---

**Referência:** Processo nº 01551.000413/2018-58

SEI nº 4703455