

### » Entrevista | MARCELO VAZ | SECRETÁRIO DE DESENVOLVIMENTO URBANO E HABITAÇÃO DO DF

O titular da pasta adiantou ao **Correio** que o Plano de Desenvolvimento e Ordenamento Territorial será enviado à Câmara Legislativa do Distrito Federal (CLDF) em junho, e a previsão é de que seja votado até o fim deste ano

# PDOT vai criar 26 novas áreas de regularização

» MILA FERREIRA

**N**a reta final de revisão, antes da análise pela Câmara Legislativa do Distrito Federal (CLDF), o Plano de Desenvolvimento e Ordenamento Territorial (PDOT)

passa pelos últimos ajustes. O secretário de Desenvolvimento Urbano e Habitação do DF, Marcelo Vaz, anunciou ao **Correio** que está prevista a criação de 26 novas áreas de regularização. Entre

as preocupações do Governo do Distrito Federal (GDF), neste momento, estão a consulta à população e o alinhamento prévio com os deputados distritais para evitar que sejam protocoladas

muitas emendas ao projeto, que possam ser inconstitucionais. A previsão é de que o projeto seja enviado à Câmara Legislativa do Distrito Federal (CLDF) em junho e votado até o fim deste ano.

**O PDOT deve ser revisado e atualizado a cada 10 anos, o que está em vigor é de 2009, isto é, precisaria ter sido atualizado em 2019. Qual foi o motivo do atraso?**

O Estatuto das Cidades define que a revisão deve acontecer a cada 10 anos. Houve uma pequena revisão em 2012. A revisão oficial foi iniciada em 2019, no início do governo Ibaneis, mas tivemos a pandemia em 2020, o que atrasou o processo, principalmente, pela necessidade de conversa com a população. Começamos a fazer as audiências públicas com a população, mas o Ministério Público recomendou que as audiências fossem presenciais e não on-line. Para isso, precisamos suspender o processo e aguardar o período de pandemia. Em 2023, voltamos com as audiências públicas e, a partir daí, demos um gás final para conseguir chegar até aqui.

**O que já foi feito de 2023 até o momento?**

Em 2023, foram 55 audiências públicas realizadas em cada região administrativa sobre temas específicos do plano diretor. A partir daí, partimos para a fase de consolidação do diagnóstico, de entender as principais demandas e como tratar essas demandas. Em 2024 basicamente tudo foi para a consolidação deste diagnóstico. Fizemos duas audiências públicas onde apresentamos o diagnóstico para a população avaliar se era aquilo que tinha sido identificado. A partir de agora, nós passamos a apresentar as soluções para os problemas apresentados. Iniciamos, em 27 de fevereiro, as reuniões com um grupo de trabalho interinstitucional, com técnicos do governo e representantes da sociedade civil, em que apresentamos as pré-propostas para, a partir daí, começar a conversa com a população para ver se as propostas são aprovadas ou não, para que possamos fazer o aperfeiçoamento. Finalizando essa parte, a gente faz a última audiência pública com o projeto final, que acontecerá por volta de maio. Em junho, deliberamos no Conselho de Planejamento Territorial e Urbano (Conplan) e, em seguida, manda para a Câmara Legislativa do Distrito Federal.

**Qual o balanço das tratativas com a população até o momento?**

Foram quase 70 reuniões feitas com a população no total. A partir de agora, durante os meses de março e abril, vamos disponibilizar um material e um técnico em cada região administrativa para que a população procure as administrações regionais e ofereça propostas. Vamos fazer mais reuniões nas regiões de forma setorializada para colher as sugestões em relação às propostas já apresentadas e converter para o PDOT o que a população de fato precisa.

**Quantas áreas no DF são passíveis de regularização e que devem ser contempladas na atualização?**

Foram identificadas 26 novas áreas de regularização, isto é, ocupações que atendem aos critérios de porte e compatibilidade. Nós vamos apresentar para a população, pode ser que a gente retire algumas caso a população não concorde, assim como pode ser que surjam outras a partir dessa apresentação. Esse número ainda pode ser alterado, assim como o tamanho das ocupações ainda podem ser objeto de reajuste.

**Serão criados novos setores habitacionais?**

Sim. Toda área urbana pode ser uma área habitacional. Estamos tentando estabelecer a criação de Zeis, que são Zonas Especiais de Interesse Social. Para essas zonas, temos oferta e incentivos para moradia de interesse social. Serão criadas algumas, mas ainda não temos um número.

**Como estão as tratativas prévias com a CLDF?**

Estive na Câmara para fazer uma conversa com os deputados, apresentar o que estamos fazendo e chamá-los para discutir o projeto já neste momento. As principais demandas dos deputados têm que partir do poder Executivo. Se a gente encaminha o projeto e os deputados não têm as demandas atendidas ou avaliadas, eles vão fazer algumas emendas e essas emendas podem acabar sendo inconstitucionais. Acreditamos que vamos enviar o projeto em junho e os deputados terão julho, agosto, setembro e outubro para deliberar, sendo que já vão ter participado do processo inicial de construção.

**Um grande gargalo no DF são as moradias irregulares. De que forma o PDOT vai atuar na regularização fundiária?**

O PDOT tem um papel fundamental principalmente na oferta de moradia regular. O plano define o que é área urbana e área rural. Isso é importante, na medida em que as áreas urbanas podem ser parceladas regularmente por meio do processo de licenciamento urbanístico. Esse processo gera oferta de moradia regular. A ocupação irregular acontece porque há uma baixa oferta e porque o processo regular é mais caro do que o irregular. As pessoas, infelizmente, vêm para Brasília na busca de um domicílio e, ao não achar o que cabe no bolso, acaba procurando ocupação irregular. O plano diretor trabalha no sentido de ofertar moradias regulares, oferta de novas áreas habitacionais e temos pensado também em instrumentos para incentivar a iniciativa privada a oferecer esse tipo de moradia, principalmente nas áreas já dotadas de infraestrutura.

**Haverá regularização de condomínios irregulares?**

O atraso de cinco anos na revisão do PDOT faz com que o

Guilherme Felix CB/DA Press



**Durante os meses de março e abril, vamos disponibilizar um material e um técnico em cada região administrativa para que a população ofereça propostas"**

território esteja completamente diferente do que foi estudado em 2009, então algumas áreas que não estavam ocupadas e não são áreas passíveis de regularização já estão ocupadas e não há o que fazer. O que o plano tem que fazer é prever novas áreas e dar infraestrutura para que essas pessoas continuem onde estão. O ideal seria que não tivessem se instalado, mas já que se instalaram, o Estado tem que dar meios para que as pessoas tenham uma moradia digna. O PDOT vem trazendo novas áreas de regularização fundiária e é por isso que, se a gente não fizer a aprovação este ano, o ano eleitoral de 2026 vai atrapalhar essa votação, muito provavelmente não vai acontecer. Vai entrar um novo governo e, este provavelmente, não vai assinar

o que foi feito no governo anterior, portanto, levaria mais tempo para ser aprovado. Então, se não for aprovado este ano, o PDOT vai completar 20 anos de vigência e isso vai favorecer a ocupação irregular.

**Como o GDF tem trabalhado para diagnosticar padrões de ocupação irregular?**

O PDOT traz uma metodologia para definição do que é ocupação irregular consolidada e irreversível, que então passa a ser passível de regularização. Isso vai muito pelo porte, que é o tamanho da ocupação, e compatibilidade, que é a quantidade de ocupantes pela área. Foi a partir dessa metodologia que a gente definiu essas ocupações. Há, de fato, algumas ocupações que são

espaçadas, isto é, têm poucos ocupantes e um território muito grande. Se eu defino essa área como área de regularização, eu vou incentivar a ocupação irregular. As pessoas vão pensar 'se essa área é passível de regularização, então vamos ocupar'. O PDOT traz uma metodologia específica e os critérios são bem definidos. A ideia é facilitar a regularização e impedir novas ocupações irregulares.

**Outro eixo importante do PDOT é a mobilidade. Há uma demanda crescente sobre melhoria na estrutura viária no DF. Como está se dando a integração do PDOT com o Plano Diretor de Transporte Urbano (PDTU)?**

Nossos técnicos estão em diálogo com os técnicos da

Secretaria de Mobilidade Semob-DF) para que a gente consiga desenvolver uma atuação paralela. O PDOT, numa escala macro, traça diretrizes e o PDTU trabalha o problema em específico. O PDOT define o que chamamos de sistema viário estruturante, que são as vias que ligam o DF a outros estados e as regiões administrativas entre si. O diálogo com o Semob está sendo feito diariamente. A implantação do sistema viário fica a cargo do PDTU.

**O impacto ambiental relacionado à expansão urbana é um dos eixos. De que forma isso está sendo trabalhado no PDOT?**

A gente recebe informações da Secretaria do Meio Ambiente e do Instituto Brasília Ambiental em relação às unidades de conservação e às áreas sensíveis do território. O PDOT traz um mapeamento do que é unidade de conservação, de quais são as áreas sensíveis e do que pode e não pode ser feito em cada área. Isso não significa que as áreas sensíveis não podem ser ocupadas, elas podem mediante algumas condições específicas que são definidas pelos órgãos ambientais. A gente faz a classificação no plano diretor e define no mapa quais são essas áreas.

**Haverá a criação de mais parques e unidades de conservação?**

Podem ser que sejam criadas novas áreas de conservação, sim. Estamos fechando os mapas de zoneamento, regularização fundiária e oferta habitacional. Em seguida, passaremos para os mapas de áreas ambientais. Muito provavelmente, haverá uma atualização em relação ao plano vigente.

**Como está o diálogo com o setor produtivo e quais são as principais demandas?**

A gente vem fazendo um diálogo com todos os setores. O segmento imobiliário é um deles, participamos de um seminário com eles para entender as principais demandas e uma delas é que têm dificuldade de empreender no âmbito do interesse social. O interesse social precisa ter um custo menor para que eles consigam, de fato, empreender. Estamos trabalhando alguns mecanismos para que consigamos trazer a iniciativa privada para ajudar o governo a combater o déficit habitacional.

**Como está sendo trabalhada a questão do desenvolvimento sustentável da área rural e integração com as zonas urbanas?**

O PDOT define macrozoneamento urbano e rural. A equipe técnica está desenvolvendo um estudo sobre uma faixa de transição, que é uma área onde vai diminuindo a área ocupada do território até chegar em uma característica rural sem uma ruptura de uma área para a outra. Estamos estudando a possibilidade de criar uma faixa de transição.