



**GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL**

SECRETARIA DE ESTADO DE CULTURA E ECONOMIA CRIATIVA DO DISTRITO FEDERAL

Conselho de Defesa do Patrimônio Cultural do Distrito Federal

**CONDEPAC – CONSELHO DE DEFESA DO PATRIMÔNIO CULTURAL DO DISTRITO FEDERAL**

**DATA:** 24/05/2022

**INTERESSADO:** Associação dos Chacareiros da Vila Planalto

**ASSUNTO:** Inclusão do Setor de Chácaras da Vila Planalto nas ações de regularização fundiária

**RELATOR:** Francisco das Chagas Leitão – Secretaria de Proteção do Patrimônio Urbanístico do DF – DF Legal – Membro Titular

**REFERÊNCIA:** Processo SEI nº 00150-00004599/2021-61

No bojo do Processo SEI nº 00150-00004599/2021-61, o CONDEPAC foi instado a apreciar o pleito da Associação de Chacareiros da Vila Planalto, solicitado inicialmente à TERRACAP e posteriormente à SEDUH, que sugeriu que a SECEC se manifestasse a respeito. A Diretoria de Preservação elaborou parecer sobre o assunto e o submeteu a este Conselho para análise.

**Pleito:** Requerimento da Associação dos Chacareiros da Vila Planalto – ASPV: inclusão do Setor de Chácaras da Vila Planalto nas ações de regularização fundiária – solicitada à Terracap

**Resposta da Terracap:** as áreas urbanas com características rurais, são passíveis de regularização, desde que cumpra os requisitos legais, conforme Art. 4º, Inc. IV da Lei 5.803/2017: o início do processo de regularização se dá por meio da Secretaria de Agricultura – SEAGRI, mediante provocação da parte interessada. E o Art. 8º: Os instrumentos jurídicos para concessão de uso e alienação das terras públicas rurais objeto desta Lei são: § 1º A gleba com característica rural inserida em zona urbana é regularizada por meio da CDU – Concessão de Direito de Uso ou da Concessão de Direito Real de Uso, com opção de compra do direito de uso, conforme regulamento.

**Parecer Técnico nº 88/2020 SEDUH/SCUB/COPRESB/DIGEB-II:** (...) a ocupação infringe a legislação em vigor, não sendo passível de regularização. Acrescentamos que o pleito de regularização fundiária de chácaras na área de tutela da Vila Planalto, conforme URB/MDE 90/90 de parcelamento da Vila Planalto, impacta diretamente no tombamento distrital. Por esta razão, consideramos imprescindível a manifestação da Secretaria de Cultura e Economia Criativa do Distrito Federal – SECEC.

A seguir, em análise ao irretocável **Parecer nº 02/2021SECEC/SUPAC/DIPRES** destacam-se alguns trechos e apresenta-se observações que embasaram o voto ao final.

**1. RESUMO HISTÓRICO E DA LEGISLAÇÃO APLICADA**

O chamado Setor de Chácaras da Vila Planalto ou Recanto do Jaburu localiza-se, na Vila Planalto, RA I - Plano Piloto, em área na qual incide a proteção do Tombamento do Conjunto Urbanístico de Brasília, por meio do Decreto nº 10.829/1987, e do art. 6º da Lei nº 47/1989, que dispõe sobre o referido tombamento.

**Em 1985, foi criado no então SPHAN o GT-Brasília** para “estudar, propor e adotar medidas para preservação da Vila Planalto” trazendo um grupo de diretrizes para a preservação do conjunto urbano, que foram contempladas pelo decreto de tombamento, e resumidas quanto à a) formação e relevância histórica, com destaque para a "manutenção da diferenciação morfológica entre o espaço da Vila Planalto e do Plano Piloto"; b) silhueta; c) tipologia; e d) morfologia espacial, com destaque para a "preservação da predominância da massa vegetal sobre o espaço construído" e "preservação integral das áreas verdes, tanto da vegetação natural quanto da exótica".

Em decorrência dos estudos e análises realizados pelo GT, foram publicados os decretos referentes à fixação, regularização e preservação do assentamento que conformaria a Vila Planalto.

**Decreto nº 11.079/1988:** de tombamento da Vila Planalto, especifica no Parágrafo Único do Art. 1º, que "Para proteção do elemento referido no presente artigo, fica definido o perímetro da Vila Planalto e respectiva área de tutela.

Art. 2º A integridade do conjunto da Vila Planalto será assegurada pela preservação de suas características essenciais, que lhe conferem o caráter peculiar e único, prevalecendo sua escala bucólica.

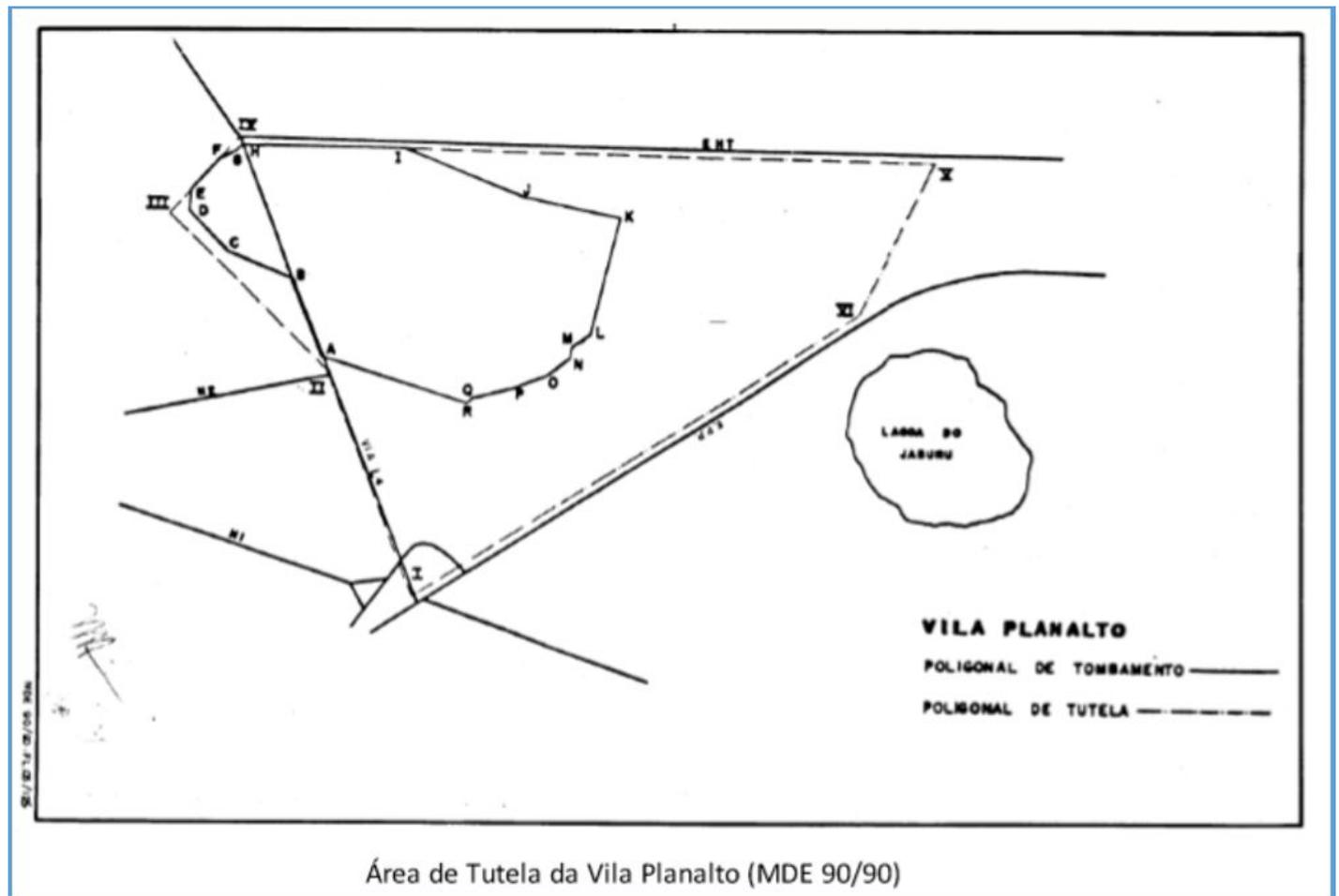
I – Preservação da característica de mimetização da Vila na paisagem, através da manutenção de sua vegetação e da área de tutela livre de edificações (área non aedificandi).

II – A área de tutela será non aedificandi, com preservação da cobertura vegetal do cerrado nativo e os trechos livres serão arborizados na forma de bosque de maneira a reforçar a presença da vegetação sobre as edificações.

**Decreto nº 11.104/1988:** dá nova redação ao inciso VII, do Art. 2º do Decreto nº 11.079/1988: Em sendo necessária a edificação de unidades imobiliárias, elas serão implantadas em áreas internas à Vila, integrando conjuntos já consolidados e entre acampamentos contidos no perímetro de tombamento.

Ainda no que tange à delimitação do conjunto, o **MDE 90/90** (Decreto nº 19.082/1998) elaborado no âmbito do Grupo Executivo de Assentamento e Preservação - GEAP, alterou a poligonal de tombamento, incluindo duas áreas adjacentes, mas manteve a poligonal do perímetro da área de tutela.

Dessa forma, a **NGB 90/90**, em cumprimento aos decretos supracitados, quanto à preservação e fixação da Vila Planalto, reitera a Decisão nº 106/1989-CAUMA, conforme MDE 90/90: (1) - Registro da área "non aedificandi" - denominada área de tutela. (2) - Alteração da poligonal de forma a manter preservada a faixa verde entre a Vila Planalto e o Setor de Hotéis de Turismo Norte – RA I



Após a extinção do GEAP (Decreto nº 14.663/1993) a gestão territorial da Vila passa a integrar as atribuições da Administração Regional de Brasília (RA I), inclusive a fiscalização, que então, passou para a Agência de Fiscalização (Agefis), a partir de sua criação em 2008, atual DF Legal.

Na ausência do Plano Diretor, previsto pelo GEAP, a partir de 1993 inicia-se o período de suspensão das ações de licenciamento de projetos, obras, de usos e fiscalização na Vila Planalto resultando em 25 anos em que a população local demoliu, construiu, vendeu, cercou e ocupou áreas públicas e de uso público, alterou usos e adensou a ocupação, comprometendo os aspectos que levaram ao tombamento do conjunto urbano.

Seguindo o contexto de ocupação do chamado Setor de Chácaras, por um lado, e de insuficiência de ações regularizatórias concretas, por outro, em 2003, o Decreto nº 24.213/2003 cria o **Parque de Uso Múltiplo Vila Planalto**, que delimita uma área que inclui e extrapola a área de tutela decorrente do tombamento da Vila, e define como objetivos do Parque: **conservar áreas verdes, promover a recuperação de áreas degradadas** e a sua revegetação, com espécies nativas ou exóticas e **veda qualquer atividade ou empreendimento, público ou privado**, que comprometa as características naturais da área ou que coloque em risco a integridade dos ecossistemas e da biota local.



*Parque de Uso Múltiplo Vila Planalto (Dec. 4.213/2003) – Fonte: SISDIA - SEMA*

Posteriormente, foi elaborado o **Relatório do Plano de Verificação nº 02/2007-SEDUMA**, por iniciativa daquela Secretaria, em função das desconformidades encontradas na Vila Planalto, do qual pode-se destacar as seguintes considerações:

“A situação da área contida na parte interna da Poligonal de Tutela é mais grave, posto que a mesma é “non aedificandi”, tendo sido destinada para cumprir a função de amortecimento das pressões internas e externas de ocupação, não podendo haver construção ou ocupação de qualquer tipo”.

"Emitidos os projetos técnicos e as normas urbanísticas e definidos os critérios de enquadramento das ocupações e intervenções que não poderão permanecer, recomenda-se a criação de equipe técnica multidisciplinar para o planejamento e a execução da retirada e desconstituição das construções e ocupações irregulares”.

No âmbito da parceria entre a SECEC e a UNESCO, 2018, a partir das contribuições decorrentes da contratação de consultoria especializada para subsidiar estruturas e instrumentos de gestão da Vila Planalto, destaca-se a seguinte consideração: **No momento da definição do perímetro da área de tutela, o conjunto urbano denominado “Zonas de chácaras” não foi reconhecido como setor urbanizado.** A ausência de ações normativas e políticas governamentais claras favorece uma prática negativa de ação individualista por parte da população local que pode se apropriar indevidamente das terras públicas e optar por adotar e **implementar uma prática de construção à revelia da harmonia encontrada na silhueta bucólica da Vila.**

A Nota Técnica nº 03/2018-SEGETH/COPRESB/DIGEB reitera a legislação vigente quanto à **"preservação ambiental da área e região; inserção na escala bucólica com recuperação de vegetação típica do cerrado e oferta de espaços de lazer e contemplação; preservação da área de tutela para garantir a mimetização, emolduramento e a relação da Vila com os setores vizinhos"**.

Recentemente o Parque de Uso Múltiplo Vila Planalto passou a ser regido por seu substitutivo, a Lei Complementar nº 961/2019, que o categoriza como Parque Urbano e define:

Art. 3º - **Parque urbano é categoria de espaço livre de uso público, bem de uso comum do povo, que desempenha as seguintes funções no espaço urbano: recreativa e de socialização, paisagística e ambiental.**

Art. 4º - Define como objetivos do parque urbano **garantir espaços para as atividades de esporte, recreação e lazer, atividades culturais, educacionais, de socialização e convívio, promover a permeabilidade do solo, melhoria da qualidade do ar, do microclima local e da umidade do ar; promover a arborização e conservar atributos naturais da paisagem urbana.**

O Mapa a seguir apresenta as características ambientais do Parque Urbano da Vila Planalto na parte incidente sobre a área de tutela.

## Observatório da Natureza e Desempenho Ambiental - ONDA/DF



11/05/2022 12:03:07

Projeto Mapear\_Área Degradada Perturbada

Entulho

Exóticas

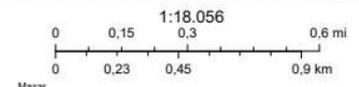
Nativa Antropizada

Ocupação

Ocupação Lazer

Pasto

Solo Exposto por Desmatamento

Observatório Brasília Ambiental  
Instituto Brasília Ambiental

Mapa ONDA - IBRAM IDE (Infraestrutura espacial de dados)

## 2. EVOLUÇÃO DA OCUPAÇÃO

Observando-se as imagens de satélite em ordem cronológica, é possível perceber que a área do chamado “Setor de Chácaras” encontrava-se desocupada em 1975.



Vista aérea, 1975 - Fonte: Geoportal – SEDUH

Em 1991, após o tombamento, já se pode ver ao norte novas quadras para moradores deslocados de edifício compartilhados e de outros acampamentos de obras isolados que existiam nas imediações.



*Vista aérea, 1991 - Fonte: Geoportal – SEDUH*

Em 1997 observa-se que o “Setor de Chácaras” ainda se encontrava sem ocupações por edificações.



*Vista aérea, 1997 - Fonte: Geoportal – SEDUH*

### 3. ANÁLISE DOS DADOS

Foi feito o monitoramento por meio de série histórica de imagens de satélite para construir uma cronologia das construções, tendo como base as seguintes datas: maio de 2002; maio de 2008; julho de 2016; e, outubro de 2021.

Em 2002 já se pode observar indícios de ocupações irregulares no “Setor de Chácaras”.



*Vista aérea, maio de 2002 - Fonte: Google Earth Pro – 71 edificações*

Em 2008 a ocupação irregular da área apresenta claro adensamento.



*Vista aérea, maio de 2008 - Fonte: Google Earth Pro – 121 edificações*

Inicialmente foram levantados pontos georeferenciados para identificar cada construção. A partir de 2016, foram utilizados os polígonos de todas as edificações implantadas na área de tutela da Vila ("Setor de Chácaras") constantes da base cadastral do GeoPortal da SEDUH, possibilitado inferirmos as tendências de crescimento urbano da área e obtermos informações sobre área construída de cada edificação.



*Vista aérea, junho de 2016 - Fonte: CBERS da ID DF – 256 edificações*

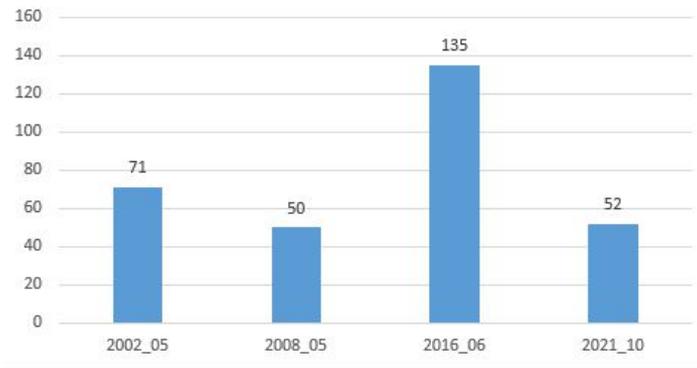


*Vista aérea, outubro de 2021 - Fontes: mosaico CBERS ID DF e Google Earth Pro lançado no QGIS – 308 edificações*

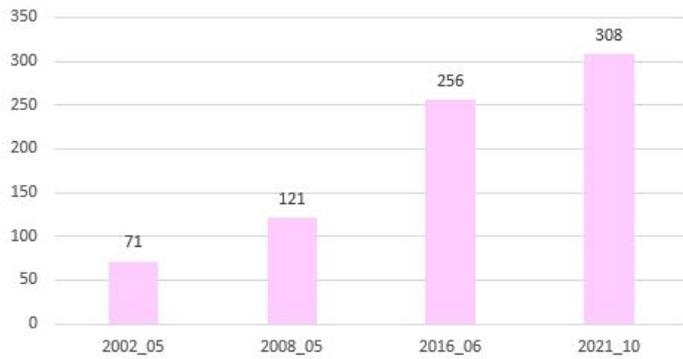
Nos últimos vinte anos, a área de tutela vem experimentando um forte processo de adensamento urbano, sob a forma de aglomerados urbanos residenciais horizontais resultantes do parcelamento irregular da terra, compartilhamento e favelização.

A partir do monitoramento realizado, os dados foram analisados e calculados o quantitativo de edificações implantadas na área de tutela ao longo dos anos:

Acréscimo de edificações por período

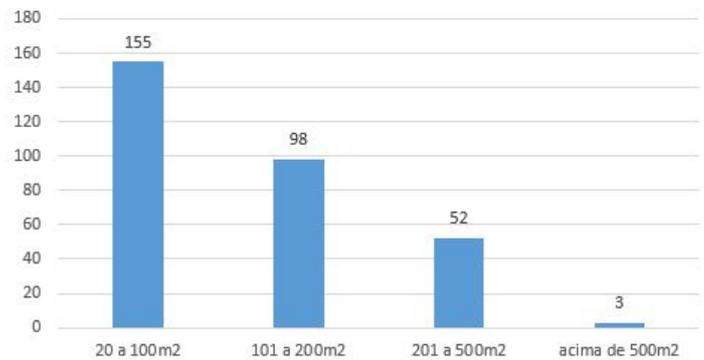


Somatório de edificações por período

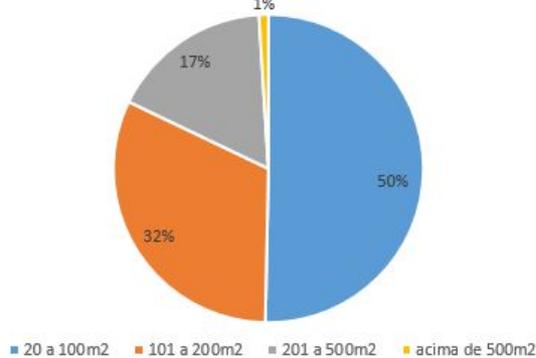


Foi possível também calcular o tamanho médio das edificações e as dimensões médias dos terrenos:

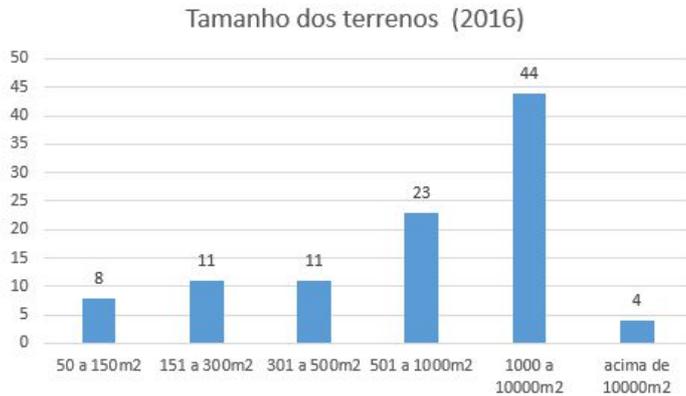
Área construída das edificações (projeção)



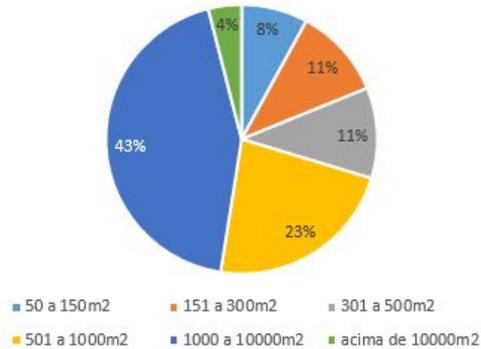
Área construída das edificações (projeção)



Os tamanhos dos terrenos apresentam grande variação de dimensões, sendo o grupo com maior incidência o dos terrenos com tamanhos de 1000 a 10.000m2 (44 terrenos):



Tamanho dos terrenos (2016)



Os dados acima demonstram que houve um significativo aumento na ocupação irregular por edificações ao longo dos anos 2002 a 2021, com ápice no levantamento de 2016, caracterizando-se por edificações entre 20m<sup>2</sup> e 200 m<sup>2</sup>, sendo a maioria construída em terrenos entre 500m<sup>2</sup> e 10.000m<sup>2</sup> (dados de 2016). As imagens mostram também que a área não se caracteriza como um setor de chácaras agroprodutivas.

Na hipótese de uma regularização, necessariamente ter-se-ia que se atender aos parâmetros instituídos pela Lei Federal nº 6766, que impõe que se preveja áreas livres de uso público na proporção de 35% da área total parcelada ou um outro percentual, excepcionalmente estabelecido por legislação de regularização específica. Portanto, haveria a necessidade de se prever uma área maior que a ocupada hoje, de forma a abrigar áreas livres para arborização e arruamento e áreas de equipamentos públicos, resultando numa dimensão de área parcelada maior que a ocupada hoje.

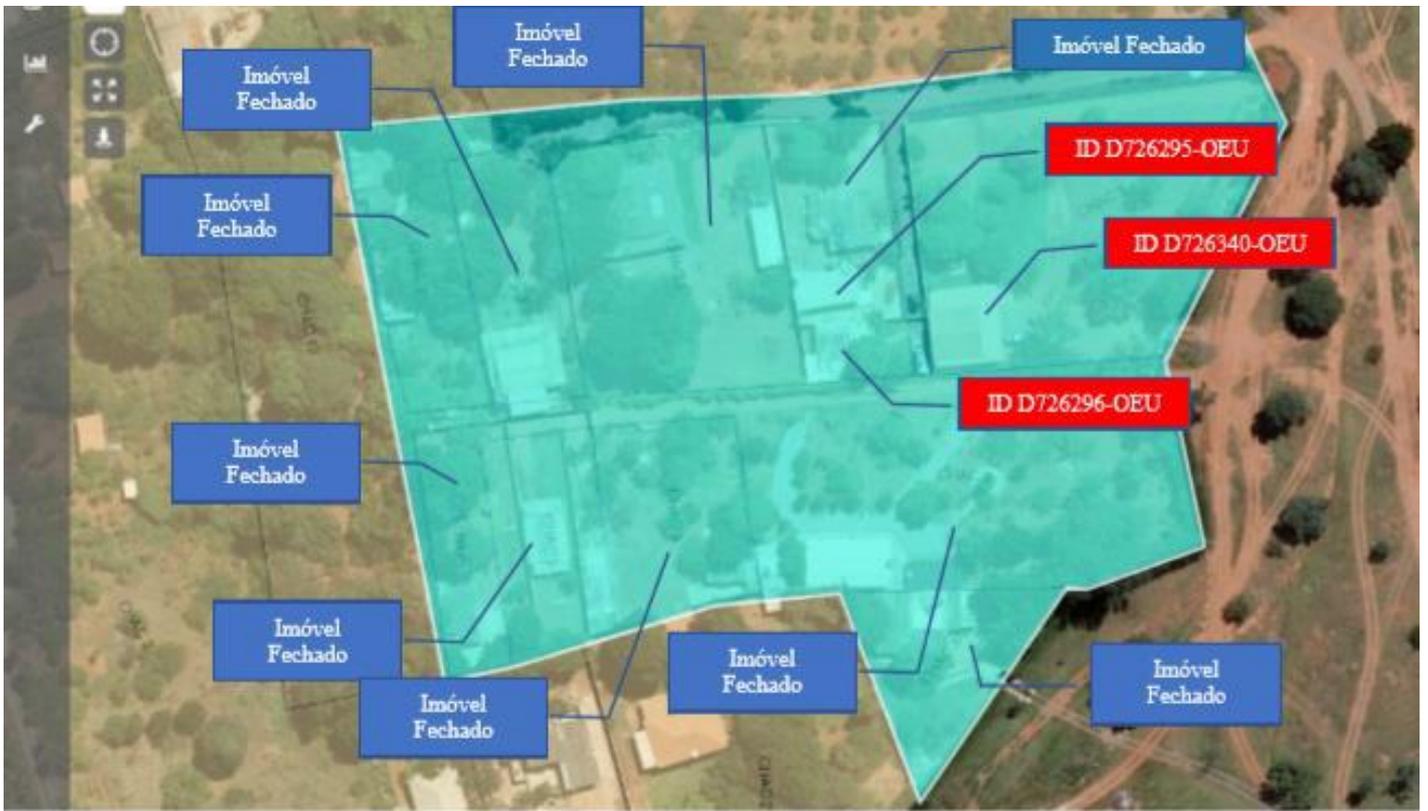
#### 4. VISTORIAS DE CAMPO

Complementarmente, ressaltamos que ações de fiscalização sempre foram feitas na Vila Planalto apontando as desconformidades recorrentes, tanto de ocupação como de gabarito.

Destacam-se vistorias mais recentes realizadas pela Secretaria DF Legal, entre 2017 a 2021, no Setor de Chácaras ou Recanto do Jaburu, registrados em diversos relatórios e ações fiscais, inclusive pré-operacionais demolitórias, que registram parcelamentos irregulares da área, adensamentos e obras em andamento.

Seguem fotos extraídas de Relatórios de Ações Fiscais – DF Legal/SUOB

##### Relatório 1



Chácara 3 Recanto do Jaburu - Relatório Z 867747 – REL(2017);



Chácara 3 Recanto do Jaburu - Relatório Z 867747 REL(2017);

**Relatório 2**



*Relatório 736169 – Obra 1 - abril/2019*

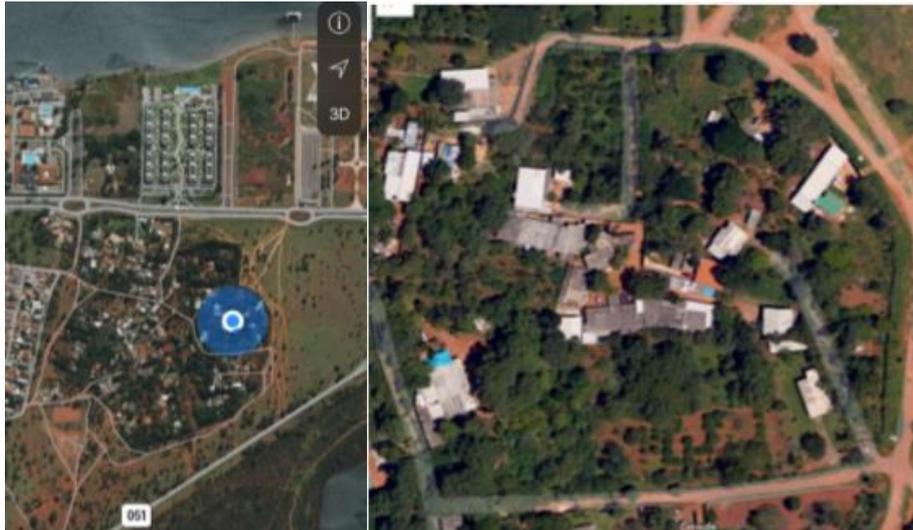


*736169/2019 – Obra 2 - abril/2019*



736169/2019 – Obra 3 – abril/2019

**Relatório 3 - Favelização**





*Chácara C 6 Relatório Z – 876248 REL – agosto/2019*



Chácara C 6 Relatório Z 876248 REL – agosto/2019



RM 1742348 REL – outubro/2019

**Relatório 4**

*Relatório Z 894589 REL – novembro/2021*

**5.VOTO**

Após análise de todo o arcabouço de estudos técnicos, projetos e legislação envolvida e de sua comparação com a situação fática de ocupação na área do Parque Urbano da Vila Planalto, foi possível chegar a algumas constatações:

- As ocupações possuem caráter urbano e não rural;
- As ocupações são resultado de um processo recente, acelerado e criminoso de parcelamento ilegal do solo por meio da grilagem de terra pública;
- A ocupação do solo no local reproduz os padrões urbanos que evidenciam a desigualdade social que caracteriza a sociedade brasileira, com grande variação de tamanhos de lotes e de edificações, indicando os diversos padrões de renda da população envolvida;
- Do ponto de vista do patrimônio material, inexistem naquela área elementos construídos que possuam valores históricos e/ou artísticos que os qualifiquem como indicados para preservação;
- A existência dessas ocupações informais enfraquece a percepção da configuração visual definida para a preservação da Vila Planalto, sobretudo suas características de mimetismo na paisagem.

Nesses termos, apresento **VOTO** contendo as seguintes recomendações:

1. As ocupações conhecidas como chácaras da Vila Planalto não apresentam as condições de enquadramento nas hipóteses de regularização fundiária trazidas pela Lei 5.803/2017;
2. As características da ocupação são incompatíveis com os pressupostos técnicos e legais que embasaram a preservação e o tombamento da Vila Planalto e, igualmente, com a configuração de Parque Urbano;
3. Que os eventuais estudos para o reassentamento da população residente no local considerem a recomendação de que “Em sendo necessária a edificação de unidades imobiliárias, elas serão implantadas em áreas internas à Vila, integrando conjuntos já consolidados e entre acampamentos contidos no perímetro de tombamento”.
4. Que os eventuais estudos para o reassentamento da população residente no local contemplem a isonomia de solução de moradia para os envolvidos, desconsiderando a grande variação de tamanhos de terrenos, obtidos por meio de grilagem de terra pública.

5. Recomendar aos órgãos envolvidos o aumento das ações de fiscalização na área de chácaras, de modo a reprimir e inibir o acréscimo de novas edificações e o parcelamento irregular no local.

Brasília-DF, em 24 de maio de 2022

**Francisco das Chagas Leitão**

Conselheiro



Documento assinado eletronicamente por **FRANCISCO DAS CHAGAS LEITÃO - Matr.0035395-7, Chefe da Unidade de Geoprocessamento e Monitoramento**, em 14/07/2022, às 13:49, conforme art. 6º do Decreto nº 36.756, de 16 de setembro de 2015, publicado no Diário Oficial do Distrito Federal nº 180, quinta-feira, 17 de setembro de 2015.



A autenticidade do documento pode ser conferida no site:  
[http://sei.df.gov.br/sei/controlador\\_externo.php?acao=documento\\_conferir&id\\_orgao\\_acesso\\_externo=0](http://sei.df.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0)  
verificador= **91017482** código CRC= **E46E435E**.

"Brasília - Patrimônio Cultural da Humanidade"

Setor Cultural Sul, Lote 2 - Edifício da Biblioteca Nacional - Bairro Asa Sul - CEP 70070-150 - DF