

Brasília-DF, 13 de outubro de 2020.

Promotoria de Justiça de Defesa do Meio Ambiente e Patrimônio Cultural  
do Distrito Federal – Prodema

e

Promotoria de Justiça de Defesa da Ordem Urbanística – Prourb

**Assuntos: A NECESSÁRIA REVISÃO DA LUOS E SUAS CONSEQUÊNCIAS DIRETAS SOBRE A ÁREA DE TUTELA DO BEM TOMBADO e A SUSPENSÃO DO PROJETO DE LEI QUE PERMITE O USO RESIDENCIAL NO SCS ANTES DA PUBLICAÇÃO DO PPCUB.**

Prezados Promotores de Justiça da Prodema e Prourb,

As associações comunitárias que subscrevem esse documento vêm apresentar uma série de fatos relativos à aprovação da LUOS que geraram consequências diretas na vida cotidiana dos cidadãos do Distrito Federal, na descaracterização dos bairros e na descaracterização da área tombada de Brasília. Também, vêm se manifestar acerca do Projeto de Lei em construção pelo GDF que pretende flexibilizar o uso do solo no SCS, permitindo a instalação de residências, justamente para compensar a evasão de diversos escritórios em direção a setores residenciais provocada pela referida e equivocada LUOS.

A priori se faz necessário lembrar que a LUOS – LEI DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO - LEI COMPLEMENTAR Nº 948 DE 16 DE JANEIRO DE 2019, foi aprovada pela Câmara Legislativa do DF em dezembro de 2018, a toque de caixa, mesmo sofrendo uma série de críticas da população e de várias entidades da sociedade civil, que elencaram uma série de problemas, tais como:

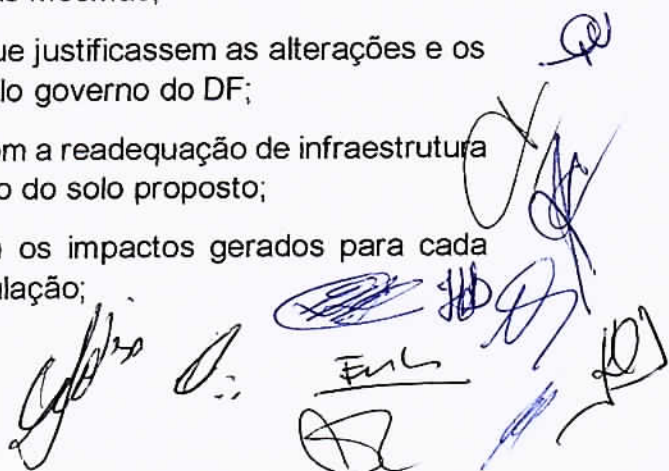
- descaracterização do plano urbanístico original;
- imposição de uso misto em setores que eram exclusivamente residenciais;
- planificação do uso do solo para todas as regiões administrativas desconsiderando as características próprias e a identidade de cada RA, desconsiderando os pleitos dos moradores das mesmas;
- falta de apresentação de estudos técnicos que justificassem as alterações e os supostos benefícios à população alegados pelo governo do DF;
- falta de apresentação de estudos técnicos com a readequação de infraestrutura urbana e seus custos para modificação do uso do solo proposto;
- falta de estudos técnicos que demonstrem os impactos gerados para cada quadra, conjunto ou local de moradia da população;

0056-524EE

38410000

SEMPRO/DIGIP/CDI MPDF 19/10/20 14:19

SECRETARIA DE DEFESA JURÍDICA





- falta de efetiva participação da população na elaboração da LUOS, dado o fato que as inúmeras proposições apresentadas pelos representantes da população à SEGETH em todas as audiências públicas foram ignoradas e desconsideradas;

- falta de divulgação de documentos técnicos e informativos comparando as normas atuais e as propostas de alteração da LUOS, não permitindo ao cidadão conhecer o que a proposta trazia como real impacto para sua vizinhança;

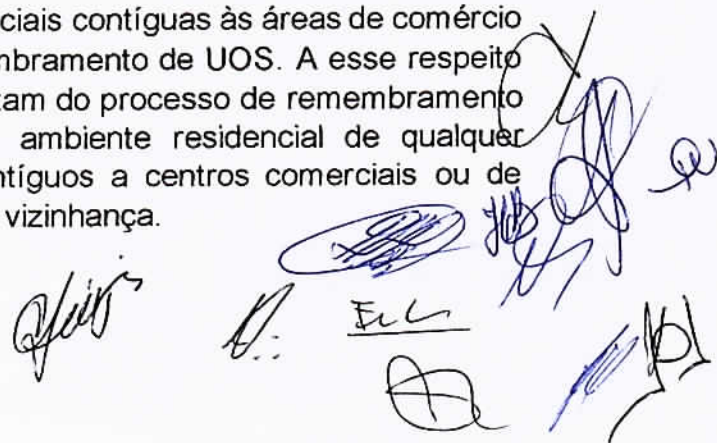
- inexistência de estudos sobre a capacidade dos sistemas de infraestrutura de água, esgotos, energia, drenagem pluvial, lixo, etc, para atendimento da nova demanda decorrente da proposição sobre flexibilização de uso. No site da SEGETH, à época em que se disponibilizou o material produzido para conhecimento da população, constaram apenas as consultas às concessionárias e nenhuma resposta;

- inclusão pela LUOS de áreas no entorno da Área Tombada de Brasília, classificadas por lei (Decreto-Lei 25/37) e especificamente delimitadas pela Portaria 68/2012-IPHAN, como **ÁREAS DE TUTELA**, impondo as mesmas a mesma planificação geral de todas as demais regiões administrativas que não se encontram na ÁREA DE TUTELA. **A ocupação e uso dessas Áreas de Tutela, segundo a legislação de proteção do Patrimônio exige regulação especial, pois devem preservar a VISIBILIDADE E AMBIÊNCIA do Bem Tombado.** Entretanto, apesar de representantes da sociedade civil solicitarem os estudos técnicos, NADA foi elaborado nem sequer mencionado sobre essa particularidade e obrigatoriedade legal. O ICOMOS – Conselho Internacional do Monumento e Sítios, entidade não governamental de assessoramento técnico à UNESCO para matéria de Patrimônio, através da Coordenação do Distrito Federal questionou o IPHAN sobre a ausência desses estudos, diante das normativas legais impostas para preservação de Patrimônios inscritos na lista da UNESCO como Culturais da Humanidade, como é Brasília.

- Inclusão de alterações significativas de uso do solo **nas áreas de tutela, mencionadas acima, descaracterizando a setorização original planejada, trazendo reflexo direto na visibilidade e ambiência da área tombada de Brasília;**

- **alteração de uso do solo em diversas localidades desconsiderando áreas de preservação ambiental.** Como exemplo, podemos citar os lotes ainda previstos e existentes dentro da unidade de conservação do Canjerana no Lago Sul que até a presente data não foram desconstituídos;

- alteração de uso do solo em áreas residenciais contíguas às áreas de comércio ou serviços através de processo de remembramento de UOS. A esse respeito os arts. 46, 47, 48 e 49 da LUOS, que tratam do processo de remembramento de UOS, garantem a transformação do ambiente residencial de qualquer conjunto ou quadra situada em lotes contíguos a centros comerciais ou de serviços, sem nenhum tipo de anuência da vizinhança.



Handwritten signatures and initials in blue ink at the bottom right of the page. The signatures are stylized and include the name 'FELI' and other illegible marks.



- **adensamento populacional de áreas desconsiderando a capacidade de suporte daquelas áreas em termos de infra-estrutura básica de saneamento, consumo de água, produção de resíduos, etc;**

- Constituição do CONPLAN com apenas uma única cadeira destinada à toda a população do DF. A representante escolhida, por mais boa vontade que possuísse, não apresentava conhecimento suficiente para lidar com as especificidades de cada região administrativa distinta. Todos os demais assentos do CONPLAN foram preenchidos ou por entidades do setor produtivo, ou por membros dos órgãos do governo. Dessa feita, o CONPLAN se tornou um mero apoiador irrestrito do projeto apresentado pelo GDF sem nenhuma consideração para com os moradores das regiões administrativas;

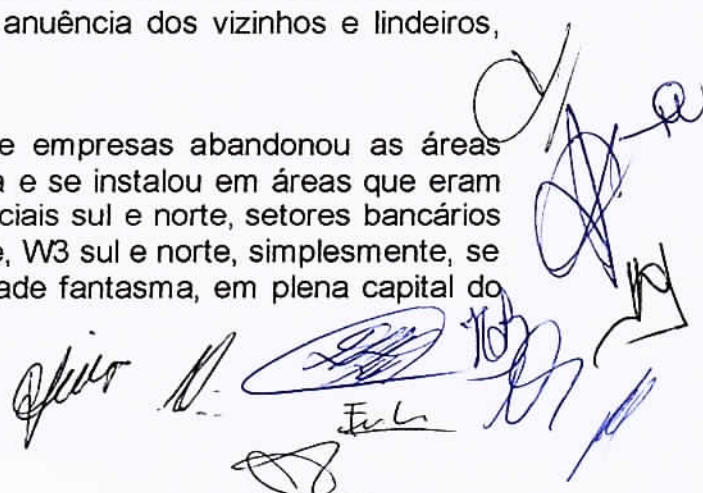
- Não apresentação do substitutivo da LUOS à população do DF para análise e manifestação. Houve alterações na LUOS pela CLDF principalmente liberando residências no Lago Sul e outras regiões administrativas para a instalação de escritórios de advocacia e outras atividades econômicas, sem que os moradores lindeiros ou vizinhos necessitassem anuir a presença e instalação das mesmas em conjuntos residenciais e, mais importante, ao arrepio de todas as audiências públicas, que foram feitas e onde os moradores foram contra a flexibilização de uso.

- desconsideração da pesquisa encomendada pelo próprio GDF à CODEPLAN (pesquisa de opinião) onde 90% dos moradores do Lago Sul, Lago Norte e Park Way declararam estar satisfeitos ou muito satisfeitos no local onde viviam e onde 94% declararam não quererem atividades econômicas dentro dos lares (seja comércio, serviço ou indústria). **Moradores do Lago Sul, Lago Norte e Park Way defendem a ideia original de Lúcio Costa que organizou a cidade em setores e não querem que seus bairros se transformem em áreas onde as atividades econômicas podem ser desenvolvidas nas residências. Esse também vem sendo o posicionamento da comunidade do Taquari, embora a pesquisa não tenha apresentado dados tabulados em separado daquele bairro.**

No entanto, a proposta da LUOS, autorizando que residências pudessem abrigar atividades enquadradas na condição de Micro Empreendedor Individual – MEI, englobando cerca de 600 atividades econômicas, foi aprovada.

Ocorre que a ideia original proposta onde o morador pudesse trabalhar em home-office foi completamente desvirtuada quando grandes escritórios e empresas deixaram as áreas centrais de Brasília e se instalaram em residências do Lago Sul e Norte, sem necessidade da anuência dos vizinhos e lindeiros, devido à brecha legal gerada pela LUOS.

Em menos de um ano, uma enxurrada de empresas abandonou as áreas comerciais setorizadas do centro de Brasília e se instalou em áreas que eram estritamente residenciais. Os setores comerciais sul e norte, setores bancários sul e norte, setores de autarquias sul e norte, W3 sul e norte, simplesmente, se transformaram em grandes vazios, uma cidade fantasma, em plena capital do





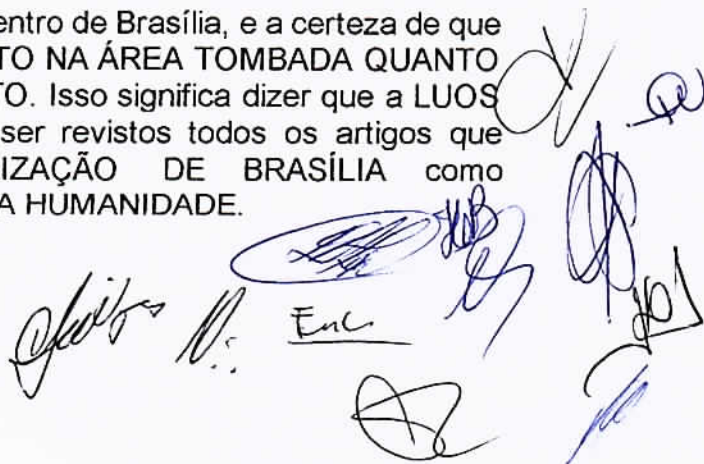
Brasil. Por outro lado, áreas que eram predominantemente residenciais, se viram invadidas por clínicas, escolas, escritórios de advocacia, empresas de todo tipo, representações dos demais estados da federação, repartições públicas, dentre outros.

As consequências desastrosas desse ERRO na LUOS, e porque não dizer, ARBITRARIEDADE, estamos vendo agora. Dezenas de prédios comerciais no centro de Brasília estão vazios, muitos fechados, pois os clientes corporativos abandonaram as áreas em busca de casas onde utilizam as áreas verdes (jardins) para estacionamento de mais de uma dezena de carros. Os problemas apenas se multiplicam:

- retirada de árvores para abrir espaço para os carros estacionarem, pavimentando e impermeabilizando as áreas verdes, gerando uma perda significativa da função ambiental das áreas verdes;
- sistema de esgotamento não adequado para o nível de consumo aumentado gerando maior sobrecarga sobre o Lago Paranoá;
- aumento de instalações de redes de dados e energia sobrecarregando as redes de distribuição causando quedas constantes;
- desrespeito para com os moradores lindeiros devido ao aumento de trânsito, estacionamento indevido dentro das ruas residenciais, aumento do barulho, aumento do conflito entre vizinhos, falta de anuência dos vizinhos para instalação de atividades comerciais, etc;
- aumento das ocorrências policiais.

Ademais, o vazio imobiliário que se testemunha na atualidade em áreas como o Setor Comercial Sul deverá agudizar quando da introdução da cobrança dos estacionamentos. Não podemos deixar de mencionar que a taxa prevista para o SCS é a de maior valor na tabela apresentada pela Semob dentro do projeto Zona Verde. Empresas, para não perderem seus clientes, buscarão novos endereços, onde não haja a cobrança de tal taxa. De um lado, ampliar-se-á o vazio imobiliário da área central do Plano Piloto e, de outro, pressionará endereços periféricos à área tombada, tais como as RAs do Lago Sul, Lago Norte, Sudoeste, Park Way, Jardim Botânico, dentre outras.

Observa-se uma degradação sem igual no centro de Brasília, e a certeza de que a LUOS gerou um grave descompasso TANTO NA ÁREA TOMBADA QUANTO NA ÁREA DO ENTORNO DO TOMBAMENTO. Isso significa dizer que a LUOS deve ser revista imediatamente e devem ser revistos todos os artigos que geraram a ABSURDA DESCARACTERIZAÇÃO DE BRASÍLIA como PATRIMÔNIO HISTÓRICO E CULTURAL DA HUMANIDADE.



Handwritten signatures and initials in blue ink, including 'Encl.', 'A', and other illegible marks.



Não obstante, a SEDUH apresentou nesse mês de setembro de 2020 uma proposta de projeto de lei alterando o uso do SETOR COMERCIAL SUL para uso misto (comercial e residencial) como forma de resolver o problema de desocupação e degradação da área, COMO SE A HABITAÇÃO FOSSE DE FATO RESOLVER O PROBLEMA. Infelizmente, tal iniciativa não prosperará se não houver sustentabilidade econômica para a região. A sustentabilidade econômica exige a reocupação do centro comercial por empresas e o estímulo de parcerias públicas e privadas, onde o governo estimula a reocupação da região através de incentivos fiscais, as empresas que vierem a se instalar na região geram empregos e renda e ambas as partes dividem o ônus da revitalização dos prédios, calçadas e praças.

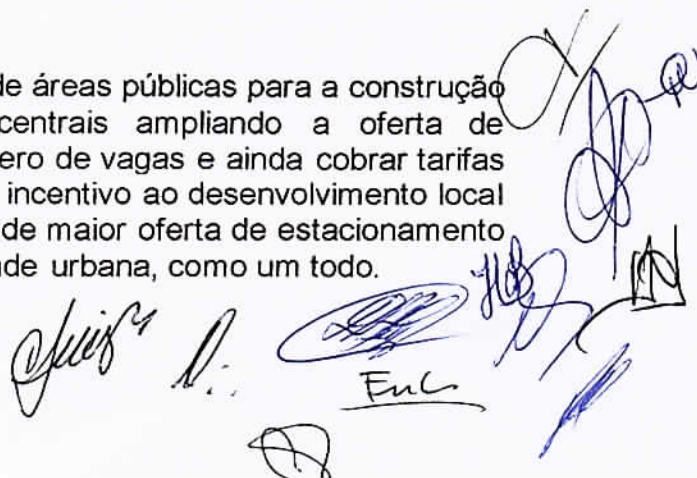
Não podemos deixar de mencionar que o Estatuto Da Cidade, Lei Nº 10.257/2001, prevê que o poder público deve adotar medidas para evitar a deterioração das áreas urbanizadas e ainda propor políticas econômicas, tributárias e financeiras e de gastos públicos com os objetivos do desenvolvimento urbano, de modo a privilegiar os investimentos geradores de bem-estar geral e a fruição dos bens pelos diferentes segmentos sociais.

A ALMA DO SCS é, como seu próprio nome norteia, COMERCIAL E DE SERVIÇOS. A escala gregária proposta por LÚCIO COSTA para o centro comercial de Brasília, incluía além de seus prédios, galerias, self-services, lojas, praças, um fluxo interminável de gente atravessando cada rua e esquina o dia inteiro. Hoje, transitam diariamente mais de 200.000 pessoas que trabalham ou passam pelo SCS em busca de serviços e soluções.

Apesar do espaço estar muito degradado e ter sofrido omissão do poder público durante muitos anos, a região oferece uma excelente infraestrutura instalada e pronta para atender todo tipo de atividade econômica, e em especial, tem o perfil para se transformar no polo tecnológico de Brasília, devido à sua localização estratégica, capilaridade de acessos e mobilidade urbana, proximidade com os setores hoteleiro, hospitalar, governo federal e distrital, além de ser um ramo de atividade econômica que não gera grandes resíduos, algo indispensável em uma região onde nascem 3 bacias hidrográficas do Brasil.

A própria Associação Comercial do DF, sediada no SCS há mais de 50 anos, já apresentou um projeto de revitalização da área denominado setor comercial e digital sul, onde há a previsão de uma rua 24 horas com centro gastronômico, instalação de um grande hub de empresas de tecnologia, instalação de um campus universitário com cursos voltados ao empreendedorismo e tecnologia, ou seja, a vocação primária do setor deve ser estimulada antes de se pensar em alternativa habitacional.

Outra questão a ser discutida é a liberação de áreas públicas para a construção de garagens subterrâneas nas áreas centrais ampliando a oferta de estacionamentos ao invés de reduzir o número de vagas e ainda cobrar tarifas absurdas pelo estacionamento. A política de incentivo ao desenvolvimento local deve levar em consideração à necessidade de maior oferta de estacionamento além da oferta de melhor serviço de mobilidade urbana, como um todo.



Handwritten signatures and initials in blue ink, including the name 'Lucio' and other illegible marks.

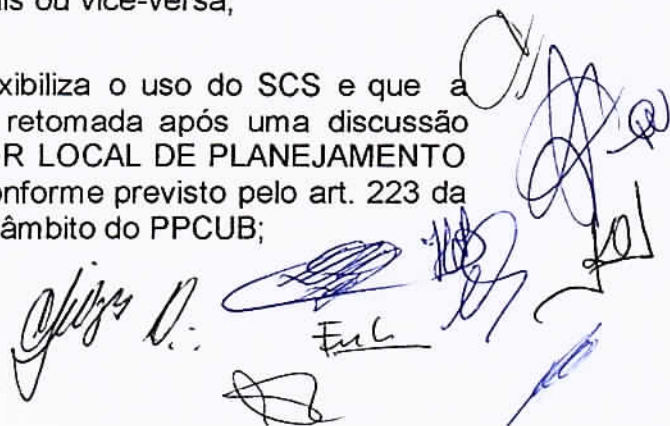


Existem soluções para o problema vigente. No entanto, tais soluções não podem ser impostas alterando a escala gregária do centro tombado de Brasília e ainda mais fora da instância adequada, o PPCUB e o CLP – Conselho local de Planejamento Territorial e Urbano da RA-I.

Assim sendo, as entidades representativas abaixo assinadas requerem a atuação e intervenção firme e contundente do MPDFT de forma a evitar que BRASÍLIA vire terra arrasada perdendo seu título de Patrimônio Histórico e Cultural da Humanidade e evitando a TIRANIA DAS PEQUENAS DECISÕES. A falta de planejamento urbano, a falta de políticas públicas de desenvolvimento econômico e social, a falta de zeladoria e cuidado com o bem público, a falta de interesse na manutenção e preservação do patrimônio ambiental, entre outros, NÃO PODE MAIS SER A REGRA NA CAPITAL DO BRASIL. Ainda há tempo de reverter toda a situação para o bem de Brasília, da presente e das futuras gerações.

Nesse sentido, as entidades abaixo assinadas requerem que:

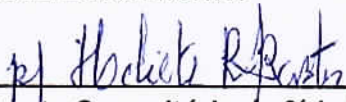
- a) A LUOS seja revista de forma imediata para que as áreas de tutela de Brasília e o entorno do tombamento tenham estudos técnicos específicos, conforme determina a legislação federal, objetivando preservar a visibilidade e ambiência do Bem Tombado, incluindo o retorno do uso exclusivamente residencial para os setores SHIS (QL, QI e Chácaras), SHIN, SMDB, SMPW e demais setores projetados como cinturão verde de Brasília e assim defendidos pela sociedade diretamente afetada;
- b) Seja proibida a liberação de novos alvarás de funcionamento para as empresas que queiram se instalar em residências e que seja concedido prazo para que as empresas instaladas se transfiram para as áreas comerciais existentes;
- c) Seja proibida a aprovação de projetos em áreas residenciais que sejam desvirtuados de seus objetivos e padrões habitacionais e que tenham o perfil corporativo e não residencial, tal como tem acontecido com muita frequência pela CAP, Central de Aprovação de Projetos da Seduh;
- d) Seja proibida a aprovação de projetos de parcelamento/fracionamento de lotes pela CAP (Central de Aprovação de Projetos) sem os devidos estudos técnicos e ambientais;
- e) Seja proibido o remembramento de lotes de UOS diferentes, ou seja, transformando residenciais em comerciais ou vice-versa;
- f) Seja suspenso o projeto de lei que flexibiliza o uso do SCS e que a discussão dos seus aspectos só seja retomada após uma discussão prévia no âmbito do CLP – CONSELHOR LOCAL DE PLANEJAMENTO TERRITORIAL E URBANO DA RA-I, conforme previsto pelo art. 223 da Lei Complementar no 803 de 2009 e no âmbito do PPCUB;




- g) Seja cobrada uma política de incentivo fiscal e financeiro do GDF para a reocupação do centro da cidade por empresas como é previsto no Estatuto da Cidade, além da revitalização de todas as praças e calçadas;
- h) Seja liberada a construção de garagens subterrâneas no SCS para solucionar o problema existente e estimular o retorno das empresas para o centro.
- i) Seja proibida a impermeabilização de áreas verdes das residências e que sejam notificados os proprietários para que as áreas verdes sejam revegetadas de imediato garantindo a recarga de aquíferos, a manutenção de micro clima mais fresco e úmido, além de ajudar a dissipar as ilhas de calor, mantendo sua função ambiental.

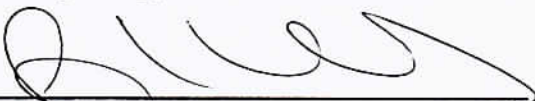
Nos Termos.

Pede Deferimento.

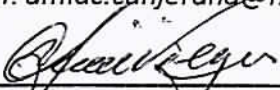
  
\_\_\_\_\_  
Frente Comunitária do Sítio Histórico de Brasília e Distrito Federal  
Email: taniabs@terra.com.br

  
\_\_\_\_\_  
Prefeitura do SCS  
Email: prefeiturascs@gmail.com

  
\_\_\_\_\_  
Associação Comercial do DF  
Email: eugenia@futuramoveis.com.br

  
\_\_\_\_\_  
CCLS - Conselho Comunitário do Lago Sul  
Email: conselho.comunitario.lago.sul@gmail.com

  
\_\_\_\_\_  
AMLAC – Associação dos Moradores Lindeiros e Amigos do Canjerana  
Email: amlac.canjerana@hotmail.com

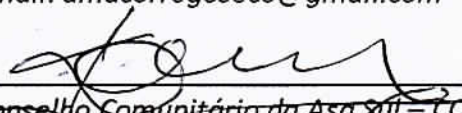
  
\_\_\_\_\_  
Prefeitura Comunitária da Península Norte  
Email: prefeituralagonorte@gmail.com


  
\_\_\_\_\_  
APES – Associação Parque Ecológico das Sucupiras  
Email: fclope@gmail.com

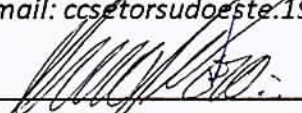




  
Associação dos Moradores e Amigos do Córrego do Mato Seco – AMAC PARK WAY  
Email: amacorregoseco@gmail.com

  
Conselho Comunitário da Asa Sul – CCAS  
Email: ccas.comunidade@gmail.com

  
CCSSW - Conselho Comunitário do Setor Sudoeste  
Email: ccsetorsudoeste.1999@gmail.com

  
AMONOR – Associação dos Moradores do Noroeste  
Email: amonor.noroeste@gmail.com

  
Patrícia Viana de Bulhões Fernandes de Carvalho  
OAB/DF 17378  
Email: pvbfc19@gmail.com