

**Questionamentos e Sugestões ao processo de Licenciamento Ambiental do parcelamento de solo rural do Núcleo Rural Lago Oeste e ao Plano de Ocupação proposto, apresentados em Audiência Pública no dia 15 de dezembro de 2018, no auditório da Asproeste, às 9h.**

Tal documento visa a apresentar, de forma expositiva e sem estética técnica ou jurídica, comentários, manifestações e sugestões, ao processo de licenciamento ambiental referenciado, para análise e consideração do órgão licenciador, e, caso entenda pertinente, aos demais entes envolvidos no processo. Não tem cunho exaustivo.

Inicialmente, cabe indicar a seguinte demanda que foi oficialmente encaminhada à Ouvidoria do IBRAM e que não foi respondida até esse momento de realização da Audiência Pública:

*Prezados,*

*Em atenção ao edital de chamamento da sociedade do Distrito Federal à Audiência Pública para apresentação de EIA e de RIMA referente ao parcelamento do solo rural do Núcleo Rural Lago Oeste, bem como do Plano de Ocupação PROPOSTO pela entidade que vem conduzindo o processo, questiono quanto aos cumprimentos adequados do previsto na Lei 5.081/13 para a geração de adequado produto oriundo da citada audiência, quer seja dar ampla publicidade à matéria e, sobretudo, colher propostas e contribuições da população envolvida.*

*Como é de notório conhecimento, a ASPROESTE não detém representatividade para falar em nome da população do Lago Oeste, e também não detém diploma legal para tal, não para definir parâmetros, quaisquer, para a ocupação e uso do solo local, possuindo um Termo de Cooperação, único, que perdurou apenas entre 2005 e 2010, uma vez que não foi devidamente prorrogado (há necessidade de um ato oficial prorrogando-o, que não consta em nenhuma parte do processo de licenciamento e tampouco nas pesquisas extensas realizadas no Diário Oficial da União), e ainda não foi celebrado nenhum outro instrumento. E ainda que o tivesse, nenhum termo de cooperação, em nenhuma forma, tem poder legal de criar atribuições que não existem legalmente, uma vez que nem a própria SPU detém diploma legal em suas atribuições para definir parâmetros de uso e ocupação da área. Tal matéria é afeta ao Poder Legislativo Distrital e, especificamente ao CONAM/DF em casos que realmente gerem impactos ambientais (tal conselho deliberativo vis a vis não tem se manifestado em nenhum momento sobre parâmetros urbanísticos e de uso do solo do DF). Isso é bem conhecido, não carece de maiores explicações.*

*Mas na tentativa de propiciar um instrumento aplicável para a fiscalização ambiental na área, o plano de ocupação deveria constar apenas de detalhamento dos pontos já disciplinados em atos legais VIGENTES, e não nas impressões e sugestões, por vezes simplesmente de cunho opinativo, dos técnicos envolvidos e mesmo de agentes e instituições públicos envolvidos no processo. Então tal Plano de Ocupação ainda carece de muitos debates com a sociedade, o que não está devidamente claro na condução da Audiência Pública proposta.*

*Dessa forma, não é necessário dizer, então, que essa AUDIÊNCIA PÚBLICA, prevista LEGALMENTE na Resolução Conama 9/87 e a bem respaldada pela Lei Distrital 5.081/13 é a PRIMEIRA VEZ que tal processo de licenciamento ambiental será oficialmente apresentado e discutido com a sociedade. Trata-se de processo que vem se prolongado há mais de uma década, devido a diversas questões administrativas bem conhecidas pelos senhores e ademais por ser matéria complexa.*

*Então, é de se esperar que essa PRIMEIRA audiência não seja tratada apenas como uma mera etapa formal do processo de Licenciamento Ambiental. Para tal, todos os ritos devem ser adequadamente cumpridos, e a ausência de um Regulamento da audiência, que contemple a possibilidade de REAL discussão, produzido e divulgado juntamente com o edital, conforme o regramento legal existente, compromete a devida preparação por parte de cidadãos que desejam manifestar-se.*

*Ato subsequente ao edital, tem sido construído documento extenso para apresentação e discussão pública, com muitos questionamentos e sugestões (previamente ao conhecimento do Regulamento), o qual é absolutamente impossível de ser discutido em 3 minutos, como se a importância do processo fosse resumida a 3 minutos, não havendo previsão no regulamento de múltiplas manifestações, não se prevê espaço para apresentação ou encaminhamento de documentos, não se prevê prazo nem anterior e nem posterior para apresentação de manifestação formal, extensa ou não, por parte dos participantes. Obstáculos e restrições, infundadas, à adequada manifestação popular pode comprometer a adequada lícitude do processo. 3 minutos não são suficientes sequer para leitura diligente dos pontos a serem questionados, sem absolutamente nenhuma explanação, discussão ou apresentação de argumentos. Minimamente, pelo menos há que se prever avaliação de documentos entregues.*

*Como exemplo de inconsistência de objetivo, prevê-se no regulamento, sem restrição de tempo, que membros da mesa questionem o que quiserem à equipe que está apresentando o projeto. São pessoas e entidades que já estão plenamente envolvidos no processo, e ainda disporão do tempo que quiserem para questionamentos, enquanto ao público interessado se permite apenas 3 minutos? O que é a sociedade e população interessada? Meros coadjuvantes?*

*Há que se registrar, então, que não foi cumprido o disposto no Art. 7º da Lei Distrital 5.081/13 que diz que "O órgão responsável pela audiência pública coordenará a sua realização e estabelecerá o regulamento simplificado, que deverá ser disponibilizado na internet junto com o edital de convocação." Ou seja, o Regulamento deveria estar pronto e divulgado juntamente com o edital (justamente para os interessados se prepararem adequadamente) pelo IBRAM no seu site. O Regulamento foi construído e assinado posteriormente, bem posteriormente ao edital de convocação e foi*

*disponibilizado na internet menos de 72 horas antes da realização da Audiência, o que dificulta a adequada participação popular.*

*Registra-se que o site da Asproeste, que não é local oficial de consulta para nada, e que presta-se muito bem apenas para comunicação associativa, divulgou, também tardiamente, um regulamento diferente, genérico, não assinado, com duração e informações diferentes (<http://asproeste.org.br/documentos/>), também em descumprimento ao previsto na Lei. Por exemplo nesse documento prevê-se a participação distinta, com tempo distinto, de entidades, o que não está contemplado no regulamento tardiamente divulgado pelo IBRAM, podendo gerar embaraços à participação de eventuais entidades que intencionem preparar material para discussão em 6 minutos.*

*Dessa forma, sugiro que tal ponto seja corrigido e a Audiência Pública seja postergada para o adequado cumprimento dos prazos e dispositivos legais aplicáveis (Lei 5.081/13) e ajuste no seu regulamento para permitir ou prever a adequada participação popular, sob pena de eventual pedido de nulidade.*

*Como informação, o Regulamento foi assinado apenas dia 23/11, já posteriormente ao Edital e, pior, apenas hoje, dia 12/12, às 9:56, menos de 72 horas prévias à audiência, foi divulgado no site do IBRAM.*

*Caso o IBRAM entenda que isso não é suficiente para adiar a audiência e ajustar o regulamento, o que claramente violaria os dispostos legais e também evidenciaria obstáculo à efetiva participação popular, questiono:*

*a) Serão permitidas múltiplas participações, orais ou escritas, de cada interessado, uma vez que o assunto é extenso e há muitos pontos a serem conflitados? Como seria o controle dessas participações no que diz respeito às inscrições? Há limite para múltiplas participações?*

*b) A mesa receberá e procederá a leitura de documentos dos interessados, além das perguntas pontuais? A mesa receberá documentos para avaliação posterior? Como será o registro dos documentos entregues?*

*c) Quais os prazos previstos para entrega ao IBRAM de manifestações previamente à audiência? Quais os prazos para entrega dessas manifestações posteriormente à audiência?*

*Na tentativa de tornar a citada audiência proveitosa e adequada aos objetivos aos quais as audiências públicas se prezam, solicito atenção urgente aos pontos apontados, salientando que tal registro também será encaminhado oficialmente ao IBRAM por ofício e, ou, por intermédio da sua Ouvidoria.*

*Atenciosamente,*

*Alberto Gomes da Silva Junior  
61-99115777*

Para iniciar uma discussão produtiva e participativa da sociedade, faz-se necessário apresentar preliminarmente algumas manifestações a respeito da atuação de todos os entes públicos e privados envolvidos diretamente no processo de licenciamento ambiental do Núcleo Rural Lago Oeste.

A Secretaria de Patrimônio da União (SPU) do MPOG, representada pelas Superintendências de Patrimônio da União nas Unidades da Federação, no caso a SPU-DF, cujas atribuições estão bem descritas no Decreto 9.035/2017, não tem prerrogativa de definição de diretrizes urbanísticas, de uso e ocupação, de diretrizes do uso do solo, nem diretrizes de endereçamento, nem de edificações, nem de licenciamento ambiental, conforme diversas respostas daquela Secretaria a questionamentos deste interessado, e o que pode bem ser observado no citado Decreto, vigente. Tem um papel simples, que às vezes torna-se muito complexo, de manter a gestão do Patrimônio Público da União, e, no sentido de regularização, apenas coordena, controla e orienta ações de DESTINAÇÃO (dar destino, i.e. vender, ceder, aforar, alienar etc) e, nesse único sentido de regularização fundiária, dar o destino correto aos imóveis da União. É um órgão patrimonial, não podendo usurpar-se de atribuições de competência do Legislativo Local e dos demais órgãos deliberativos (como o CONAM/DF e demais SECRETARIAS de estado). Então se a SPU não tem essas atribuições, tampouco pode delegá-las à ASPROESTE via Termo de Cooperação Técnica.

De sorte que resta claro que os condicionantes, restrições, proibições e exigências, tanto do licenciamento em si quanto, principalmente, do Plano de Ocupação, devem ser apenas aqueles já constantes das Leis e Normas específicas VIGENTES, no caso do Plano de Ocupação, o PDOT, o Código de Edificações do DF, a LUOS, a Lei Orgânica do DF, o Zoneamento Ambiental das APAs, Resoluções CONAMA, Resoluções CONAM-DF, em seus casos aplicados à área.

De forma mais esclarecedora, vale ressaltar uma pequena exposição sobre o Princípio da Legalidade na Administração Pública, que certamente é de total e pleno conhecimento de

todos os agentes públicos envolvidos no processo de Licenciamento Ambiental do Núcleo Rural Lago Oeste, mas que em diversas vezes não foi respeitado na construção do Plano de Ocupação, incluindo suas revisões, sobretudo pela ASPROESTE:

*No ordenamento jurídico brasileiro há várias leis que contém princípios dirigidos à Administração Pública, sendo os principais os Princípio da Legalidade, da Moralidade, da Impessoalidade, da Igualdade/Isonomia, da Publicidade etc*

*O Princípio da Legalidade decorre expressamente da CF de 1988 que em seu art. 37, caput, dispõe que a administração pública direta e indireta de qualquer dos Poderes da União, dos Estados, do Distrito Federal e dos Municípios obedecerá aos princípios de legalidade, impessoalidade, moralidade, publicidade e eficiência.*

*Decorre ainda que da mesma Carta Magna em seu Art. 5º, II, que dita que ninguém será obrigado a fazer ou deixar de fazer alguma coisa senão em virtude da lei.*

*Como leciona Hely Lopes Meirelles (MIRELLES, Hely Lopes. Direito Administrativo Brasileiro. 30. Ed. São Paulo: Malheiros, 2005.):*

*“a legalidade, como princípio de administração, significa que o administrador público está, em toda sua atividade funcional, sujeito aos mandamentos da lei, e às exigências do bem comum, e deles não se pode afastar ou desviar, sob pena de praticar ato inválido e expor-se à responsabilidade disciplinar, civil e criminal, conforme o caso”.*

*Seguindo esse raciocínio Henrique Savonitti Miranda (MIRANDA, Henrique Savonitti. Curso de direito administrativo. 3.ed. Brasília: Senado Federal, 2005.) compara as atividades de um gestor privado (Princípio da Autonomia da vontade) as de um gestor público de forma esclarecedora:*

*“O administrador privado conduz seu empreendimento com dominus, agindo com os poderes inerentes à propriedade em toda a sua extensão. Assim, tudo o que não é proibido, é permitido ao gestor privado. Diga-se, ainda, que o administrador privado pode inclusive conduzir ruinosamente seu empreendimento sem que muito possa ser feito por terceiros(...)*

*O gestor público não age como “dono”, que pode fazer o que lhe pareça mais cômodo. Diz-se, então, que ao Administrador Público só é dado fazer aquilo que a lei autorize, de forma prévia e expressa. Daí decorre o importante axioma da indisponibilidade, pela Administração, dos interesses públicos.”.*

*Ainda para Hely Lopes Meirelles:*

*“Na Administração Pública não há liberdade nem vontade pessoal. Enquanto na administração particular é lícito fazer tudo que a lei não proíbe, na Administração Pública só é permitido fazer o que a lei autoriza”.*

*A Legalidade é intrínseca a ideia de Estado de Direito, pensamento este que faz que ele próprio se submeta ao direito, fruto de sua criação, portanto esse é o motivo desse princípio ser tão importante, um dos pilares do ordenamento. É na legalidade que cada indivíduo encontra o fundamento das suas prerrogativas, assim como a fonte de seus deveres. A administração não tem fins próprios, mas busca na lei, assim como, em regra não tem liberdade, escrava que é do ordenamento.*

*O Princípio da Legalidade é uma das maiores garantias para os gestores frente o Poder Público. Ele representa total subordinação do Poder Público à previsão legal, visto que, os agentes da Administração Pública devem atuar sempre conforme a lei.*

*Assim, o administrador público não pode, mediante mero ato administrativo, conceder direitos, estabelecer obrigações ou impor proibições aos cidadãos. Todas as decisões nesse sentido devem estar alicerçadas em Leis e Normas específicas, incluindo seus Regimentos, e que devem estar plenamente e claramente expressas nessas normas, sem margem para interpretações e opiniões em contrário.*

*Por fim, esse princípio é vital para o bom andamento da administração pública, sendo que ele coíbe a possibilidade do gestor público agir por conta própria, tendo sua eficácia através da execução jurídica dos atos de improbidade, evitando a falta de vinculação à norma e, principalmente, a corrupção no sistema. Essa preocupação se faz constante para que seja atingido o objetivo maior para o país, o interesse público, através da ordem e da justiça.*

Uma ressalva deve ser feita aos Termos de Ajustamento de Conduta (TACs) que já advém de decisão/acordo judicial prévio, mas tem aplicação espacial e temporal limitada, não possuem poder vinculante à administração pública para valer-se desses instrumentos como respaldo legal fora do âmbito espacial e temporal e de entes envolvidos nesses TACs.

Da mesma forma os Termos de Referência para qualquer processo ou procedimento público não devem exigir nada que demande a usurpação ou desvio de atribuições legais de qualquer ente envolvido no processo. Como exemplo no caso em tela, um termo de referência não pode exigir que um órgão A ou B faça ou apresente algo que não seja de sua competência legal ou, ainda, exigir que a Asproeste decida algo que não lhe cabe quer seja por representatividade e, principalmente, por não deter diploma legal para decidir, legislar, normatizar, criar parâmetros ou diretrizes fora do seu escopo associativo. E não há sequer que se discutir que um processo de licenciamento ambiental de uma área da qual a Associação não seja proprietária não é um assunto associativo.

E é justamente por isso que chamamentos, convites, reuniões, assembleias, grupos de trabalho e comissões constituídos por essa associação não são oficiais, não obrigam a comunidade a participar; a Associação não tem o poder de convocar a sociedade a voto, não tem poder de convocar a sociedade a decidir, a construir documentos oficiais que gerem obrigações a terceiros; o NRLO não é, nunca foi e nunca será um condomínio, nos quais as decisões tomadas em “reuniões ou assembleias ordinárias”, em “reuniões ou assembleias extraordinárias” da Asproeste tenham cunho obrigatório a quem não participou dessas reuniões. Quem convoca a população são os órgãos públicos, na figura das audiências, de intimações, de mandados, de consultas públicas; e os Tribunais Eleitorais, quando se trata de voto em qualquer modalidade (eleições, plebiscitos, referendos). Cabe destacar que nem a SPU, nem o IBRAM, nem o IBAMA, nem o ICMBio, nem qualquer outro órgão público envolvido no processo fizeram qualquer tipo de consulta pública, e é justamente por isso que essa Audiência Pública é a primeira vez em toda essa década de trabalhos do licenciamento ambiental do NRLO em que a população e a própria comunidade envolvida será ouvida. Ressalta-se mais uma vez que em decorrência das atribuições regimentais da SPU e da SPU-DF tais órgãos não têm diploma legal para decidir autonomamente muitas questões que estão colocadas no Plano de Ocupação.

Dessa forma, evidencia-se ser imprescindível que Audiências Públicas **adicionais** sejam realizadas, na tentativa de consolidar a participação popular no processo, de construção coletiva, que é condição *sine qua non* para o adequado comprometimento da sociedade e atingimento dos objetivos sociais, econômicos e ambientais do Núcleo Rural Lago Oeste. Vale ressaltar que não se está lidando com uma área particular em que o “empreendedor” toma decisões a respeito da área, mas de território público, criado por Lei específica. Como sugestão,

o IBRAM deveria orientar a população, solicitar contribuições formais, e disciplinar o recebimento de documentos e propostas com vistas à melhoria do processo, com prazos definidos, algum tipo de formulário, se for o caso, pois de uma forma ou de outra terá que dar provimento e respostas às consultas formais que lhe forem enviadas.

### **Sugestão inicial**

Como proposta inicial, a fim de evitar eventuais questionamentos judiciais e também para evitar a responsabilização de agentes e entidades públicas e privadas que tenham convalidado eventuais decisões ilícitas, sugere-se que absolutamente todos os pontos definidos no **Plano de Ocupação** que possam gerar obrigações, condicionantes e proibições, limitações, ajustes, custos, prazos, procedimentos, impedimentos, tarefas, afazeres etc. sejam estritamente uma transliteração das Leis e Normas **Vigentes** ou encontrem citação expressa da sua decorrência legal. Melhor ainda é simplesmente dizer que tal e tal ponto deve estar de acordo com a Lei tal, com o Decreto tal, com a Resolução tal. Ou que esses pontos sejam resumidos de forma simples e direta sem nenhuma modificação ou interpretação do ato legal a que se refere. Isso evitará confusões e uma série de pontos desatualizados e sem referência legal explícita. Há muita coisa desatualizada no Plano de Ocupação. É um documento quase tão antigo quanto o próprio processo de licenciamento ambiental, que apenas recebeu os ajustes pontuais que foram solicitados.

Quanto àqueles pontos que ainda não sejam normatizados, que não disponham de regramento legal específico, como o próprio PDOT, o Zoneamento das APAs, a Lei de Uso e Ocupação do Solo etc, ou que sejam baseados em impressões ou opiniões de agentes públicos, ou do comitê criado para gerir o processo de licenciamento ambiental, ou dos técnicos que construíram o projeto, e há alguns pontos do Plano de Ocupação que se enquadram nessa característica, deveriam ser excluídos do plano de ocupação, remetendo a sua definição a eventual edição de lei ou norma específica; ou devem constar como recomendações, sugestões ou incentivos, não gerando obrigações explícitas, sob pena de eventuais ações judiciais de nulidade, que poderiam obstaculizar ainda mais um processo de licenciamento ambiental que já se prolonga há uma década.

### **Quanto ao Endereçamento (item 5 do Plano de Ocupação)**

Exemplo claro de uma tomada de decisão, gerando obrigações, restrições e condicionantes, que impacta, sem respaldo legal, as atividades, quaisquer, dos ocupantes das chácaras do NRLO foi a imposição de alteração do endereçamento conduzida pela Asproeste, supostamente em decorrência de exigência dos órgãos licenciadores. Não é repetitivo informar que todos os entes envolvidos no licenciamento ambiental foram questionados quanto a esse tema, além de terem suas atribuições regimentais e legais confrontadas, e não há aquele que detenha a atribuição de alteração de endereçamento ou de cobrança de tal medida. Ou seja, a ASPROESTE, numa atitude paragovernamental, resolveu que seria uma boa ideia alterar o endereçamento do NRLO, seja lá por qual motivo for, por mais justificável que seja, e mais ainda, achou por bem inserir tal mudança no endereçamento local no processo de licenciamento ambiental, sob suposta exigência dos entes licenciadores, como explícita diversas comunicações daquela Associação; e por fim tal ponto consta como objetivo específico do Plano de Ocupação, gerando obrigação a terceiros.

Ressalta-se que a Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos também foi consultada e informou que tampouco gere ou aprova a alteração de endereçamento, como leva a crer a

Asproeste, mas tão somente aprovou a inclusão de novos logradouros (CEPs de ruas que não existiam ou não tinham tal código) no Código de Endereçamento Postal brasileiro, que é de sua competência.

Há questionamento específico ao IBRAM, de 16 de abril de 2018, recebido pelo protocolo dia 17/4/18, que ainda carece de resposta conclusiva, acerca da exigência ou não por parte daquele Instituto de mudança de endereçamento do NRLO no âmbito do processo de licenciamento ambiental da área (Processo SEI nº 391.00017019/2017-59). Houve resposta preliminar e inconclusiva no Ofício SEI-GDF nº 147/2017 – IBRAM/PRESI/SULAM, o qual foi novamente questionado em expediente complementar no mesmo processo, que ainda não foi respondido.

Tal ponto, o endereçamento, deve ser removido do processo de licenciamento e tratado pela Asproeste, caso tenha interesse, em outro procedimento, envolvendo órgãos públicos que detenham essa atribuição, ou junto à ao próprio Governador, para que emita Decreto a respeito (se houver legalidade para tal) ou junto à Câmara Legislativa do Distrito Federal, para aprovação de Lei Distrital disciplinando o tema. Não é preciso indicar, mais uma vez, que o endereçamento assume viés de parâmetro urbanístico, e não ambiental, ao indicar quais devem ser os acessos das chácaras, e por conseguinte deve ser tratado por órgão que detenha essa competência.

#### **Quanto aos Usos Permitidos e à Classificação das Chácaras (item 6 do Plano de Ocupação)**

Há que se desenvolver uma discussão mais atual e completa sobre o tema. Há um contrassenso e conflito de isonomia ao se tentar classificar “individualmente” cada chacara dentro do NRLO a partir daqueles Usos e Ocupações que foram verificados hoje ao tempo da construção inicial do Plano de Ocupação proposto, sabe-se lá como a Asproeste chegou à conclusão que as chácaras indicadas como “tipo I” não exercem atividades comerciais ou industriais. Afinal, isonomicamente (e isonomia/igualdade é um princípio legal forte), se há uma chacara que desempenha determinada atividade, dentro das restrições impostas pelas normas aplicáveis à região, outras chácaras também poderiam desenvolver tal atividade.

E há uma série de usos e ocupações que simplesmente transcendem ao poder de detecção e identificação que a Asproeste teve ao classificar as chácaras, ela sequer tem o cadastro de todos os ocupantes, não pode adentrar as chácaras, e se houve algum chamamento à população para indicar isso, recai mais uma vez na ausência de diploma legal daquela associação para convocar o povo.

Há uma série de outras chácaras que albergam empresas diversas, que dispõem de CNPJ, de Inscrição Estadual, de registro de Microempresa, de Empreendedor individual etc. e que simplesmente não constam na categorização indicada no plano de ocupação. São atividades realizadas nas próprias residências, nos galpões rurais, nos pastos e lavouras (venda de animais, quaisquer, e produtos agrícolas diversos, com emissão de Nota Fiscal, por exemplo) e que obviamente são **atividades comerciais**. Há ainda outras atividades de apoio à atividade rural que também são exercidas, como **prestação de serviço**, e comercial, com seus devidos registros, recolhimento de impostos, registros diversos, e que não constam na “classificação das chácaras” proposta no Plano de Ocupação. **Há atividades industriais diversas**, de transformação, de produção de alimentos, de produtos diversos e que não tem potencial poluidor, sendo então todas permitidas pelas leis e normas vigentes, muitas dispensadas de licenciamento ambiental ou passíveis de licenciamento ambiental simplificado, ou de licenciamento regular, mas permitido, e sequer existe esse tipo de classificação e de uso permitido [industrial] no plano proposto, sendo tais atividades e usos incluídas nos Anexos de Tabela de Atividades de USO

RURAL, no plano proposto, **gerando uma enorme confusão e desalinho com as normas vigentes** (sobretudo o Decreto 37.966/17).

As restrições vigentes no PDOT, no Zoneamento das APAs envolvidas, e nas demais normas aplicáveis, não determinam a completa proibição de atividades industriais, e nem de uma série de atividades comerciais e de prestação de serviço previstas na Tabela de Classificação de Usos e Atividades Urbanas e Rurais do Distrito Federal, aprovada pelo Decreto 37.966, de 20 de janeiro de 2017.

Em não sendo alterada essa sistemática de “classificação”, isso gerará uma série de inseguranças jurídicas a esses empreendedores e também um trabalho hercúleo ao próprio IBRAM para alterar a classificação dessas chácaras (conforme indicado no plano) passando pelo licenciamento de todas essas atividades, trabalho esse que deve ser previsto e que pode ser evitado, ao ICMBio para se manifestar em cada caso, ao empreendedor que deverá enfrentar toda a tramitação e burocracia aplicada, enquanto suas atividades se encontram sob insegurança jurídica devido ao eventual Plano de Ocupação aprovado, à mercê de sanções diversas. Ademais, sequer consta no rol de atribuições do IBRAM a “mudança de categoria de propriedades ou estabelecimentos”. Cabe ao órgão autorizar e licenciar o que for necessário e possível. Já imagino uma série de ocupantes solicitando ao IBRAM a alteração da sua “categoria de chacara” para poder, por exemplo, desempenhar uma atividade comercial qualquer e passado o prazo para resposta o órgão responder que não lhe cabe tal procedimento.

A criação do NRLO, por meio de Lei Distrital em 1993 (Lei 584/93), *in verbis*, objetivou tornar a região como produtora de alimentos e de matérias primas específicas destinadas ao setor industrial, podendo para tal implementar projetos cooperativos de produção, processamento [uso industrial – agroindústria artesanal é um exemplo, mas há vários outros] e comercialização de alimentos [vegetais] e matérias primas [animais, p.ex]. A área é, e deve ser mantida, como **predominantemente** de uso rural, mas é inimaginável que a intenção seja transformá-la a área de uso exclusivamente rural, ou de agroecologia, ou essencialmente de turismo rural, ou de agricultura de subsistência, ou apenas de lazer ou residencial. As zonas rurais em todas as cidades do Brasil são alternativas de áreas para a implementação de pequenas atividades industriais, comerciais ou de prestação de serviço que muitas vezes não encontram local apropriado para implementação nas zonas urbanas, desde que também se desempenhem atividades rurais e que não se desvirtue a área e que atendam a todas as restrições legais vigentes, inclusive ambientais.

Há vários exemplos, apontados aqui de forma não exaustiva, na vigente Tabela de Classificação de Usos e Atividades Urbanas e Rurais do DF (Decreto Distrital 37.966/17), que não se enquadram em nenhuma das restrições legais apontadas na legislação vigente referência do processo de licenciamento, muitas já são desenvolvidas no NRLO, a maioria nem sequer demanda uso de recursos naturais ou áreas específicas, muitas são de prestação de serviços, que a própria região precisa e que exercidos na localidade permitem a fixação dos produtores na área, que podem perfeitamente serem desenvolvidas concomitantemente com o obrigatório uso rural, e que não foram incluídas como atividades permitidas em nenhum “tipo de chacara” no Plano de Ocupação proposto, como:

Código na Tabela <b>VIGENTE</b>		DENOMINAÇÃO
C	10.13-9	Fabricação de produtos de carne (ex. agroindústrias familiares e, ou artesanais, pequenas charcutarias, há inclusive Lei Distrital aprovando-as)
C	10.2	Preservação de pescado e fabricação de produtos do pescado (ex. agroindústrias familiares e, ou artesanais, pequenas charcutarias, há inclusive Lei Distrital aprovando-as)

C	10.6	Moagem, fabricação de produtos amiláceos e de alimentos para animais (ex. silagem de milho – vastamente produzida e comercializada; feno diversos; farinha de mandioca – há excelentes farinhas de mandioca produzidas e comercializadas no Lago Oeste)
C	15.2	Fabricação de artigos para viagem e de artefatos diversos de couro
C	15.3	Fabricação de calçados
C	16.22-6	Fabricação de estruturas de madeira e de artigos de carpintaria para construção
C	16.23-4	Fabricação de artefatos de tanoaria e de embalagem de madeira
C	16.29-3	Fabricação de artefatos de madeira, palha, cortiça, vime e material trançado não especificados anteriormente, exceto móveis
C	17.3	Fabricação de embalagens de papel (ex. pequenas estampilhas de serigrafia que ocupam áreas mínimas, galpões pequenos – 50-100m <sup>2</sup> , há várias dessas espalhadas, comuns e na informalidade)
C	17.4	Fabricação de produtos diversos de papel, cartolina, papel cartão e papelão ondulados (ex. pequenas indústrias domésticas de fraldas descartáveis, de absorventes higiênicos, de customização de papel de parede, exigem área e recursos mínimos, há inclusive vários projetos nessa linha no SEBRAE)
C	18.1	Atividades de impressão (ex. uma sala onde o produtor possa adequar duas ou três impressoras a laser, uma cortadora de papel – guilhotina – e pouco material gráfico, é capaz de produzir pequenas a médias encomendas de impressão, gerar emprego e renda, sem nenhum impacto ambiental significativo)
C	18.2	Serviços de pré-impressão e acabamentos gráficos
C	18.3	Reprodução de materiais gravados em qualquer suporte (ex. multiplicação de som, vídeo, softwares de matrizes de CDs, fita magnética, discos ou outros meios – Uma sala com poucos computadores realizam essa atividade)
C	20.6	Fabricação de sabões, detergentes, produtos de limpeza, cosméticos, produtos de perfumaria e de higiene pessoal (ex. é crescente hoje a produção de sabonetes artesanais, com saponificação a frio, que não gera praticamente nenhum resíduo, nenhum, e que poderia usar como substrato produtos vegetais típicos do cerrado extraídos da própria chácara, como massas de frutos do cerrado, de frutos diversos, quase todos são isentos de registro na ANVISA. Também para outros cosméticos artesanais, isentos de registro na ANVISA. Um fogão industrial, poucos utensílios, um pequeno almoxarifado e prateleiras para secagem podem gerar mais renda aos produtores que muitas atividades convencionais – Há linha do SEBRAE nacional sobre isso)
C	23.19-2	Fabricação de artigos de vidro (ex. copos artesanais, lustres artesanais, vitrôs, nada disso tem potencial poluidor significativo)
C	23.3	Fabricação de artefatos de concreto, cimento, fibrocimento, gesso e materiais semelhantes (Há pelo menos, bem conhecidos, 4 locais no NRLO que fabricam estruturas pré-moldadas de concreto e cimento como manilhas, meio fios, caixas de passagem e de inspeção, tampas, blocos, etc. Inclusive é essencial que existam para prover boa parte das chácaras de matéria para instalação das fossas sépticas, que podem perfeitamente serem dimensionadas e executadas com manilhas de concreto, segundo a norma NBR correspondente)
C	25.4	Fabricação de artigos de cutelaria, de serralheria e ferramenta. (Há pelo menos duas cutelarias artesanais no NRLO, com pequenas forjas, que pode ser a gás, ou seja, sem queima de material, que produzem facas artesanais, facões, canivetes, talheres, machados)
C	32.1	Fabricação de artigos de joalheria, bijuteria e semelhantes
C	32.2	Fabricação de instrumentos musicais (pequenas oficinas artesanais de luteria)
C	32.3	Fabricação de artefatos de pesca e esporte
C	32.4	Fabricação de brinquedos e jogos recreativos
J	59-J	Atividades cinematográficas, produção de vídeos e de programas de televisão, gravação de som e edição de música (pequenos estúdios com material de edição e produção – computadores, mesa de edição, mesa de mixagem)
Q	87-Q	Atividades de atenção à saúde humana integradas com assistência social, prestadas em residências coletivas e particulares (ex. residências geriátricas e outras formas de assistência a idosos, a enfermos, a convalescentes, a deficientes, casas de internação. Não há porque limitar qualquer chácara que se sujeite às exigências dos demais órgãos normativos – Secretaria de Saúde, p. ex – de implantar um asilo em sua área)
U	99-U	Organismos Internacionais e Outras Instituições Extraterritoriais (ex. o IICA, Instituto Interamericano de Cooperação para a Agricultura, pode desenvolver atividades de cunho de desenvolvimento da agropecuária em diversos locais, por que não poderia exercer no Lago Oeste, cumpridas todas as

		exigências de uso rural obrigatório? Na sua sede no Lago Sul, por exemplo, produzem hortifrutigranjeiros, produzem adubo de todo lixo orgânico que produzem, desenvolvem práticas de coleta de águas da chuva)
C	33.11-2	<i>Manutenção e reparação de tanques, reservatórios metálicos e caldeiras, exceto para veículos</i>
C	33.13-9	<i>Manutenção e reparação de máquinas e equipamentos elétricos</i>
C	3314-7/11	<i>Manutenção e reparação de máquinas e equipamentos para a agricultura e pecuária</i>
C	3314-7/11	<i>Manutenção e reparação de tratores agrícolas</i>
C	33.29-5	<i>Instalação de equipamentos não especificados anteriormente</i>
F	43-F	<i>Serviços Especializados para Construção (há várias empresas formais no NRLO que estão registradas, emitem nota, celebram contratos, e que prestam esses serviços. Afinal, pra que trazer mão de obra de fora se há essa mão de obra no próprio NRLO?)</i>
H	49.23-0	<i>Transporte rodoviário de táxi</i>
H	49.24-8	Transporte Escolar (por que um chacareiro, produtor rural, não poderia manter concomitantemente uma pequena frota de vans e realizar transporte escolar, inclusive para atendimento da própria comunidade local)
H	52.23-1	Estacionamento de veículos (ex. Por que não seria permitido consorciar a produção agropecuária com um pequeno galpão, obedecendo todos os limitantes e normas específicas, onde o chacareiro exercesse também a atividade de aluguel de vagas permanentes de garagem, 15-20 vagas ou algo assim, para a guarda de carros de colecionadores de veículos? Em um galpão de um pavimento, com 100m2 de área, se consegue guardar entre 15 e 20 automóveis)
J	58-J	Edição e edição integrada à impressão (são atividades realizadas em computadores, em que o produtor ou seus familiares podem realizar concomitantemente à produção agropecuária sem nenhum prejuízo. É fonte de renda e permite a família dos produtores fixarem-se no local)
J	62-J	Atividades dos serviços de tecnologia da informação (ex. desenvolvimento de programas de computador sob encomenda, desenvolvimento de sistemas de controle, produção de páginas web. O que impediria os familiares dos produtores realizarem essas atividades?)
K	6619-3/04	<i>Caixas eletrônicos</i>
L	68-L	Atividades imobiliárias
N	77.3	Aluguel de máquinas e equipamentos sem operador (há pelo menos três empresas que prestam esses serviços no NRLO, com e sem operador)
N	80-N	<i>Atividades de vigilância, segurança e investigação (É um serviço amplamente utilizado pelos ocupantes do NRLO, por que alguma(s) dessas empresas não poderiam se consolidar na própria região?)</i>
N	81.2	Atividades de limpeza
N	81.3	Atividades paisagísticas
S	96-S	Outras atividades de serviços pessoais (a lista apresentada no plano de ocupação está totalmente incompleta, excluindo várias atividades que não apenas poderiam como deveriam ser oferecidas na própria região. É até uma questão de ordenamento, de mobilidade, o NRLO é distante, então porque não permitir que uma lavanderia, um pet shop, uma banca de jornais, por exemplo, se fixem na região, para o atendimento dos moradores?)
S	9609-2/07	<i>Alojamento de animais domésticos (há uma demanda enorme no Distrito Federal com relação a essas atividades, o NRLO é ideal para manter esse serviço em pequena e média escala, e não consigo imaginar por que não permitir tal atividade, cumpridas todas as demais exigências, em complementação às atividades produtivas, inclusive da própria criação de animais domésticos, que, estranhamente, também não está contemplada como atividade permitida no plano de ocupação proposto)</i>
S	9609-2/08	<i>Higiene e embelezamento de animais (não apenas de cães e gatos, mas também de cavalos, ovinos e caprinos, bovinos, para exposição ou demonstração para venda ou reprodução)</i>
T	97-T	<i>Serviços domésticos</i>
A	01.4	<i>Produção de sementes e mudas certificadas</i>
A	01.54-7	<i>Criação de Suínos (há uma grande confusão no entendimento desse ponto. O ente normativo ao definir as restrições do zoneamento das APAs envolvidas estabeleceu que não se poderia aprovar novos empreendimentos de GRANJAS, frigoríficos, curtumes e SUINOCULTURA, que são atividades com grande potencial poluidor, então obviamente e sem questionamentos diz respeito às granjas suícolas comerciais, que demandam grandes quantidades de água, geram volumes grandes de dejetos sólidos e líquidos, necessitam de grande área de impermeabilização para as lagoas de estabilização, de decantação, por fim, está claro que não podem ser aprovadas, isso já está definido em norma</i>

		<i>específica. Contudo, a atividade de criação de suínos com finalidade de consumo próprio ou subsistência inclusive é definida pelo próprio CONAM/DF em sua resolução 11/2017 define a criação de até 10 animais em terminação ou até 3 matrizes em ciclo completo como de reduzido potencial poluidor/degradador, estão dispensadas de licenciamento e sequer tem obrigatoriedade de emissão de DCAA. Essa é uma daquelas confusões e “verdades” ditas ao longo do tempo que sem o conhecimento adequado viram “proibições” ou “restrições” infundadas. Afinal, imaginar que a criação de alguns suínos em propriedades rurais para consumo próprio ou subsistência não é permitido é colocar em risco jurídico mais da metade de todas as chácaras do NRLO. O próprio IBRAM em vistorias realizadas e constantes do processo de licenciamento ambiental, ao vistoriarem uma chácara, recomendam ao proprietário que requeira a DCAA para a suinocultura observada in loco, isso quando da vigência da Resolução CONAM/DF 4, que ainda não elencava quais atividades deveriam obrigatoriamente ter a emissão da DCAA.</i>
A	01.59-8	Criação de animais não especificados anteriormente
A	0159-8/02	<i>Criação de animais de estimação (não permitir essa atividade é colocar em risco legal praticamente todas as chácaras do NRLO. Não consigo sequer conceber essa alternativa. E não há absolutamente nenhum regramento legal que impeça a implantação de canis e gatis comerciais na área, desde que cumpridas todas as exigências dos órgãos de cadastro e registro dessas atividades – como a Secretaria de Saúde).</i>

A tabela acima, extraída do Decreto Distrital 37.966/2017, comprova que não apenas o material apresentado no plano de ocupação proposto está totalmente desatualizado, que apresenta as informações de forma confusa, não se permitindo identificar as subcategorias de cada atividade, uma vez que usam códigos desatualizados e que não coincidem com a Tabela vigente, e que se observa, ainda, a supressão e a não consideração de atividades de forma meramente opinativa, como eu mesmo opinei acima, indicando que essa sistemática não é a melhor alternativa. Todas as atividades QUE NÃO SEJAM PROIBIDAS por meio ou em decorrência de lei ou norma específica devem ser consideradas como permitidas. Essa é a base da legalidade. Ou seja, o correto não é indicar as atividades permitidas, uma vez que a própria tabela é atualizada regularmente, com usos e atividades desmembrados e consolidados frequentemente, gerando eternas confusões, mas indicar quais são as atividades proibidas, quais são passíveis de autorização ambiental, quais são passíveis de licenciamento ambiental, quais são passíveis de licenciamento simplificado, quais são dispensadas de licenciamento, quais tem emissão de DCAA obrigatória e quais tem emissão de DCAA facultativa.

Havendo intenção de limitar alguma atividade que não seja legalmente proibida, há que se buscar que algum órgão que detenha esse diploma legal (CONAM/DF, CLDF, Congresso Nacional) edite e publique ato legal nesse sentido.

Com relação à sistemática adotada, não há nenhum parâmetro de uso e ocupação na própria LUOS do Distrito Federal, aprovada recentemente, que classifique propriedades, casas, prédios, estabelecimentos individualmente. A sistemática é de classificar TODA uma área ou região, indicando as Unidades de Uso e Ocupação do Solo aplicáveis, e com isso construir, se for o caso, parâmetros de ocupação, de uso e urbanísticos.

A forma como se apresenta essa proposta de “classificação de chácaras” não é isonômica, gera “proibições e restrições” tácitas não justificadas (lembremos mais uma vez da limitação legal de gerar proibições e restrições a terceiros por meio de ato administrativo sem respaldo legal), gerará insegurança jurídica a muitos ocupantes que já exercem atividades não proibidas [legalmente] e que não constam do rol de atividades permitidas, e àqueles que intencionem desenvolver atividades não listadas e que também não são proibidas [legalmente]. Remete ainda a decisão, obrigação, de “mudar a classificação” ao IBRAM, sendo que isso também não consta das suas atribuições regimentais (basta checar o regimento e a própria Carta de Serviços do órgão), gerando um potencial trabalho desnecessário e injustificável ao órgão.

Afinal, qual o limite de “chácaras tipo II” que podem existir no NRLO? 10? 20? 30? 50? 100? Todas? O Plano proposto indica vinte e uma chácaras desse tipo, que é um número

absolutamente subdimensionado, afinal qualquer atividade comercial, de prestação de serviço ou industrial exercida em uma chácara já a converte em uma “chácara tipo II”. E Quantas chácaras podem exercer atividades industriais? Quantas chácaras podem exercer atividades de prestação de serviço?

E atividades institucionais, quantas? Qual o limite de “chácaras tipo III” e “tipo IV”? O que impede um chacareiro que exerça adequadamente a atividade produtiva, por exemplo, manter uma pequena creche ou escola infantil gerida por outros membros da sua família, desde que cumpridas todas as exigências de todos os órgãos anuentes?

Quem garante que chácaras em poder da própria União, ou da Terracap, não sejam destinadas a uma “chácara tipo I”, uma vez que a alienação desses imóveis é decisão unilateral desses órgãos, ouvidos seus dirigentes máximos? Pretende-se com o licenciamento ambiental, por exemplo, que a SPU não aliene nenhum dos imóveis em seu poder para terceiros, como fez para todos os demais imóveis públicos? Não se percebe que isso é claramente uma usurpação de atribuição?

Se há dificuldade em responder a essas questões é porque provavelmente a sistemática de classificação de chácaras não é adequada e a prevalência da isonomia e da legalidade estará comprometida.

Deve-se valer dos princípios adotados na Lei de Uso e Ocupação do Solo do DF, ainda que nesse primeiro momento ela não tenha contemplado o NRLO. E mesmo que não venha a contemplar, por tratar-se de zona rural, o alinhamento à mesma sistemática de classificação de usos tornará a avaliação de eventuais alterações e ajustes um processo mais orgânico e compreensível. O NRLO pode ser encarado como uma única e grande Unidade de Uso e Ocupação do Solo, na qual devem ser definidas quais usos e atividades podem ser desenvolvidas em toda a sua área, indicando as eventuais proibições espaciais e de objeto e as necessidades de autorizações, registros, licenciamentos a que cada atividade deve se sujeitar. Ou seja, definidas as atividades e usos permitidos, sobretudo definindo-se as atividades e usos proibidos, cada ocupante, proprietário ou órgão público que detiver a posse ou propriedade ou responsabilidade sobre determinada chácara procurará cumprir todas as exigências para desenvolver a atividade que desejar, sempre se mantendo a obrigatoriedade de pelo menos uma atividade rural. Essa obrigatoriedade de exercer atividade rural, além das próprias limitações ambientais e das limitações de impermeabilização, já limitam por si só as atividades a serem desenvolvidas na região, de forma que não se comprometeria a característica rural da área. Afinal, questiono mais uma vez, qual o número máximo de chácaras que pode exercer atividade comercial, industrial ou de prestação de serviços? Ademais, atualmente, a maioria esmagadora dos ocupantes utilizam as chácaras apenas como moradia e lazer, sem produção agropecuária alguma (a menos que se considere jardins e gramas como produção agrícola). Isso também coloca em risco jurídico essas chácaras, uma vez que não desempenham o uso rural obrigatório, já que, segundo a mesma tabela de classificação de usos e atividades urbanas e rurais do DF, o Uso Residencial (Anexo I do Decreto 37.966/17) não é configurado como uso ou atividade rural.

**Em suma, como sugestão, deve-se revisar essa sistemática de classificação das chácaras em tipos, principalmente as “chácaras tipo I” e “chácaras tipo II”, elencar todas as atividades e usos legalmente proibidos, permitindo-se qualquer uso, seja residencial, comercial, industrial, institucional e de prestação de serviços em qualquer chácara, desde que cumpridas todas as exigências, normas e leis aplicáveis, sendo o uso rural obrigatório para todas as chácaras que não exerçam atividades institucionais (notem que o citado Decreto engloba todas as atividades de equipamentos públicos como de uso institucional).**

## **Com relação aos Parâmetros de Uso e Ocupação do Solo (item 7 do Plano de Ocupação)**

Inicialmente cabe destacar as limitações dos entes envolvidos e do próprio processo de licenciamento ambiental em definir parâmetros detalhados de uso e ocupação do solo, conforme já exposto anteriormente. Há toda uma preocupação em definir esses parâmetros para todas as áreas urbanas do DF, vejam a recente aprovação pela CLDF da LUOS/DF, e certamente uma discussão ampla, irrestrita e consistente deve ser realizada com relação a esses parâmetros para uma zona rural, especificamente para o NRLO.

A principal sugestão com relação a esse ponto é que todos os pontos constantes desse item que gerem obrigações, limitações, exigências e adequações, sejam apenas aqueles que decorrem diretamente de lei ou norma específica ou em decorrência da aplicação de ato legal específico. Isso visa a não comprometer o processo de licenciamento ambiental já em curso há pelo menos uma década, e que certamente não tem esse objetivo maior (definição de parâmetros urbanísticos e paisagístico), mas sim de regulamentar as questões ambientais envolvidas, como o próprio uso e ocupação previamente discutida, o adensamento populacional, eventuais contaminações do solo e do lençol freático, tratamento de dejetos líquidos e sólidos, proteção do lençol freático, subparcelamentos, impermeabilização excessiva, manutenção e recuperação das APPs e outros aspectos diretamente relacionados à proteção ambiental. A tentativa de disciplinar questões diversas além dessas, sobretudo aquelas de poder legal decisório questionável pelos entes do processo, pode suscitar diversas ações judiciais (uma vez que muitos ocupantes estarão em risco legal injustificado) que poderão levar à obstáculos desnecessários à sua conclusão ou mesmo à sua nulidade, o que certamente não é o desejo de nenhum ente envolvido e também de nenhum ocupante.

Inicialmente, sugiro atualizar todas as citações com referência o Código de Obras e Edificações do Distrito Federal – COE/DF como Lei nº 6.138, de 26 de abril de 2018, regulamentado pelo Decreto n 39.272, de 2 de agosto de 2018, considerados doravante apenas como COE/DF. Além das citações, há certamente implicações decorrentes dessa nova edição nas exigências apresentadas.

### **Quanto ao item 7.1 – Afastamento Mínimo Obrigatório**

Não há nenhuma indicação em nenhum dispositivo legal, e tampouco no COE/DF ou no seu regulamento sobre o afastamento mínimo obrigatório de edificações com relação às divisas da chácara de forma genérica, e muito menos com relação ao NRLO.

Uma vez que isso pode gerar sérios problemas legais aos ocupantes, disputas injustificadas e fiscalizações enviesadas, sugiro que havendo intenção de manter esse ponto, que seja apenas citado como uma recomendação.

Os afastamentos previstos nas zonas urbanas visam a garantir a adequada circulação, a aberturas de portas, janelas e, eventualmente, veículos. Normalmente tratam de forma diferenciada os afastamentos em caso de haver tais aberturas ou não, para permitir o próprio usufruto adequado dessas estruturas, seja para entrada de luz natural ou para ventilação natural. Então para lotes pequenos, com possibilidade de adjacência ou mesmo toque de elementos estruturais, define-se o afastamento mínimo. No DF estão previstos na LUOS.

Inicialmente, questiono se houve contabilização de quantas são as edificações permanentes, “habitacionais ou de serviço”, em todas as chácaras do NRLO, de forma a ter segurança em não “regulamentar” algo que vá, uma vez mais, gerar obrigações, ou mesmo prejuízos incomensuráveis, a terceiros, sobretudo sem o devido diploma legal para tal.

Resta também algumas dúvidas quanto à aplicação do disposto, uma vez que não é possível diferenciar edificações permanentes ou provisórias, nem edificações “habitacionais e de serviço” das demais. Afinal, que outro tipo de edificação existiria? Ornamental?

Ainda outro ponto que certamente gerará amplas contestações e disputas injustificadas: Qual a precedência ou preferência entre residências e edificações destinadas a permanência de animais dentro do mesmo alinhamento em chácaras vizinhas? É a que for construída primeiro? Como gerenciar isso? Se, não havendo nenhuma residência em uma chácara vizinha, um ocupante dispender seus recursos próprios, em uma atividade regular e legal, e construa um estábulo permanente, em alvenaria, com sala de ordenha, a 5m da divisa, e transcorrido algum tempo o ocupante vizinho decida construir uma casa nesse mesmo alinhamento, isso obrigará o estábulo a ser demolido? Ou a casa não poderá ser construída? Mais uma vez, que tipo de edificação que não seja residencial ou de serviço pode ser construída sem nenhum afastamento das divisas? Uma área de lazer? Churrasqueira? Academia? Uma capela?

Notem que justamente por não ser possível dirimir muitas questões envolvendo afastamentos é que isso não consta de forma genérica no COE/DF e remete-se a matéria a leis e normas específicas amplamente debatidas pela comunidade envolvida, com mecanismos claros e objetivos de transição e de adequação, o que não se observa nesse processo.

De toda forma, mesmo para edificações residenciais ou de serviços, 5m é um afastamento demasiado grande a ser considerado, uma vez que a maior necessidade de uso adequado do equipamento construído que exigiria um afastamento maior seria a passagem de um veículo, garagem ou estacionamento. O mesmo COE/DF define a largura mínima das vagas de garagem e estacionamento, então que seja recomendado 3m (três metros) de afastamento. É o suficiente para a aplicação de quase todas as normas que existem que tratam sobre o tema.

#### **Quanto à taxa de ocupação (item 7.2 do plano de ocupação)**

Apenas para melhor esclarecimento, o COE/DF define a permeabilidade como a área isenta de elementos impermeáveis e de edificações e a taxa de ocupação a projeção horizontal da edificação **ao nível do solo**. Dessa forma advém que a permeabilidade é obtida nas projeções das edificações (além dos demais elementos impermeáveis) ao nível do solo, e não na projeção da cobertura como exposto em algumas partes do plano de ocupação.

COE/DF – Regulamento – Decreto 39.272/18: **Art. 125.** A taxa de ocupação é o percentual da área do lote ou projeção ocupada pela projeção horizontal da edificação **ao nível do solo**.

Uma vez que esse é um ponto crucial para o adequado cumprimento da taxa de permeabilidade, sugiro adequar o documento para evitar interpretações duvidosas por parte dos agentes fiscalizatórios. Esse já é o procedimento, inclusive, adotado pela própria SPU e polos topógrafos aos realizarem os estudos topográficos cadastrais para os diversos fins.

#### **Quanto aos pavimentos (item 7.4 do plano de ocupação)**

Resta claro nesse ponto que em determinado momento das propostas de zoneamento da ZA do Parna Brasília, os agentes envolvidos desconheciam o conceito de pavimento ao

sugerirem que nenhuma nova edificação nessa zona deveria ter mais de 2 pavimentos. Vejamos o que diz o COE/DF:

**Pavimento** - Espaço da edificação, fechado ou vazado, compreendido entre os planos de 2 pisos sucessivos ou entre o piso e a cobertura respectiva.

*De imediato nota-se que o pavimento técnico, onde se instala a torre de reservatório de água, boilers, pressurizadores, máquinas de elevadores, condensadoras de ar condicionado, placas solares etc. é um pavimento, uma vez que há área coberta para proteção dos equipamentos e um piso sob essa cobertura.*

**Subsolo** - Qualquer pavimento da edificação situado abaixo do pavimento térreo.

**Mezanino** - Piso intermediário encaixado entre o piso e o teto de um compartimento, em ambientes com pé-direito duplo, aberto, com acesso interno e vinculado ao ambiente principal, com área máxima de 50% da área do ambiente ao qual se vincula.

COE/DF: Art. 45. Os pavimentos devem receber a nomenclatura a partir do pavimento térreo da seguinte forma:

I - o pavimento abaixo do térreo é denominado subsolo;

II - o pavimento acima do térreo é denominado pavimento superior.

§1º Caso haja mais de um pavimento superior, a numeração deve ser crescente, a partir do pavimento mais próximo do térreo até o mais distante.

§2º Caso haja mais de um subsolo, a numeração deve ser crescente, a partir do pavimento mais próximo do térreo até o mais distante.

§3º Apenas um pavimento deve ser nomeado como térreo.

§4º O mezanino é considerado pavimento.

Dessa ordem afere-se que o subsolo é um pavimento, o mezanino é um pavimento, o piso técnico é um pavimento, e obviamente todos os demais níveis habitáveis (térreo e superiores) são pavimentos.

Ou seja, levando-se em consideração que todas as edificações respeitam as NBR correspondentes, adotam as boas práticas de projeto e de construção, e que cumprem com o COE/DF, dizer que o número máximo de pavimentos para as edificações e galpões no NRLO será de 2 (dois) é afirmar que apenas poderão existir residências térreas, sem subsolo, uma vez que obrigatoriamente deverão dispor de piso técnico. A laje, quando não ocupada por nenhuma estrutura e simplesmente coberta não é considerada pavimento, mas quando dispõe de estrutura superior, minimamente coberta, para elementos técnicos (reservatórios, maquinários). Se for um sobrado, sem subsolo, obrigatoriamente terá 3 (três) pavimentos. Se for uma casa térrea com subsolo, também terá 3 (três) pavimentos. Se for uma casa térrea com mezanino, sem subsolo, terá 3 (três) pavimentos. Se for uma casa térrea, com mezanino e subsolo, terá 4 (quatro) pavimentos. Se for um sobrado com subsolo e mezanino (desencontrado em nível com o pavimento superior) poderá ter 5 (cinco) pavimentos. E todas essas situações não extrapolarão a altura máxima.

E é justamente devido a toda essa diversidade de métodos construtivos, de projetos, se coloca ou não tal equipamento, se usa platibanda ou não, se o telhado é convencional ou se é embutido, se tem mezanino, se tem subsolo etc. é que a grande maioria das normas de uso e ocupação do solo (inclusive a atual LUOS/DF) quando trata de localidades com residências

UNIFAMILIARES (que é o caso do NRLO, ainda que isso não tenha estado claro em nenhum ponto) não se limita o número de pavimentos, mas estabelece-se uma COTA DE COROAMENTO (altura máxima), sendo que as demais estruturas internas, inclusive os pavimentos, devem estar de acordo com o Código de Edificações local (no caso o COE/DF).

**Dessa forma, como sugestão, deve-se recomendar que os pavimentos devem ser construídos adequados ao COE/DF e que a Cota de Coroamento (altura máxima) deve ser respeitada.**

Do contrário, mais uma vez, observa-se que a tentativa de disciplinar coisas que fogem da alçada de um processo de licenciamento, e sobretudo pela ausência de diploma legal dos entes envolvidos em estabelecerem obrigações, e nesse caso, gerarem prejuízos e limitações a terceiros, gerará um sem número de entraves judiciais, danos e prejuízos infundados a terceiros, além das inseguranças jurídicas para os próprios agentes fiscalizatórios.

### **Com relação à Altura da Edificação (item 7.5 do plano de ocupação)**

Inicialmente sugere-se que os termos sejam adequados, para permitir alinhamento ao COE/DF, para **Cota de Coroamento**.

De acordo com o COE/DF:

**Altura máxima** - Altura medida entre a cota de soleira e o ponto mais alto do telhado ou da platibanda quando a norma urbanística permitir a exclusão das áreas técnicas em cobertura, ou até o último elemento edificado quando a norma urbanística assim determinar.

**Cota de coroamento** - Ponto mais alto da edificação definido pela legislação de uso e ocupação do solo específica para o lote ou a projeção.

**Cota de soleira** - Referência altimétrica a partir da qual se mede a altura máxima da edificação.

Normalmente é o ponto de encontro entre o baldrame, ou outras estruturas de fundação, e o piso térreo, como o nome diz, a soleira da porta térrea. Mas pode, inclusive, ser usada outra referência do próprio terreno, o que é válido, por exemplo, quando a edificação é construída em um vale ou depressão, de forma que a cota de soleira pode estar acima do nível do piso do pavimento térreo.

Levando-se em consideração que a intenção é limitar as residências, unifamiliares, a sobrados (edificação com pavimento térreo e um pavimento habitável superior), já que não considerar como permitidos os sobrados seria colocar em risco dezenas e dezenas de residências já existentes no NRLO, há que se levar em consideração a necessidade de computar adequadamente os pisos técnicos. Considerando, ainda, que um produtor deseje realizar uma construção moderna, com platibanda, e com uma série de equipamentos como reservatório, boiler, pressurizador, ar condicionado, aquecedores a gás etc, incluindo elevador, que é um equipamento altamente recomendável para residências com idosos ou pessoas com locomoção limitada, ou portadores de necessidades especiais e cadeirantes; considerando que a NBR correspondente determina dimensões mínimas de vigas estruturais como 50cm de altura, considerando que há necessidade, que seja uma opção construtiva, a passagem de todas as instalações hidráulicas, elétricas, de ar condicionado, de rede, de exaustão etc. aparentes, ocultas por forro de gesso, o que torna a construção mais barata, e que o forro de gesso está alinhado com a base inferior das vigas, e que também haverá uma pequena cobertura na área técnica (para proteger equipamentos e, ou para impedir a entrada de água no pavimento superior), também forrada. Considerando, ainda, que os pés direitos mínimos por norma são de 2,25m, mas que para moradia de pessoas com mais de 1,9m de altura recomenda-se pés direitos

de 2,60m, para evitar o desconforto dessas pessoas tocarem o teto ao esticarem as mãos. Pode-se perceber que cada pavimento terá altura total (pé direito + forro técnico) de 3,1m (2,6m + 50cm da altura das vigas).

Então, não há como realizar uma construção com essas características, modernas, com instalações aparentes (que são mais baratas), com forro, para pessoas altas (ou se recebe muitas visitas altas) com menos de 9,3m de altura (nove metros e trinta centímetros). Por isso mesmo na grande maioria das áreas aprovadas para residências unifamiliares na LUOS/DF atual estabelecem a Cota de Coroamento (altura máxima) de 9,5m de altura.

**Sugiro que esse ponto seja alterado para recomendar edificações residenciais que não ultrapassem a Cota de Coroamento de 9,5m (nove metros e cinquenta centímetros).**

Do contrário isso também pode ocasionar insegurança jurídica, e restrições infundadas a terceiros que desejam construir casas com essas características, que cumprem absolutamente o que diz as NBRs correspondentes.

#### **Estacionamento e Garagem (item 7.6 do plano de ocupação)**

Esclarecer que há uma diferença entre estacionamento e garagem (não está citado no texto), uma vez que as garagens, que são cobertas, não estão sujeitas ao cumprimento da Lei 3.835/2006, ou seja, podem ser impermeáveis.

#### **Quanto à Taxa Mínima de Permeabilidade (item 7.7 do plano de ocupação).**

Ressalta-se o mesmo apontado para o item 7.2:

*Apenas para melhor esclarecimento, o COE/DF define a permeabilidade como a área isenta de elementos impermeáveis e de edificações e a taxa de ocupação a projeção horizontal da edificação **ao nível do solo**. Dessa forma advém que a permeabilidade é obtida nas projeções das edificações (além dos demais elementos impermeáveis) ao nível do solo, e não na projeção da cobertura como exposto em algumas partes do plano de ocupação.*

*COE/DF – Regulamento – Decreto 39.272/18: **Art. 125.** A taxa de ocupação é o percentual da área do lote ou projeção ocupada pela projeção horizontal da edificação **ao nível do solo**.*

*Uma vez que esse é um ponto crucial para o adequado cumprimento da taxa de permeabilidade, sugiro adequar o documento para evitar interpretações duvidosas por parte dos agentes fiscalizatórios. Esse já é o procedimento, inclusive, adotado pela própria SPU e pelos topógrafos aos realizarem os estudos topográficos cadastrais para os diversos fins no DF.*

#### **Quanto ao Tratamento de Divisas (item 7.8 do plano de ocupação)**

Esse talvez seja o ponto mais polêmico de todos e, mais uma vez, resta claro a tentativa de disciplinar aspectos urbanísticos e paisagísticos sem a devida chancela legal. Não há nenhum ponto da literatura de referência, das normas aplicáveis, nem do PDOT, nem do Zoneamento das APAs, nem do próprio Plano de Manejo do PARNA Brasília, nem das atividades licenciáveis,

que implique em proibições a muros ou a cercamentos opacos e intransponíveis. Não há padrão urbanístico para isso, para a região, no Distrito Federal.

Há uma manifestação totalmente questionável, de entes públicos que avaliaram o primeiro plano de ocupação apresentado, de que “cercamento do tipo muro não é adequado para o empreendimento rural”. Primeiramente cabe mais uma vez destacar que o agente público deve basar TODAS as suas decisões (estamos falando de um parecer técnico) em leis, normas, regulamentos, resoluções e demais atos LEGAIS vigentes, sendo-lhe vedado a tomada de decisão em desconformidade com esse princípio. Mais uma vez estamos falando da legalidade na Administração Pública. Para emitir tal manifestação deveria dizer que “de acordo com o ato legal tal, não é permitido a construção de muros”. E não é o caso. Em sequencia, a única limitação para os cercamentos tipo muro em empreendimentos rurais é a limitação econômica, uma vez tratar-se de grandes áreas, obviamente grandes produtores rurais não muram suas propriedades devido a isso, mas a grande maioria deles, inclusive em diversas APAs pelo Brasil afora, inclusive no próprio Distrito Federal, muram as adjacências das residências, em áreas por vezes até superior aos 2ha. Em localidades onde as propriedades são pequenas, e as propriedades do NRLO são bastante pequenas, uma das primeiras coisas que os produtores fazem quando a condição financeira permite é murar suas propriedades. Vide numerosos municípios essencialmente de produção familiar do RS, SC, PR, SP, RJ, boa parte das áreas constituídas de muitas e pequenas áreas produtivas, muram suas propriedades, principalmente aquelas localizadas em regiões metropolitanas próximas aos grandes centros onde a criminalidade é bastante expressiva.

Quanto aos aspectos ambientais envolvidos, o argumento de permitir corredores ecológicos é também questionável, uma vez que o NRLO não pode ser inteiramente considerado um corredor ecológico, há que realizar estudos e definir muito bem quais são os pontos onde devem existir corredores ecológicos. E mesmo onde os corredores ecológicos possam ser definidos, as divisas frontais com as Ruas principais, que são longitudinais ao trajeto dos corredores, não impedem a circulação de animais, de forma que proibir muros frontais é uma decisão meramente paisagística, o que já foi questionado várias vezes quanto aos diplomas legais dos entes envolvidos em definir parâmetros urbanísticos ou de paisagismo para a região dentro de um processo de licenciamento ambiental.

Ainda com relação aos aspectos ambientais envolvidos, os corredores ecológicos devem ser constituídos por áreas contíguas interligando ambientes fragmentados mas DEVEM SER SEGUROS à circulação desses animais silvestres. E tudo que o ambiente interno de uma chácara pequena não é, é ser segura para a passagem de animais. Os próprios estudos publicados no EIA/RIMA do processo, e os estudos da fauna existente no PARNA Brasília e nas APAs, publicados no próprio site do IBRAM, elencam diversas espécies em estado de vulnerabilidade nesses locais, muitos são répteis, anfíbios e alguns pequenos mamíferos, e mesmo tamanduás e antas. Tudo que não se deseja para uma espécie em estado de vulnerabilidade é que tenha redução do seu número de espécimes na natureza. Perder exemplares desses animais é sacrificar material genético importante, de forma que para esses animais, mais que difundir o material genético, o mais importante é manter o material genético que existe e buscar formas e estratégias de aumentar esse banco, aumentando o número de exemplares dentro do seu próprio local de ocorrência. Por isso mesmo muitas reservas ambientais que dispõem de recursos suficientes lançam mão, elas próprias, de cercarem seus limites para que os animais não saiam, para que não sejam atropelados nas vias próximas, afinal, mesmo com todo o controle de velocidade, pode-se multar um condutor, pode-se infracioná-lo ambientalmente, mas um tamanduá atropelado, uma anta atropelada, uma jaguatirica ou um tamanduá atacados e mortos por animais predadores nos interiores das chácaras são prejuízos imensuráveis. Então, outros pequenos animais em vulnerabilidade que escapem do atropelamento e entrem numa chácara

correm um perigo enorme de serem mortos por cães, gatos, galinhas, patos, gansos, galinhas d'angola, pisoteados por éguas e vacas ao protegerem seus filhotes. E se escaparem da primeira chácara, vão enfrentar os mesmos perigos na segunda chácara, na terceira, na quarta; É preciso que eles sobrevivam pela passagem, correndo todos esses perigos, por pelo menos 18 (DEZOITO) chácaras em média até chegar na borda da chapada, levando em consideração que prosseguiriam em linha reta e o número de chácaras existentes no trecho médio do NRLO. Ou seja, se a ideia é proteger o material genético desses animais, deveria ser feito tudo para eles não entrarem nas chácaras. E ainda, a ausência dos muros certamente não é uma exigência ambiental, uma vez que em momento nenhum, nenhum dos órgão ambientais envolvidos, determinou, por exemplo, que exista uma faixa contígua de vegetação arbórea conectada, ligando as duas laterais de cada chácara. Uma faixa de 10 metros de árvores de copa elevada, ligando as laterais da chácara, essa sim seria uma medida adequada para proteger uma parte desses animais (sobretudo aves e pequenos mamíferos) e isso sequer foi considerado no plano de ocupação. Essa exigência certamente encontra respaldo legal.

**Há ainda uma série de razões para a elevação de muros e, ou a manutenção dos que existem:**

- 1) Manutenção responsável de cães de guarda no interior das chácaras. Obviamente a manutenção de cães de guarda é uma alternativa plenamente legal e bastante apropriada para a região, que tem policiamento limitado. Tudo que não se espera é que cães de guarda escapem para as vias públicas ou para chácaras vizinhas. Eles podem protagonizar acidentes terríveis até mesmo com morte de animais e pessoas. Não havendo muros, eles são plenamente capazes de alavancarem o salto e escalam cercamentos de telas e arames. Muros de pelo menos 1m de altura impedem que cães de porte grande alcem a primeira alavanca. Para alguns cães, como Pastores Belgas, Pastores Belgas Malinois, Huskies Siberianos, há necessidade de muros maiores. Recomenda-se no mínimo 1,5m de altura. Quanto a demais cercamentos e muros mais baixos, saltam facilmente. Os dois primeiros são os cães usados como de guarda em muitos projetos de brigadas de proteção residencial. São os cães usados pelas polícias;
- 2) Proteção de crianças que circulam pelas ruas, ou de chácaras vizinhas, de entrarem em contato com cães de guarda. No trânsito para a escola ou simplesmente quando circulando, crianças pequenas, com menos de 3 anos, facilmente tendem a introduzirem os dedos ou as mãos para dentro de cercados para "brincarem" com os animais. Nessa circunstância, podem facilmente terem dedos, mãos e até mesmo braços seriamente lesionados, e até mesmo amputados, por esses animais. Até que se apure responsabilidades, gera-se um grande problema judicial e, no final das contas nada trará de volta os membros lesionados dessas crianças. Crianças maiores já tem dificuldade de introduzirem as mãos, e são mais disciplinadas, de forma que, para esses casos, muros de cerca de 90cm-1m são suficientes;
- 3) Os muros impedem que cães errantes entrem nas chácaras e sejam responsáveis por ataques a ovinos, a caprinos, a aves e aos próprios animais de companhia que estejam no seu interior. Também para essas situações, muros de 90cm-1m são capazes de impedi-los, uma vez que não dispõem de ponto de apoio para a alavanca do salto que são os vãos das telas e grades. Todo cão pequeno e médio é capaz de escalar uma tela de 2 metros de altura, muitos não conseguem, mas todos são capazes e o ataque desses animais a rebanhos de ovinos e caprinos são frequentes. Há diversos relatos no NRLO

de episódios de ataques a rebanhos de ovinos, com prejuízos consideráveis, mesmo com mureta baixa, que só cessaram quando os produtores elevaram a mureta a 1m de altura, associando à tela;

- 4) Para quem mantem animais de estimação e cães de trabalho e de guarda, que criam esses animais, as questões de biosseguridade são essenciais. O contato focinho a focinho, boca a boca, permitidos em separações por telas, é o principal meio de infecção por doenças infecto contagiosas presentes nos animais errantes (cinomose, parvovirose, adenovirose, hepatites virais, influenza e parainfluenza, paramixovirus, coronaviruses, etc). Então é mais que justificável permitir a proteção dos rebanhos internos de animais de estimação e de produção. O mormo, doença infectocontagiosa grave que acomete os equídeos, e pode acometer e matar o ser humano, é transmitida pelo contato focinho a focinho entre equídeos. Então proteger o contato entre rebanhos de status sanitários diferentes ou desconhecidos é essencial para evitar o ingresso de uma doença que pode levar ao sacrifício e destruição de todo o plantel. Da mesma forma a tuberculose bovina. Então, uma vez que as chácaras são contíguas, pequenas, e que não se pode proibir os vizinhos de manter animais sem controle sanitário, a presença de muros é uma medida de biosseguridade essencial. Em diversos rebanhos comerciais, inclusive É UMA EXIGÊNCIA de biosseguridade para o registro da atividade no Ministério da Agricultura, Pecuária e Abastecimento, e muitas vezes muros duplos, e essas propriedades estão em zona rural, e muitas em APAs;
- 5) Segurança patrimonial. Não é preciso indicar que o NRLO, ainda que atualmente não apresente elevados índices de criminalidade, está em uma zona rural afastada, com policiamento limitado e sim há diversas ocorrências de invasão com furto, subtração e vandalismo patrimonial. Tais ocorrências são bem mais limitadas em chácaras que dispõem de muros. Ainda que existam aqueles que afirmam que é melhor estar tudo à vista para minimizar sequestros, por exemplo, essas não são as principais ocorrências no NRLO. O *modus operandii* predominante no NRLO são de meliantes jovens, muitas vezes menores de idade, que invadem as residências para pequenos e médios furtos. Basta questionar o Batalhão de Polícia Militar local a respeito que isso será confirmado. E esses meliantes procuram chácaras com melhor acessibilidade, que certamente não são as que dispõem de muro, arames farpados, concertinas e cercas elétricas. Então os muros são sim uma boa opção para incrementar a segurança patrimonial das chácaras;
- 6) Impedir que os animais mantidos nas chácaras saiam, fuja, e virem cães erráticos e inclusive coloquem mais ainda em risco o próprio PARNA Brasília. O próprio Plano de Manejo do Parna Brasília indica como um dos maiores riscos à fauna local do parque as hordas e matilhas de cães erráticos que caçam os animais do parque. Impedir que pequenos e médios cães fujam é também um dos motivos para manutenção de muros. Para pequenos e médios cães, muros de 90cm-1m, complementados com tela de malha bem fechada acima dessa altura, são suficientes;
- 7) Privacidade. As chácaras do NRLO são relativamente pequenas para a produção agropecuária, mas muito grandes para permitirem, por exemplo, que as casas e edificações obstruam por completo a vista ao quintal pelo logradouro. Inclusive, os aspectos urbanísticos em outras regiões que limitam construção de muros nas divisas confrontantes com o logradouro o fazem porque via de regra as casas obstruem e protegem os quintais dos fundos (normalmente o cercamento lateral não precisa ser transparente), de forma que a privacidade é mantida. Imaginar que um produtor rural, porque vive em uma zona rural, não tem direito à privacidade é um preconceito e beira

ao desrespeito. Obviamente há pessoas que se incomodam, com a sua própria razão, de vizinhos e transeuntes que podem ter acesso visual aos seus bens, às suas áreas de lazer, podem desejar andar nus sem o risco de serem acusados de atentado ao pudor. Então, a privacidade deve sim ser levada em consideração. Quem não se importar com isso não deve criticar quem se importa. O direito à privacidade residencial é garantido por Lei.

Ou seja, levando-se em consideração o exposto, sugerimos que o item seja retirado e que haja indicação de que as divisas devem seguir o disposto nas legislações vigentes quando existirem. Do contrário, como em diversos pontos, haverá grande insegurança jurídica, enorme geração de prejuízos e danos diversos, limitações tácitas a uma série de outras atividades que dependem do cercamento por muro, podendo ocasionar centenas de ações judiciais a respeito. Afinal proibir os muros ou determinar sua remoção impactará centenas de chácaras na região. Por fim, houve contabilização de quantas chácaras dispõem de muros, sejam frontais, laterais ou ambos. São centenas e centenas.

Havendo intenção em manter as limitações apresentadas no plano de ocupação proposto, que sejam alteradas as alturas para 90cm ou 1m, ainda assim que seja como uma recomendação. Da mesma forma que seja recomendado o cercamento vivo. Pelo princípio da Legalidade, se não há proibição em ato legal competente para tal, é permitido, e quem não gosta de muros (uma vez que é uma característica paisagística e não ambiental, como exposto anteriormente) que não os utilize.

#### **Quanto as Guaritas (item 7.10 do plano de ocupação)**

Também ajustar a referência legal para o atual COE/DF.

#### **Quanto ao tratamento das fachadas (item 7.11)**

Justificar minimamente com alguma base legal, senão recai no mesmo problema do princípio da legalidade. Sugiro ainda estabelecer um porcentual de área de fachada que pode ser espelhada, com base no COE/DF, para evitar interpretações e insegurança jurídica os ocupantes e para quem fiscaliza, afinal uma janela grande de vidro pode ser considerada uma área espelhada.

#### **Quanto aos Acessos (item 7.12 do plano de ocupação)**

Notem mais uma vez a tentativa de normatizar aspectos urbanísticos e paisagísticos sem a devida competência legal para tal. Não há absolutamente nenhum regramento legal a esse respeito, nem na LUOS/DF nem no COE, e por que haveria no NRLO? Tal medida gera obrigações e restrições a terceiros e por isso mesmo carece de base legal para tal. Há numerosas chácaras de esquina cujo único acesso é lateral, e que não há como fazer o acesso "principal" pela via principal. No máximo pode-se recomendar que haja pelo menos um acesso pela via principal.

## Quanto ao número de edificações

Também não há nenhum regramento legal, nenhuma lei, nenhum decreto, nada no PDOT, no Zoneamento das APAs, no COE/DF, em lugar nenhum que limite o número de unidades habitacionais, e muito menos de edificações.

Apenas como discussão, o número de 3 (três) unidades habitacionais atende muito bem apenas àquelas chácaras que não desenvolvem atividades especializadas e tecnicizadas de produção, ou seja, com uso apenas residencial e de lazer. Duas residências unifamiliares são o mínimo que se pode destinar ao uso pelo chacareiro e por sua família. É inimaginável tentar impedir que um produtor deseje que seus filhos, seus pais, outros parentes, sogros, tios, sobrinhos, primos, morem na mesma propriedade, e que seja em uma unidade própria, separada. Isso é o mínimo que se pode esperar de direito residencial para qualquer produtor que ocupe uma área de 2ha., que possa ter uma casa adicional para seus familiares e visitas. E obviamente necessita de uma residência para um caseiro e sua família. O caseiro não é mão de obra especializada e seu papel e funções, pelo Código Brasileiro de Ocupações (CBO), é manutenção da residência, manter gramados e jardins, manter o local limpo, cuidar de animais de estimação, quando muito cultivar uma pequena horta para o empregador e família. Caseiro não é empregado rural! E demais familiares que exerçam atividades domésticas nas residências também não são trabalhadores rurais!

Para o desenvolvimento a contento de uma atividade especializada de produção, como por exemplo criação de animais diversos, tecnicizadas, com inseminação artificial, ordenhas diárias, tosquiadas diárias, apoio a partos, manejo sanitário etc., limpeza e manejo de canis, com banhos, atividades de adestramento, que permaneça em regime de prontidão às 24 horas do dia, como poucos exemplos, é necessário a contratação de um outro funcionário, e de mantê-lo, a ele e à sua família, residindo no local. Para a produção artesanal de alimentos que a própria legislação distrital permite o emprego de uma família, é necessário a disponibilidade para tal, uma vez que caseiro não é o profissional adequado para nenhuma atividade produtiva. Ou seja, Para manter uma atividade produtiva adequada, com a mão de obra adequada, mantendo e fixando o trabalhador rural ao campo, evitando que criem os irregulares adensamentos populacionais na área e os irregulares fracionamentos, é necessário que pelo menos exista uma quarta residência unifamiliar na chacara.

**Como sugestão inicial a este ponto é que se adeque em todos os trechos do projeto a possibilidade de 4 (quatro) unidades habitacionais UNIFAMILIARES.** Do contrário as atividades produtivas tecnicizadas e especializadas serão coibidas, tonando-se o NRLO um polo residencial e de lazer, com pouquíssimas atividades produtivas relevantes, apenas com produção de subsistência, que não é o objetivo da área segundo a própria Lei Distrital que o criou.

O próprio COE/DF cita como dispensadas de licenciamento (de obras e construções e postura) as atividades rurais e de apoio, que ocorrem na mesma propriedade, além de exigir procedimento de licenciamento apenas a partir da 4ª unidade habitacional, estando as três primeiras dispensadas

*Art. 53. As obras e as edificações destinadas a atividades rurais dispensadas do licenciamento são aquelas:*

*I - classificadas como de uso rural, pela Tabela de Classificação de Usos e Atividades Urbanas e Rurais do Distrito Federal;*

*II - de apoio às atividades listadas no inciso I.*

§1° As atividades de apoio são aquelas necessárias ao desenvolvimento da atividade principal.

§2° As atividades de apoio devem ocorrer no mesmo imóvel onde é desenvolvida a atividade de que trata o inciso I.

### **Como contribuições diversas**

Quase todo o plano de ocupação está desatualizado, referenciando normas não mais vigentes, o que gera uma grande confusão e incorreções em vários pontos.

Nas cartilhas de tratamento de dejetos, citar a NBR correspondente, uma vez que há uma série de outras alternativas, de métodos e materiais construtivos que podem ser empregados cumprindo-se a NBR sem necessariamente ser aqueles citados na cartilha.

**Realizar novas audiências públicas, após análises das sugestões e questionamentos oficialmente entregues, além das manifestações orais e escritas durante a primeira audiência pública, uma vez que o regulamento dessa primeira audiência inviabiliza completamente a adequada participação popular.**

Brasília, DF, 15 de dezembro de 2018.



**Alberto Gomes da Silva Junior**

Médico Veterinário - CRMV-DF 993

Servidor Público Federal

CPF 010.695.746-51

RG 1.550.727-DF

(61) 99115-7777

*Associação dos Amigos das Florestas  
Rigina Célia P. Fernandes de Souza - RG 179665 SSP/DF*

## AUDIENCIA PUBLICA EIARIMA E PLANO DE OCUPAÇÃO – LAGO OESTE

### DEVEM SER INCLUIDOS NO PLANO DE OCUPAÇÃO

- A) PLANO DE RESIDUOS SOLIDOS
- B) PLANO DE PREVENÇÃO DE INCENDIOS FLORESTAIS, COM OBRIGATORIEDADE DE CONSTRUÇÃO DE ACEIROS E LIMPEZA DE ÁREAS DESOCUPADAS
- C) PLANO DE EDUCAÇÃO AMBIENTAL PARA A COMUNIDADE (CRIANÇAS, JOVENS, ADULTOS, MORADORES E PROPRIETÁRIOS)
- D) PLANO DE COMBATE A EROSAO, CONSERTO DE RUAS, REFLORESTAMENTO DE RUAS E AREAS DESMATADAS
- E) PLANO DE PROTEÇÃO À FAUNA SILVESTRE E FAUNA DOMÉSTICA, LEVANDO EM CONSIDERAÇÃO O GRANDE ABANDONO DE ANIMAIS DOMESTICOS QUE INTERFEREM NA FAUNA SILVESTRE NO PARQUE NACIONAL DE BRASILIA E O ATROPELAMENTO DE ANIMAIS SILVESTRES E DOMÉSTICOS NA DF001
- F) RESERVAS LEGAIS E CORREDORES ECOLÓGICOS

### PROBLEMAS:

- A) COMO SERÃO TRATADOS OS PARCELAMENTOS JÁ EXISTENTES NO LAGO OESTE (DANOS AMBIENTAIS)
- B) QUESTÃO DA PROPRIEDADE DA TERRA: SPU? TERRACAP? PARTICULARES?
- C) RESPOSTA-INFORMAÇÃO-TECNICA-IT-2016 (ASPROESTE) FOI ANALISADA PELO IBRAM?
- D) NOVA AUDIENCIA PUBLICA EM JANEIRO/2019 PARA ATENDER AS SUGESTÕES DA COMUNIDADE