



## BRASILIANAS

William França | brasilianas.cm@gmail.com

## Setor Jóquei Clube só terá prédios de até 6 andares

Limitação de altura dos edifícios em apenas 21 metros frustra expectativa dos empreiteiros para ampliação de Águas Claras. Lá, hoje existem 3 edifícios com mais de 100 metros de altura

Um dos mais novos bairros residenciais do Distrito Federal, o Setor Habitacional Jóquei Clube, vai se tornar um novo Noroeste, ou assemelhado às quadras 500 do Sudoeste. Edifícios e apartamentos de alto padrão, em prédios baixos.

Isso porque o Iphan (Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional) limitou a altura dos prédios a 21 metros – ou, o equivalente a seis andares, mais pilotis. Para que o leitor possa ter uma ordem de grandeza, é igual à altura dos prédios das quadras 100, 200 ou 300 das asas Sul e Norte.

A decisão do Iphan-DF, conhecida pelos envolvidos nos projetos em outubro do ano passado, frustra a expectativa dos empreiteiros, que custearam os estudos urbanísticos do novo bairro. Pelos desenhos e

propostas apresentadas, a intenção dos construtores é que os edifícios pudessem ter até 60 metros de altura – ou o equivalente a 20 andares.

### Para entender o caso

Em junho de 2021, foi assinado um termo de cooperação técnica entre o Governo do Distrito Federal (GDF), por meio da Agência de Desenvolvimento do Distrito Federal (Terracap) – que é a proprietária do terreno e a responsável pelo projeto de parcelamento do solo –, e a Associação de Empresas do Mercado Imobiliário do Distrito Federal (Ademi-DF).

Segundo o acordo, a associação ficou responsável por elaborar o projeto urbanístico da região. Em contrapartida, o GDF ficou com a tarefa de realizar o processo de licitação pública, além de providenciar a infraestrutura e o licenciamento ambiental necessários para a construção.

Logo depois, em agosto de 2021, a Ademi-DF apresentou sua proposta. Há vários croquis de como ficaria o novo bairro, a partir do projeto apresentado pelos empreiteiros. Neles, é possível ver os prédios altos entremeados de passeios públicos.

Após vários trâmites burocráticos, o projeto da Ademi não foi aprovado pelo Iphan-DF, por conta de uma portaria interna, de 2012, que limita as alturas máximas de construção no DF.

A solução do Iphan-DF foi pior, ainda, do que a proposta inicial da própria Terracap, que foi autora da primeira proposta de parcelamento da região (ainda em 2019), que era de até 35 metros de altura (o equivalente a até 11 andares).

Em novembro de 2023, a ADEMI tentou novamente apresentar proposta de alteração de gabarito máximo para a área do projeto, para 60m. Não houve êxito.



O layout do novo bairro, proposto pela Ademi-DF, previa prédios com até 60 metros de altura



O Setor Jóquei Clube fica entre Vicente Pires e o Setor de Indústrias, tendo a EPTG e a Estrutural como limites

Em outubro do ano passado, o Conselho de Planejamento Territorial e Urbano do Distrito Federal (Conplan) aprovou a criação do novo bairro, mas com a limitação imposta pelo Iphan. Foram 30 votos a favor, e apenas 3 contrários e uma abstenção.

Agora, segundo “Brasilianas” apurou, a Terracap vai protocolar uma nova consulta na Seduh, com o novo desenho do bairro (com ajuste nos gabaritos), que será encaminhada novamente ao Iphan

para análise. Após o retorno do Iphan, o projeto será oficialmente enviado para avaliação na Seduh.

Segundo a secretária, “a expectativa é que essa consulta seja enviada ao Iphan em breve”, mas a Seduh destaca que “não há prazos estabelecidos para esses processos, pois dependem das análises técnicas e pareceres dos órgãos envolvidos”.

Após todas essas etapas, o projeto do novo bairro será submetido ao Palácio do Buriti, que, após análise, fará sua aprovação



As avenidas do Setor Habitacional Jóquei Clube terão nomes de raças de cavalo

## No novo bairro, as avenidas terão nome de raças de cavalo

Quem mora em Águas Claras teve de aprender o nome de árvores nativas do Cerrado e de outros biomas (tais como Sibipiruna, Jacarandá e Araucária) para poder se deslocar pela cidade.

Essa regra, de ruas com nomes (em vez de quadras com números e letras, como ficou padrão em quase todo o DF) traz dificuldades para os brasileiros, que aprenderam a se deslocar pela cidade observando a ordem de grandeza dos números e a ordem alfabética

dos conjuntos. É um dos motivos pelos quais Brasília foi considerado Patrimônio Cultural da Humanidade.

Pois bem... quem for morar no futuro Setor Habitacional Jóquei Clube, terá de aprender sobre cavalos de raça. Sim... porque o setor terá avenidas com esses nomes. A exceção será a via principal, que se chamará “Avenida Jóquei Clube”, que terá no caminho um parque urbano, exatamente onde hoje está pista de corrida de cavalos, que funcionou até os anos 1980.

A rua que irá cruzar o bairro na sua parte mais estreita terá o nome de “Avenida Campolina”. Outras raças de cavalo batizam as outras rodovias que fazem divisas com outros bairros.

A “Avenida Manga-Larga” irá separar o novo setor habitacional de Vicente Pires. Na margem da EPTG, a rodovia será a “Avenida Corcel”. Às margens da Via Estrutural, será a “Avenida Pampa”. Na divisa com o Setor de Indústrias, será a “Avenida Campeiro”.

## Águas Claras tem prédios mais altos que o Bandeirão da Praça dos Três Poderes

Uma das críticas dos empreiteiros do DF é que o preço dos terrenos que são vendidos pelo governo, somada à limitação das alturas impostas, faz com que os empreendimentos tenham um alto custo. Traduzindo: quantos mais apartamentos forem construídos, um sobre os outros, menor o impacto do valor do imóvel no custo final.

Essa lógica fez com que Águas Claras fosse sendo modificada, ao longo dos anos, por pressão política. Inicialmente, o limite máximo para a região era os mesmos 35 metros de altura que foram pensados pela Terracap para o Setor Jóquei Clube. Depois, passou para 60 metros (o mesmo pedido feito pela Ademi) e, por fim, houve uma espécie de “liberou geral”, que resultou em edifícios com mais de 100 metros de altura.

Houve um tempo, aqui no DF, que ficou estabelecido que nenhum edifício pudesse ter mais de 100 metros de altura – que é a altura “padronizada” para o mastro do Pavilhão Nacional (o bandeirão, da Praça dos Três Poderes).

O mastro foi construído em 1972 pelo arquiteto Sérgio Bernardes e tem, na verda-



O Residencial Sagitarius é o prédio mais alto do DF, com 108 metros. Tem 37 andares de apartamentos

de, 105 metros de altura. A bandeira hasteada no mastro é a maior do Brasil, com 286 metros quadrados, e uma das maiores do mundo.

Os anexos I da Câmara Federal e do Senado têm, cada um, 28 andares em 92 metros de altura. O Banco Central tem 21 andares dispostos em 101 metros.

Todos esses prédios têm altura menor e menos andares que o maior edifício do DF: o Residencial Sagitarius, em Águas Claras, tem 36 andares de apartamentos dispostos em 108 metros.

Chamado de “resort vertical”, neste prédio está à venda um apartamento de cobertura com 515 m<sup>2</sup>, ao valor de R\$ 5,9 milhões. O valor, por metro quadrado, é de R\$ 11,4 mil (o equivalente ao do Setor Noroeste).

Mas o Sagitarius não é o único gigante na região. Há pelo menos 15 outros arranha-céus em Águas Claras, sendo que dois deles têm também mais de 100 metros de altura e mais de 30 andares de apartamentos.

# Crianças comem mais hambúrguer

Relatório aponta que o consumo de ultraprocessados cresceu no DF entre crianças de 2 a 4 anos

Marcello Casal Jr./Agência Brasil

Por Mateus Lincoln

O consumo de hambúrguer por crianças de 2 a 4 anos aumentou no Distrito Federal em 2023, segundo o Boletim de Vigilância Alimentar e Nutricional da Secretaria de Saúde (SES-DF). O estudo, que analisou dados de 35,5 mil pessoas, mostrou que 36% dessa faixa etária consumiram o alimento no ano passado, contra 28% em 2022. Entre os fatores apontados para o crescimento estão o aumento do uso de delivery e mudanças no estilo de vida.

A nutricionista Hellen Yohanna, especialista em nutrição comportamental, alerta para o impacto desses hábitos na saúde infantil. Segundo ela, a ingestão frequente de ultraprocessados contribui para o aumento da obesidade e prejudica a formação de hábitos alimentares saudáveis. “Essa prática habitua as crianças a não sentirem mais prazer em comer alimentos in natura, o que reduz o interesse por opções naturais”, afirmou.

O relatório indicou ainda alta no consumo de hambúrguer entre adolescentes e adultos. Na



Nutricionista alerta: alto consumo de ultraprocessados eleva risco de obesidade e doenças crônicas

faixa de 10 a 19 anos, o índice passou de 39% em 2022 para 50% em 2023. Entre adultos, o crescimento foi de 28% para 35%. Além disso, 77% dos adolescentes relataram o hábito de fazer refeições assistindo TV, prática que dificulta a percepção de saciedade.

Hellen citou que a dependência de delivery impacta negativamente a cultura alimentar familiar. “Quando a frequência de pedir comida por aplicativos aumenta, diminui o hábito de cozinhar em casa, o que afeta a transmissão de referências cul-

turais de alimentação”, disse.

Outro dado preocupante é o aumento da obesidade infantil. Mais de 9% das crianças de 2 a 4 anos apresentaram sobrepeso em 2023, enquanto 4% foram diagnosticadas com obesidade. A faixa etária de 5 a 10 anos foi a mais afetada, com 12% das crianças acima do peso.

Resultados indicam a necessidade de ampliar campanhas de educação alimentar nas escolas. Em 2023, o consumo de verduras e legumes ficou abaixo dos níveis de 2022, uma diminuição dos hábitos saudáveis.