



**GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL**  
Controladoria Geral do Distrito Federal  
**CONSELHO DE TRANSPARÊNCIA E CONTROLE**  
**SOCIAL DO DISTRITO FEDERAL – CTCS**  
INSTITUÍDO PELO DECRETO NA 36.307, DE 26 DE  
JANEIRO DE 2015.

**REQUERIMENTO Nº 03/2021**

Brasília, 05 de maio de 2021.

A Sua Excelência o Senhor

**PAULO WANDERSON MOREIRA MARTINS**

Secretário de Estado Controlador-Geral do Distrito Federal

O Conselho de Transparência e Controle Social do Distrito Federal (CTCS) vem, por meio deste, requerer à Vossa Excelência resposta acerca da solicitação abaixo descrita, conforme competência deste Conselho, nos termos do Decreto Distrital nº 36.307, de 26 de janeiro de 2015. O requerimento foi aprovado pelo plenário do CTCS na 3ª Reunião Ordinária realizada em 05/05/2021.

Por força das competências deste Conselho de acompanhamento e aconselhamento da gestão pública distrital para os temas de Transparência e Controle Social, referente ao Setor Habitacional Jardins Mangueiral e adjacências, solicita-se compartilhamento de informações à Controladoria Geral do Distrito Federal e à Companhia de Desenvolvimento Habitacional do Distrito Federal (Codhab/DF), no que se segue:

Emissão de Ofício solicitando à Codhab a imediata paralização dos trabalhos referentes a estudos sobre a expansão habitacional em área que ladeia o Complexo Penitenciário da Papuda e a 5ª Penitenciária Federal;

Sob o argumento e motivos que a seguir estão descritos:

O Setor Habitacional Jardins Mangueiral implantado ao longo da DF-463, originariamente São Sebastião e atualmente integrante da RA Jardim Botânico, foi habitado em 2011 e possui cerca de 30 mil moradores, em área de aproximadamente 200 hectares.

Foi recentemente apurado que empresários e articuladores políticos que foram delatados na operação Lava Jato planejam colocar em risco a área de segurança do Complexo Penitenciário pela construção de um conjunto habitacional às bordas do Complexo Penitenciário próximo aos Jardins Mangueiral, composto pela Penitenciária Federal e pela Papuda, pois tramita na Companhia de Desenvolvimento Habitacional do Distrito Federal - CODHAB, em ritmo acelerado, a movimentação de processos para viabilizar a Expansão do Mangueiral. Os planos da expansão concentram-se em área extremamente sensível para a segurança pública da capital. A área pretendida situa-se entre o bairro jardins mangueiral e o Complexo Penitenciário, com o qual faz divisa direta sem qualquer distância ou perímetro que garanta a segurança das unidades prisionais. Vale lembrar que a Penitenciária Federal abriga presos de alta periculosidade e foi justamente pensada para garantir o isolamento de apenados.

Os empresários e articuladores políticos articulam para viabilizar o empreendimento habitacional através de uma Parceria Público Privada que ocupará a totalidade da área, atualmente sob domínio da TERRACAP. Até 2006, a área em questão, considerada perímetro de segurança do Complexo Penitenciário, tinha ocupação regular através de cessão de posse a uma empresa Masi Hortifruti, em atividade de criação de cavalos. A cessão não foi renovada e a área permaneceu ocupada de maneira precária. Consta que o representante da Masi Hortifruti, Kelson Caixeta, que detinha a concessão regular de uso até 2006, vendeu ou repassou de maneira irregular o uso para outras pessoas, havendo irregularidade pois de forma alguma ele poderia transmitir a terceiros a concessão do terreno público.

Houve tentativa de renovação da concessão de uso por meio de pedido protocolado junto à Secretaria de Agricultura, com o objetivo de exercer atividade agrícola e sem danos ao meio ambiente. Segundo informações do GDF, a TERRACAP vetou a renovação. Recentemente, especificamente no dia 22 de março de 2021, houve a transferência da posse supostamente irregular do terreno do Sr Kelson Caixeta para a empresa GLOBAL INVESTMENT ADVISORY LINK EIRELLI ME, pessoa jurídica de direito privado inscrita no CNPJ/MF 22.682.776/0001-71, com sede na rua Marechal Barbacena 869. Vila Regente Feijó, CEP 03333-000, São Paulo/SP. A empresa é representada por seu acionista, Sr. Charles Capella de Abreu, especialista em negócios imobiliários, com incorporação de mais de 70 edifícios comerciais e residenciais de alto padrão no município de São Paulo,

incluindo Shopping centers da capital paulista e prédios de destaque como o Shopping Anália Franco, o Condomínio residencial Chácara Anália Franco, o Edifício Comercial Cambé, Condomínio Arquipélago dos Açores, por exemplo. A empresa então encaminhou documentos para a TERRACAP com manifestação de interesse de seguir com o projeto de Expansão do Manguelral.

Toda a operação de transferência da cessão vencida rendeu R\$ 1.500.000,00 ao Sr. Kelson Caixeta, repassados em três parcelas de R\$ 500.000,00 (Quinhentos mil reais) entre março e abril de 2021, pela empresa Global. Além de Kelson, sua sócia Luciana Melo dos Santos também recebeu R\$ 1.500.000,00 pagos de maneira similar.

Caso os planos se concretizem, o Complexo penitenciário estará em risco constante. Com o aumento populacional, o Complexo Penitenciário da Papuda já sofreu interferências em sua segurança tais como invasão da área de segurança com sobrevoo de DRONES; aumento do fluxo de pessoas transitando, a pé ou em veículos, sem autorização na área restrita de segurança.

Já se sabe que armamentos com elevado poder de letalidade e de longo alcance estão em poder de facções criminosas. O alcance balístico pode atingir 2km - aproximadamente o dobro da distância existente entre as atuais construções do bairro Jardins Manguelral e o Complexo penitenciário. A própria Lei de Execução Penal nº 7.210/84 estabelece no art. 90, que a penitenciária de homens será construída em local afastado do centro urbano, à distância que não restrinja a visitação. Contudo, é razoável que se resguarde distância entre a unidade prisional e possíveis moradias pelo risco de invasão e fugas de criminosos. O próprio Jardins Manguelral já é bastante próximo dos presídios do Complexo da Papuda, e principalmente do Presídio Federal, no raio de letalidade dos atuais armamentos em poder das facções criminosas do Brasil.

Além da Penitenciária Federal em Brasília, está muito próximo o Complexo Penitenciário da Papuda que compreende o Centro de Detenção Provisória - CDP, destinados a presos do regime provisório; Centro de Internação e Reeducação - CIR, que aloca presos em regime semiaberto; PDF I e II, destinadas a presos em regime fechado; e NCPM - Núcleo de Custódia Penal Militar, que recebe os custodiados policiais e bombeiros, que além disso, em sua sala de Estado-Maior recebe advogados e autoridades do judiciário e ministério público, conforme o Estatuto da OAB.

Existem documentos do Conselho de Segurança Pública do DF e do Conselho de Transparência e Controle Social do DF, de 2017, que recomendam a manutenção do perímetro de segurança no entorno das unidades prisionais e rejeitam qualquer eventual proposta de expansão do Setor Habitacional Jardins Manguelral.

As próprias diretrizes urbanísticas de habitação para as áreas lindeiras aos presídios do Complexo Penitenciário indicam ser de elevado risco para a segurança pública e da eventual população residente, que habitaria uma zona de risco constante, como ocorre em presídios de outras capitais que sofrem com a proximidade de moradias que passam a ser pontos de apoio de criminosos e facções, regulando a vida interna das unidades prisionais.

Qualquer projeto de habitação circunvizinhos aos presídios já existentes, em razão do impacto na segurança, demanda consulta prévia às unidades prisionais e ao Ministério Público. Além disso, a comunidade local deve ser alertada sobre os impactos e riscos da Expansão Urbana nas proximidades do complexo.

É necessária a Emissão de Ofício aos órgãos responsáveis pela gestão e utilização das águas do Distrito Federal para esclarecimento das questões relacionadas à ocupação destas áreas e o impacto destas impermeabilizações no contexto da crise hídrica e da demanda futura prevista para São Sebastião.

Atendendo ao clamor da população, foi aprovada em março de 2021 pela Câmara Legislativa do Distrito Federal a PL 983/2020, de autoria do Deputado João Cardoso, que cria o Parque Ecológico Mangueiral, SEI No. 0001-00007485/2020-96. A área proposta inclui o corredor Ecológico e a nascente do Bora Manso, abrangendo as áreas dos perímetros de segurança da 5ª Penitenciária Federal e da Papuda e unindo o Jardim Botânico de Brasília, o Centro do bairro (“dente”) e a Área de preservação permanente do Córrego do Bora Manso na qual os moradores pleiteiam a criação de parque de preservação do Cerrado e de uso pela população (Parque Ecológico/ARIE). A área de cerrado tem grande quantidade de nascentes e atua como recarga de aquífero que abastece São Sebastião. O Parque Ecológico, com aproximadamente 270 hectares, está localizado em uma região de grande importância ecológica, com espécies arbóreas nativas do cerrado, em um corredor de fauna e dispersão de sementes. Há vestígios de material arqueológico humano, encontrados no local. Em relação à fauna, verificou-se que a área tem importância como corredor de fauna. Quanto à flora, há diversificação de plantas do Cerrado, com possibilidade significativa de enriquecimento da biodiversidade e ampliação do número de espécies. A criação do parque/ARIE contribuirá para contenção do agravamento da crise hídrica, proporcionando qualidade ambiental para as presentes e as futuras gerações. Esta área está representada na Figura 2 do Anexo.

O PL foi vetado pelo Senhor Governador Ibaneis Rocha na data de 04/05/2021 na Mensagem No. 143/2021-GAG.

A área do Parque Ecológico resguardará a possibilidade de criar moradias no perímetro de segurança do Complexo Penitenciário do DF, onde se encontra também 5ª

Penitenciária Federal em Brasília. É razoável que se resguarde distância entre as unidades prisionais e possíveis moradias pelo risco de invasão e fugas de criminosos.

A habitação na área do perímetro trará significativos problemas para a segurança, tanto do Complexo Prisional como para possíveis novos moradores. Inclusive, é nossa percepção que, o próprio Manguelral já está situado em uma área muito próxima do Complexo, o que afeta a rotina, e compromete a segurança até mesmo dos moradores. Atualmente, a distância entre o Manguelral e o Presídio Federal é de aproximadamente 1km, e segundo os especialistas de segurança pública, já leva sérios riscos para a segurança do Presídio Federal, visto que o atual armamento das facções criminosas tem capacidade de atingir um alvo com precisão a 1,8 km e tem "altíssimo" poder de destruição.

Outro fator importantíssimo do ponto de vista da segurança, foi que o bairro Jardins Manguelral, por ter sido construído bem próximo do complexo da Papuda, comprometeu até mesmo a instalação de bloqueadores de celulares. Segundo o CNJ, muitos presídios estão próximos às áreas urbanas. Como as operadoras colocam estações cada vez mais poderosas, isso dificulta a instalação dos bloqueadores, que, segundo as próprias operadoras, prejudicariam o sinal de celular nos bairros próximos.

Além disso, haveria a possibilidade de se estabelecer "Casas de Apoio", imóvel adquirido por Organização Criminosa com a finalidade de abrigar familiares dos presos oriundos de outros Estados e também servir de refúgio para guardar drogas, armas e receber outros integrantes da organização. Ainda, já há registro de sobrevoo de drones não autorizados na área do Complexo Penitenciário da Papuda, provenientes do bairro Jardins Manguelral.

É necessário o Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV), e que evitassem a expansão urbana próximas de presídios. No DF, infelizmente, em razão da especulação imobiliária, os projetos de novos bairros estão inseridos nas áreas de segurança do Complexo Penitenciário da Papuda. Mesmo considerando a importância do direito à moradia, importante ressaltar que tanto o Estatuto das Cidades quanto o PDOT estabelecem que a política habitacional não pode trazer riscos para a Segurança Pública.

O Complexo Penitenciário da Papuda está instalado na área desde a década de 1970 e o projeto para instalação da Penitenciária Federal iniciou em 2007, ambos anteriores às ocupações habitacionais próximas. Em suma, o Complexo Penitenciário está plenamente estabelecido e o local de instalação, considerando aspectos geográficos, contribui com a segurança. Portanto, novas casas próximas aos presídios que trazem riscos para a segurança.

Anexo segue compilado de informações sobre indícios de irregularidades relacionadas ao Manguelral e também detalhamento de problemas afeitos à expansão

habitacional na área de perímetro de segurança do Complexo Penitenciário, agregados de mapas explicativos (Figuras 1 e 2), bem como não está sendo cumprido o Estatuto das Cidades no que se refere ao EIA – Estudo de Impacto Ambiental e respectivo RIMA – Relatório de Impacto Ambiental e, se for o caso, do EIV – Relatório de Impacto de Vizinhança. Estes Estudos englobam várias questões ambientais e impactos, inclusive a circulação de pessoas e carros, mobilidade, linhas de ônibus entre outros itens de infraestrutura indispensáveis a qualquer empreendimento habitacional de vulto como no presente caso e seus impactos na região afetada. A Lei 10257/2001 – Estatuto das Cidades regulamenta os artigos 182 e 183 da Constituição Federal e o impacto ambiental está previsto no inciso IV, do parágrafo 1º, do artigo 225 da CF/88.

Reforçamos que o CTCS possui a finalidade de acompanhar os procedimentos que promovam o aperfeiçoamento do Controle Social e seus avanços. Portanto, é de suma importância os conhecimentos referentes ao sistema do patrimônio público da área de saúde, bem como dos respectivos contratos de manutenção, para que possa fortalecer as discussões e recomendações acerca do Controle Social sobre o objeto em comento.

Nesses termos, solicitamos resposta dentro do prazo estabelecido pela Lei de Acesso à Informação (vinte dias, prorrogáveis por mais dez dias mediante justificativa).

Nesses termos

P. Deferimento

 ✓

---

Cícero Roberto de Melo  
Presidente do CTCS

**Anexo**

As intenções de ampliação habitacional do Setor Habitacional Jardins Mangueiral nas proximidades da 5ª Penitenciária Federal e da Papuda, área registrada sob matrícula nº 109.002 – 2º CRI-DF, de propriedade da Terracap – Companhia Imobiliária de Brasília, conforme NF 1.16.000.001754/2017-18, estão ocorrendo por parte da Codhab e poderão resultar em graves problemas para a segurança pública. As novas unidades habitacionais estão propostas em localização entre o Bairro Jardins Mangueiral e a DF 465, pela construção de novas moradias do programa “Habita Brasília”, anteriormente “Projeto Morar Bem”, conforme DIUR 03/2014, nas Diretrizes Urbanística Específica DIUPE 32/2016 e na Portaria Nº 27, de 28 de abril de 2016, a qual aprovou aditivo à DIUR 03/2014 e alterações no Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Distrito Federal – PDOT, Lei Complementar Nº 803, de 25 de abril de 2009, item 2 da Figura 1, e no Setor Bonsucesso, item 3 da Figura 1, integrante de São Sebastião e perigosamente próximo da área de treinamento especial do Presídio da Papuda, Centro de treinamento de ação tática da PMDF, a qual pode ser integralmente acessada visualmente do setor Bonsucesso, oferecendo notório risco à segurança pública e violando a legislação prisional.

Cabe indicar que a Secretaria de Segurança Pública foi consultada e manifestou-se contrariamente. O Departamento Penitenciário Federal não foi formalmente consultado durante o planejamento destas expansões.

Cabe considerar que a própria construção do Bairro Jardins Mangueiral encontra-se *sub judice* pois tramita na justiça federal AÇÃO CIVIL PÚBLICA de 2009, a qual tem por objeto a decretação de nulidade da licença de instalação nº 46/2009 expedida pelo IBRAM em favor dos Jardins Mangueiral Empreendimentos Imobiliários para a execução do Setor Habitacional Mangueiral. Através do pedido inicial que estava arrematado na constatação de várias irregularidades no EIA/RIMA e no projeto de licenciamento, como ausência de consulta às unidades de Conservação afetadas, bem como ausência de controle impostas por essas UC por parte do órgão competente licenciador, implicando em danos ao meio ambiente.

No que tange à investigação de fraudes licitatórias em grandes obras no Distrito Federal, a empresa responsável pela construção do Bairro Jardins Mangueiral consta como investigada e, se consideramos o contrato existente de manutenção do bairro, a posterior venda de unidades habitacionais e venda de unidades comerciais, trata-se em termos financeiros da obra mais onerosa à sociedade e a mais lucrativa para o grupo envolvido nos ilícitos.

Cabe indicar que a própria Controladoria-Geral do Distrito Federal indicou em relatório da força tarefa que investiga as supostas fraudes em grandes obras do GDF que existem indícios de irregularidades no contrato de manutenção do bairro, assinado junto ao mesmo grupo da construtora do Bairro e ainda em vigor, sem a devida transparência de gastos, relacionados à duplicidade de elementos, inclusos no contrato e com prestação pelo GDF, desequilíbrio e desvantagem econômica ao Estado no pagamento por serviços, descumprimento de obrigações da contratada e falta ou ausência de publicização.

O processo licitatório do Bairro Jardins Mangueiral, conforme documentação do processo administrativo do GDF, deu origem ao Contrato nº 007/2009 que tem por objeto apenas as áreas compreendidas entre as quadras 1 a 9 e 10 a 15, registradas em escritura pública com a matrícula nº 190.001. Posteriormente, houve a celebração do termo aditivo nº 3 em área referente à previsão original de “área verde”, conhecida como centro do bairro (“dente”) e identificada na Figura 1, na qual os moradores pretendem a criação de parque de preservação do Cerrado e de uso pela população (Parque Ecológico/ARIE). A expansão com objetivo de construção de novas quadras habitacionais, foi deliberada no Decreto GDF S/N de 26/9/2014 e está situada em terreno registrado em escritura pública sob o nº 109.002 e, por não pertencer à matrícula da área anterior, não poderia integrar como objeto do termo aditivo ao contrato nº 007/2009.

Cabe considerar ainda que o Aditivo nº 3 do contrato Nº 0007/2009 foi considerado irregular em Parecer emitido pelo Ministério Público do Distrito Federal, em manifestação constante aos autos dos processos judiciais nº 2014.01.1.14985-2,

2014.01.1.172586-3, 2015.01.1.014069-8 e 2015.01.1.099270-7 relacionados ao questionamento daquele, cujo trecho retiramos do original:

área diversa da anterior. A área do dente, referente à expansão do SHMA, estava excluída do contrato anterior, não podendo ser acrescentada posteriormente, exigindo novo procedimento licitatório. A alteração do contrato neste caso somente poderia ocorrer caso estivesse correlacionada ao aumento de unidades habitacionais dentro da mesma área objeto da licitação do Contrato 07/2009.

Qualquer modificação diversa das condições estabelecidas do contrato celebrado entre a CODHAB e a Jardins Mangueiral Empreendimentos Imobiliários S/A pode e deve ser pactuada por meio de aditivo.

Contudo, o acréscimo de área relativa à expansão do setor habitacional não pode ser objeto do termo aditivo, considerando que o contrato principal não faz referência à área, mas sim a construção de unidades imobiliárias em determinada área. Se há interesse na ocupação de área diversa daquela prevista no contrato principal, mesmo que contígua a esta, é indispensável a realização nova licitação, tratando-se de nova ocupação.

Assim, considerando que a ilegalidade do 3º Termo Aditivo ao Contrato 07/2009,

9/12

Ainda no que tange a problemas ambientais, posteriormente verificaram-se impactos relacionados à crise hídrica que assola o Distrito Federal, no que tange ao sistema de recarga de aquíferos de São Sebastião, pois o Bairro Jardins Mangueiral foi implantado em área de recarga de aquífero e ampliou a área impermeabilizada da região, alterando o regime de recarga, inclusive com relatos de nascentes que secaram na área do Centro do bairro (“dente”). No sentido do agravamento da crise hídrica, há cálculo de limite máximo de impermeabilização do solo previsto para área e caso haja implementação das expansões pretendidas haverá superação do limite estabelecido com impactos ainda mais intensos sobre a população de São Sebastião, integralmente abastecida por poços artesianos dependentes do aquífero. De acordo com estudos realizados pela Universidade de Brasília, em trabalho de mestrado supervisionado pelo professor José Eloi Guimarães Campos, Diretor do Departamento de Geociências, a impermeabilização da área de recarga de aquífero comprometerá o abastecimento de São Sebastião.

Para auxiliar a compreensão destas questões elaborou-se o mapa da Figura 1, disposto na sequência, indicando as áreas do bairro e seu entorno e aquelas cuja ocupação urbana representa risco de segurança para os complexos penitenciários e instalações acessórias.



Figura 1. Áreas relacionadas ao caso: 1. Centro do bairro (“dente”), em azul bebê; 2. Intenção de expansão do Bairro Jardins Mangueiral, com risco de segurança para a Penitenciária Federal e para a Papuda, em azul escuro; 3. Área de implementação do Setor Bonsucesso, em marrom, que impacta em observação direta das atividades do Centro de treinamento de ação tática da PMDF; 4. Área de proteção ambiental referente à não edificação em atendimento à taxa de impermeabilização do Setor Bonsucesso, em amarelo; 5. Córrego Bora Manso, integrante do Sistema São Bartolomeu, em azul médio; 6. Bairro Jardins Mangueiral, em branco; 7. Área estimada do perímetro de segurança da 5ª Penitenciária Federal, em vermelho; 8. Área do Centro de treinamento de ação tática da PMDF, em ciano, ladeada pela área rural da Funap, destinada à reabilitação de presos, com viés agroecológico, próximo ao Bora Manso; 9. Área estimada do perímetro de segurança da Papuda, em vermelho. Imagem obtida através do Google Maps, em novembro de 2017, com destaques próprios.



Figura 2. Item 5. Córrego Bora Manso, integrante do Sistema São Bartolomeu, em azul médio; Área 10. Parque Ecológico Mangueiral, córrego Bora Manso e de corredor ecológico abrangendo as áreas dos perímetros de segurança da 5ª Penitenciária Federal e da Papuda e unindo o Jardim Botânico de Brasília, ao Centro do bairro (“dente”) e a Área de preservação permanente do Córrego do Bora Manso na qual os moradores pleiteiam a criação de parque de preservação do Cerrado e de uso pela população (Parque Ecológico/ARIE) parque de preservação do Cerrado e de uso pela população (Parque Ecológico/ARIE) e corredor ecológico, em verde. Imagem obtida através do Google Maps, em novembro de 2017, com destaques próprios.