



# ASSOCIAÇÃO DE MORADORES DO JARDIM BOTÂNICO 3 (AMJB3)

## Informativo Circular N°. 002-2026

### **Carta aberta aos moradores do Setor Habitacional Jardim Botânico 3 e aos moradores do Jardim Botânico.**

Nós, diretores da **Associação dos Moradores do Jardim Botânico 3 (AMJB3)**, dirigimo-nos a vocês por meio desta carta aberta para compartilhar uma preocupação profunda e legítima que afeta diretamente nosso bairro, nossas famílias e nosso futuro: a **proposta de alteração da Lei de Uso e Ocupação do Solo (LUOS)** apresentada pelo Governo do Distrito Federal (GDF), que prevê mudanças significativas na destinação dos lotes residenciais unifamiliares do Jardim Botânico 3.

O **Setor Habitacional Jardim Botânico III (JB3)** é um bairro planejado e regularizado, criado pelo próprio GDF e licitado pela Terracap. Localiza-se na descida para São Sebastião, em frente ao Jardins Mangueiral, e possui uma característica única na Região Administrativa do Jardim Botânico: **é o único bairro 100% regularizado e aberto**, sem muros, portarias ou cancelas que restrinjam a circulação, tanto nas áreas residenciais quanto nas comerciais e institucionais.

De acordo com o projeto original da Terracap, o bairro foi concebido com aproximadamente **600 lotes residenciais**, além de **85 lotes comerciais e institucionais**, claramente delimitados. Atualmente, cerca de **450 terrenos residenciais estão ocupados por moradores permanentes**, muitos dos quais escolheram o JB3 justamente por seu perfil residencial, familiar e organizado. Parte significativa desses moradores é associada à AMJB3.

Nos lotes residenciais unifamiliares (R01), sempre foi permitido o exercício de atividades de prestação de serviços de baixa interferência, desde que compatíveis com a moradia e sem causar impactos ao bairro. As áreas comerciais e institucionais, por sua vez, foram planejadas e posicionadas estrategicamente para atender à população sem comprometer a tranquilidade das áreas residenciais.



# ASSOCIAÇÃO DE MORADORES DO JARDIM BOTÂNICO 3 (AMJB3)

A **Associação dos Moradores do Jardim Botânico 3** é uma entidade sem fins lucrativos, criada pelos primeiros moradores, que atua há **mais de 15 anos** em defesa da segurança, da qualidade de vida e do bem-estar da comunidade. Desde sua fundação, a associação tem trabalhado de forma incansável junto aos órgãos do GDF para garantir os direitos do bairro.

Recentemente, fomos surpreendidos com o agendamento de uma **audiência pública**, marcada para o dia **21 de maio**, para discutir a atualização da LUOS do Jardim Botânico. A surpresa rapidamente se transformou em **indignação**, ao constatarmos que a proposta apresentada prevê a **mudança de destinação de praticamente metade dos lotes residenciais unifamiliares (R01) do JB3**, transformando-os em áreas de uso misto (R02 e CSIIR 1-NO), com possibilidade de comércio intenso, prestação de serviços, construção de prédios, subdivisão de lotes e uso multifamiliar.

O Distrito Federal possui um histórico conhecido de ocupações irregulares e desvirtuamento do uso do solo. Áreas criadas de forma totalmente legal e planejada, como o JB3, são exceções. Os moradores que optaram por adquirir lotes regularizados fizeram essa escolha conscientemente, pagando mais caro por escrituras, impostos, taxas, projetos e habite-se, acreditando na segurança jurídica e na estabilidade das regras urbanísticas. É doloroso e revoltante perceber que o próprio Estado, agora, ameaça **quebrar essa confiança**, descaracterizando um bairro residencial consolidado e desconsiderando o investimento de toda uma vida feito por cidadãos honestos e trabalhadores.

Desde sua criação, o JB3 tem sido **reiteradamente negligenciado pelo poder público**. Grande parte da infraestrutura básica - como asfalto, iluminação pública, coleta de lixo, definição de CEP, placas de endereçamento, coleta seletiva, praças e o parque vivencial - só foi efetivamente entregue após anos de mobilização e ações judiciais promovidas pela associação de moradores. O que hoje existe no bairro é, em grande medida, fruto da persistência e da união da comunidade.



# ASSOCIAÇÃO DE MORADORES DO JARDIM BOTÂNICO 3 (AMJB3)

Mesmo diante desse histórico, o GDF propõe agora uma mudança profunda, sem estudos claros de impacto, que ameaça transformar um bairro residencial em uma área de intenso adensamento e atividade comercial. Fala-se, de uma hora para outra, em permitir prédios, consultórios, kitnets, restaurantes, oficinas e outros usos absolutamente incompatíveis com a realidade atual do JB3.

Tudo isso ocorre em um contexto em que já enfrentamos **graves deficiências nos serviços públicos**. Não contamos com batalhão próprio da Polícia Militar; há registros frequentes de assaltos e invasões domiciliares, amenizados apenas porque os moradores custeiam vigilância privada. O trânsito tornou-se cada vez mais perigoso, com motoristas de outras regiões utilizando o JB3 como rota de passagem. Acidentes são recorrentes, e as infrações de trânsito são constantes, apesar dos inúmeros ofícios, protocolos e solicitações formais encaminhadas ao GDF sem respostas concretas.

Infelizmente, é perceptível que parte dessa proposta de alteração da LUOS atende a **interesses específicos**, decorrentes de pressões e lobbies de proprietários de construções irregulares, contra as quais os moradores lutam há anos. Se a intenção fosse, de fato, ampliar áreas comerciais e de serviços para atender à população do Jardim Botânico, por que não utilizar as áreas ainda desocupadas às margens da DF-001 ou licitar novas áreas adequadas para esse fim? Por que impor tamanha perda a um bairro residencial consolidado?

## **Por que somos contra a proposta de mudança da LUOS no JB3**

A alteração proposta não representa progresso; ela significa **degradação da nossa qualidade de vida**:

- **Colapso da infraestrutura**: redes de água, esgoto e energia foram dimensionadas para a densidade atual. O adensamento sem expansão trará falta d'água e quedas constantes de energia.
- **Impacto no trânsito e na mobilidade**: as ruas foram planejadas para uso residencial, não para fluxo comercial intenso, estacionamentos e carga e descarga.



# ASSOCIAÇÃO DE MORADORES DO JARDIM BOTÂNICO 3 (AMJB3)

- **Fim do sossego e incompatibilidade de usos:** comércio colado aos muros das residências traz barulho, lixo e perturbação diária.
- **Aumento da insegurança:** maior circulação de pessoas desconhecidas rompe a vigilância natural do bairro e facilita crimes.
- **Desvalorização dos imóveis:** o bairro perderá seu perfil residencial de alto padrão, afetado por poluição visual, fiação aérea e adensamento excessivo.
- **Quebra da confiança:** adquirimos nossos lotes com base na **LC nº 948/2019**, que garantia uso residencial unifamiliar. Alterar as regras agora é destruir um investimento legítimo.

Não aceitaremos que decisões tão impactantes sejam tomadas sem respeito à comunidade.

**Não vamos aceitar em silêncio.** Informem-se, compartilhem esta carta e **compareçam à audiência pública no dia 21/05.** A defesa do JB3 depende da participação de todos nós.

Atenciosamente,

***Diretoria da Associação de Moradores do Jardim Botânico 3 - AMJB3.***