

# ITAPOÃ PARQUE: ENGENHARIA PÚBLICA, INDUSTRIALIZAÇÃO E AGENDA ESG NA TRANSFORMAÇÃO URBANA DO DISTRITO FEDERAL

## 2. RESUMO

O Itapoã Parque representa um marco na engenharia pública do Distrito Federal, ao integrar tecnologia industrializada, planejamento urbano e práticas alinhadas à Agenda ESG. Com 12.112 unidades habitacionais distribuídas em 76 condomínios e mais de 811 mil m<sup>2</sup> de área construída, o projeto adota o sistema de paredes de concreto moldadas *in loco*, garantindo alta produtividade, precisão executiva e redução de resíduos. Além das edificações, contempla infraestrutura urbana completa e equipamentos públicos, assegurando ordenamento territorial e inclusão social. A atuação da CAIXA como agente financeiro e técnico consolidou governança e conformidade normativa, transformando o empreendimento em um modelo replicável de bairro planejado, resiliente e sustentável, alinhado aos Objetivos de Desenvolvimento Sustentável (ODS 11 e 13).

## 3. OBJETIVO

O projeto tem por finalidade principal mitigar o déficit habitacional do Distrito Federal, provendo moradia digna em escala massiva. Objetiva-se, simultaneamente, promover o ordenamento territorial na região da "Saída Leste", assegurando a sustentabilidade ambiental mediante a universalização do saneamento e a adoção de tecnologias construtivas de baixo impacto, e fortalecer a carteira de crédito imobiliário da CAIXA, gerando resultados financeiros sustentáveis através da inserção de milhares de famílias no sistema bancário formal, garantidos por um ativo de qualidade técnica e jurídica superior.

## 4. PARTICIPANTES

Agente Financeiro e Acompanhamento Técnico: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL (CAIXA).

Empresa Executora: JC Gontijo Engenharia S.A.

Gestão da Política Habitacional: Companhia de Desenvolvimento Habitacional do Distrito Federal (CODHAB) / GDF.

Beneficiários: População habilitada no programa habitacional (Morar Bem / Minha Casa Minha Vida) para ocupar as 12.112 unidades.

## 5. EXPOSIÇÃO DO PROJETO

### 5.1. Contextualização Histórica e Urbana

A ocupação do Distrito Federal historicamente caracterizou-se pela dicotomia entre o planejamento central (Plano Piloto) e a expansão espontânea nas regiões administrativas periféricas. A região do Paranoá e Itapoã, situada na "Saída Leste", sofreu forte pressão demográfica nas últimas décadas, resultando em parcelamentos informais carentes de infraestrutura.

A Região Administrativa do Itapoã (RA XXVIII), criada pela Lei Distrital nº 3.527/2005, originou-se de ocupações irregulares em áreas rurais. Estudos do IPEDF/Codeplan (PDAD 2021) revelam um abismo social quando comparados os indicadores do Itapoã com regiões de alta renda, como o Lago Sul, situado a poucos quilômetros de distância. Enquanto o Lago Sul figura no grupo de "Renda Alta" com rendimento domiciliar médio superior a R\$ 15.000,00 (PDAD 2021), o Itapoã classifica-se no grupo de "Renda Baixa", com rendimento per capita muitas vezes inferior a um salário-mínimo. A desigualdade também é patente na escolaridade: no

grupo de alta renda, mais de 85% dos chefes de família possuem ensino superior completo, índice que cai drasticamente nas regiões de baixa renda, onde a maioria não concluiu o ensino fundamental ou médio.

O parcelamento Itapoã Parque está incluído na Política Habitacional do Governo do Distrito Federal, no âmbito do Programa Morar Bem. O programa teve início em 10 de maio de 2011 e é gerido pela Secretaria de Estado de Habitação, Regularização e Desenvolvimento Urbano (SEDHAB) e pela Companhia de Desenvolvimento Habitacional (CODHAB).

Em 12 de novembro de 2012, a CODHAB tornou público os Avisos de Chamamento n<sup>os</sup> 04 e 05/2012, para a seleção de empresas do ramo de construção civil, com comprovada capacidade técnica, interessadas em implantar empreendimento habitacional em área de propriedade do Distrito Federal.

Em 15 e 20 de março de 2013, a CODHAB publicou no Diário Oficial do Distrito Federal - DODF, respectivamente, as Resoluções n<sup>os</sup> 62/2013 e 69/2013, que homologaram a empresa José Celso Gontijo Engenharia S.A. como vencedora dos dois certames.

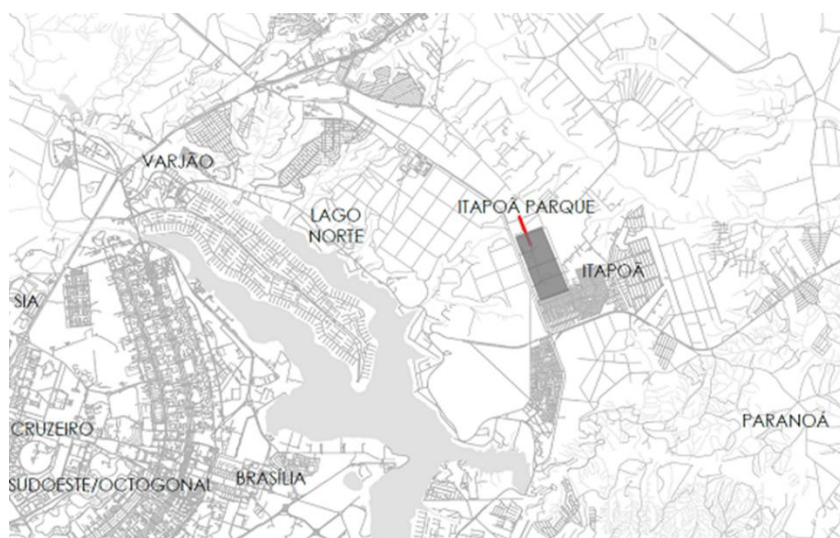


Figura 1 – Localização do empreendimento Itapoã Parque.  
Fonte: GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL (2025)

## 5.2. Solução Urbanística e *Masterplan* Integrado

A concepção do Itapoã Parque fundamenta-se na estruturação de um bairro planejado autossuficiente, desenhado para mitigar a dependência funcional do Plano Piloto. O *Masterplan*, desenvolvido em conformidade com os Editais de Chamamento Público n<sup>o</sup> 04/2012 e 05/2012 e aprovado pelo Conselho de Planejamento Territorial e Urbano do Distrito Federal (CONPLAN), articula-se sobre três eixos de ordenamento territorial:

**Centralidade Linear de Serviços:** A implementação da "Avenida de Atividades" constitui o eixo estruturante do parcelamento. Esta via foi dimensionada para concentrar o uso misto (comércio, serviços e equipamentos institucionais), promovendo a descentralização econômica e a redução dos deslocamentos pendulares diários.

**Infraestrutura Antecedente:** A estratégia de execução priorizou a instalação completa das redes de saneamento, drenagem e pavimentação a priori da entrega das unidades habitacionais, prevenindo o passivo ambiental característico de ocupações periféricas.

Integração Ambiental: O desenho urbano incorpora um Parque Linear com 130 metros de largura, estabelecendo uma zona de amortecimento (*buffer*) para a preservação da permeabilidade do solo e a proteção da bacia hidrográfica adjacente.

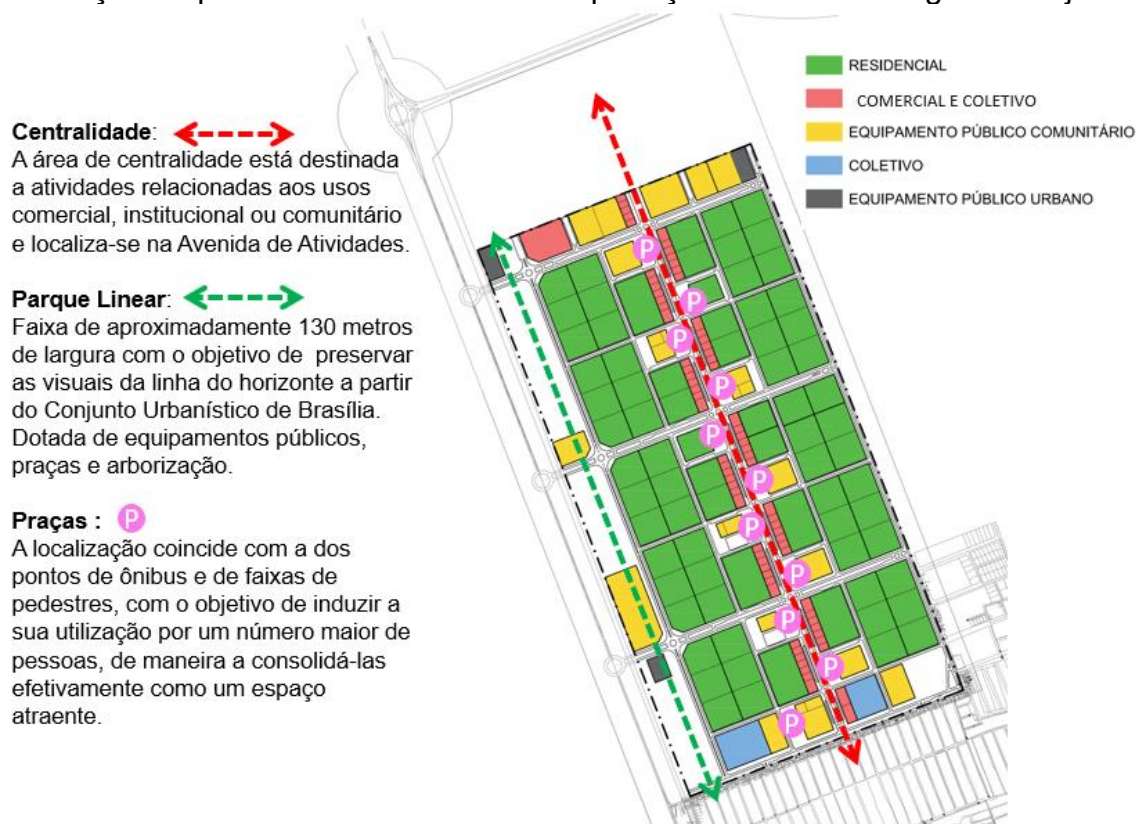


Figura 2 – Concepção Urbanística do empreendimento Itapoã Parque.  
Fonte: JC Gontijo Engenharia (2025)

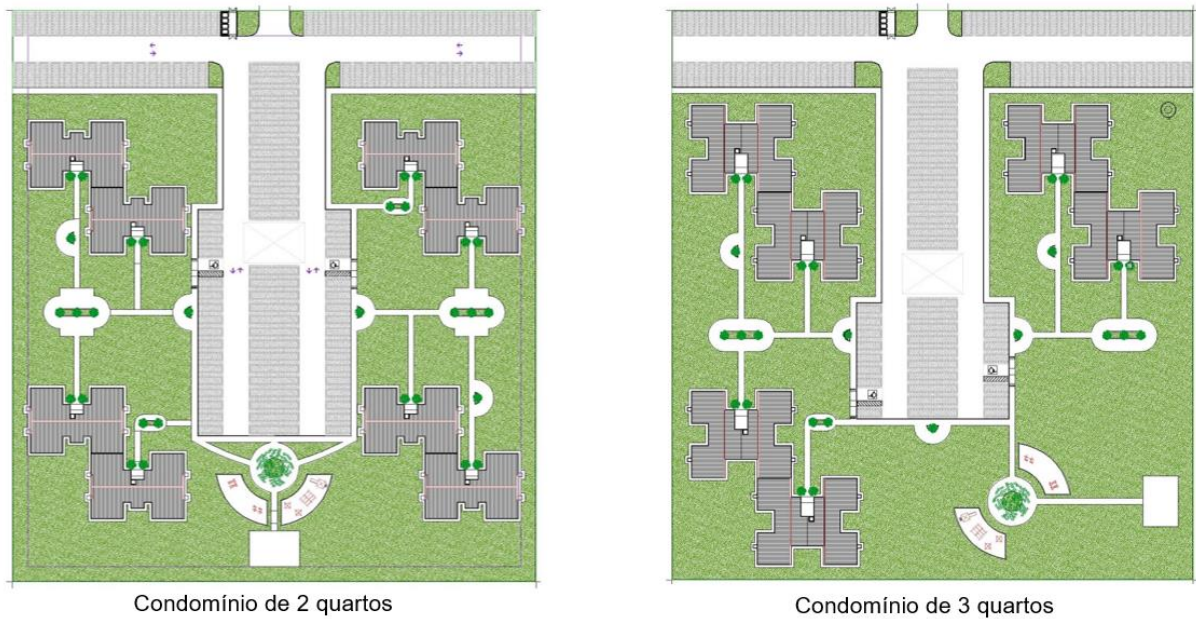
### 5.3. Concepção arquitetônica, projeto de engenharia e tecnologia construtiva

A viabilidade técnica e econômica do Itapoã Parque fundamentou-se na industrialização dos processos construtivos e na modulação arquitetônica. O projeto de engenharia foi concebido para maximizar a repetitividade e minimizar a variabilidade executiva, garantindo escala de produção e controle de qualidade rigoroso.

#### 5.3.1. Tipologia Arquitetônica e Racionalização

A solução arquitetônica adotada para os 76 condomínios baseia-se na tipologia de edifícios multifamiliares H4 (Térreo + 3 pavimentos). Em cada andar, inclusive no térreo, existem quatro unidades habitacionais, resultando em 16 apartamentos por bloco. A escolha por gabarito reduzido sem elevadores obedeceu a critérios de Engenharia de Custos e sustentabilidade operacional (*Opex*), visando a redução da taxa condominial futura.

A concepção dos condomínios do Itapoã Parque foi planejada para promover integração e convivência comunitária. A implantação dos edifícios cria espaços internos voltados para áreas comuns, favorecendo o uso coletivo e a interação entre os moradores.



Condomínio de 2 quartos

Condomínio de 3 quartos

Figura 3 – Concepção inicial - Condomínios de 2 e 3 quartos

Fonte: JC Gontijo Engenharia (2025)

A disposição dos blocos e das áreas verdes busca equilibrar densidade habitacional e qualidade urbana, com circulação interna e áreas destinadas ao lazer e à convivência.



Figura 4 – Concepção inicial – integração de blocos

Fonte: JC Gontijo Engenharia (2025)

O projeto contempla plantas de 2 e 3 dormitórios, com variantes acessíveis para Pessoas com Deficiência (PCD), em conformidade com a NBR 9050. O *layout* interno privilegia a ventilação cruzada e a iluminação natural, atendendo aos requisitos lumínicos da NBR 15.575.



◦ Unidade de 2 Quartos Acessível



◦ Unidade de 2 Quartos Padrão

Figura 5 – *Layout* das unidades de dois quartos.  
Fonte: JC Gontijo Engenharia (2025)



◦ Unidade de 3 Quartos Acessível



◦ Unidade de 3 Quartos Padrão

Figura 6 – *Layout* das unidades de três quartos.  
Fonte: JC Gontijo Engenharia (2025)

O empreendimento foi dividido em duas etapas. A 1ª Etapa compreendeu 37 condomínios, totalizando 6.208 unidades habitacionais, sendo 5.184 unidades de dois quartos e 1.024 unidades de três quartos. Já a 2ª Etapa abrangeu 39 condomínios, com 5.904 unidades, das quais 4.752 são de dois quartos e 1.152 de três quartos. No total, o Itapoã Parque soma 76 condomínios e 12.112 unidades habitacionais, distribuídas entre 9.936 unidades de dois quartos e 2.176 unidades de três quartos.

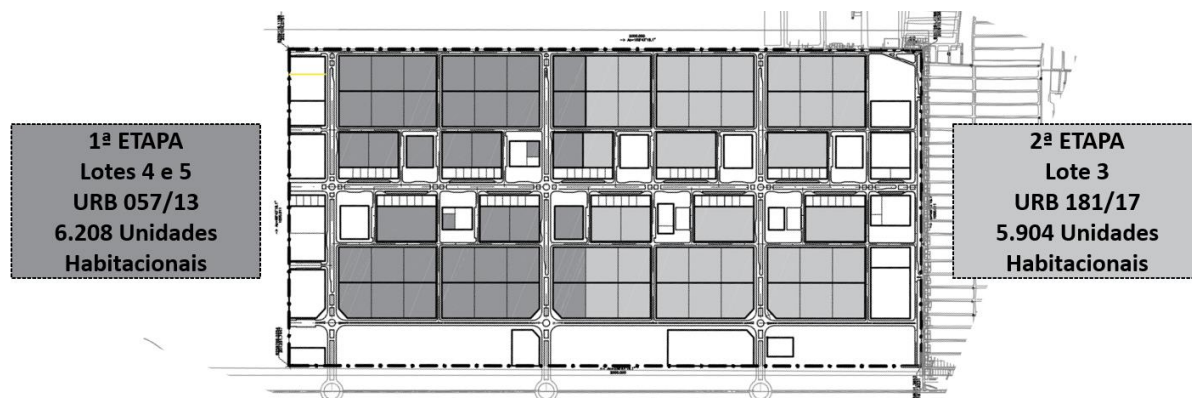


Figura 7 – Etapas de implantação.  
Fonte: JC Gontijo Engenharia (2025)



Figura 8 – Vista geral do empreendimento, com destaque para a 1ª Etapa entregue  
Fonte: JC Gontijo Engenharia (2025)

### 5.3.2. Sistema Estrutural: Paredes de Concreto Moldadas *in Loco*

A estrutura portante do empreendimento utiliza o sistema de paredes de concreto armado moldadas *in loco*, normatizado pela NBR 16.055. A opção tecnológica justifica-se pela necessidade de alta produtividade, eliminando a etapa crítica de alvenaria de vedação e os gargalos logísticos associados ao transporte vertical de blocos cerâmicos.

As fôrmas metálicas garantem precisão dimensional, esquadro e prumo adequados, permitindo a concretagem monolítica de paredes e lajes em ciclos diários, o que assegura maior produtividade e qualidade na execução. Paralelamente, as armaduras são compostas por malhas de aço eletrossoldadas, posicionadas com espaçadores plásticos para garantir o cobrimento correto.

Diferentemente do método convencional, as instalações elétricas (eletrodutos) são incorporadas à armadura antes da concretagem, eliminando a necessidade de cortes e rasgos na alvenaria. Essa solução reduz a geração de resíduos sólidos (RCD), mitiga patologias futuras e contribui para um processo construtivo mais sustentável e eficiente.



Figura 9 – Execução de estrutura: Radier executado, com posicionamento de tela metálica eletrossoldada. Ao fundo guindaste que posiciona as fôrmas metálicas.  
Fonte: O Autor (2025)



Figura 10 – Execução de estrutura: Posicionamento de fôrmas metálicas.  
Fonte: O Autor (2025)



Figura 11 – Execução de estrutura: Posicionamento de fôrmas metálicas e incorporação de eletrodutos e caixas de passagem.  
Fonte: O Autor (2025)

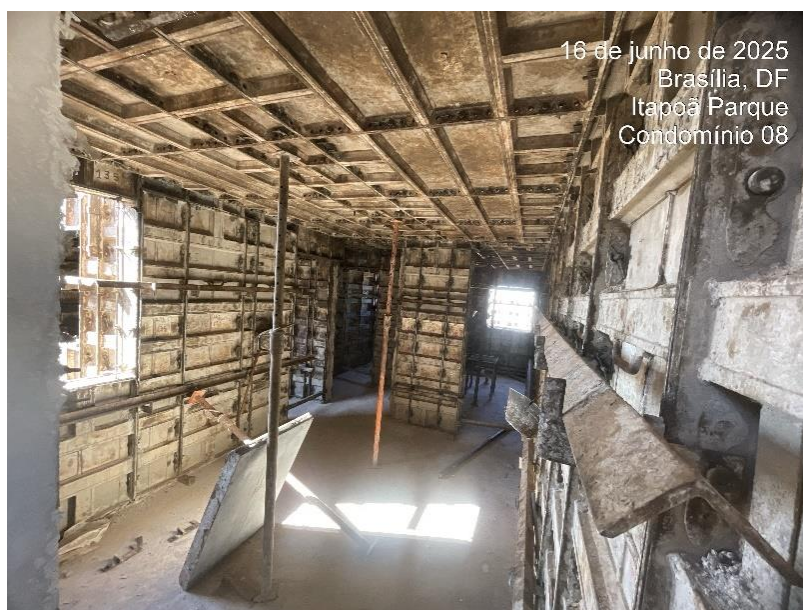


Figura 12 – Execução de estrutura: Posicionamento final de fôrmas metálicas.  
Fonte: O Autor (2025)



Figura 13 – Execução de estrutura: aspecto final de unidade habitacional típica pós concretagem.  
Fonte: O Autor (2025)

O sistema construtivo adotado no Itapoã Parque também apresenta vantagens significativas em termos de desempenho e acabamento. A densidade do concreto, em torno de  $2.400 \text{ kg/m}^3$ , garante isolamento acústico superior ao da alvenaria convencional, atendendo aos requisitos da NBR 15.575 (Norma de Desempenho). Além disso, essa solução contribui para conforto térmico entre as unidades habitacionais.

Quanto ao acabamento, a superfície obtida após a desforma apresenta textura lisa e uniforme, dispensando as etapas tradicionais de chapisco, emboço e reboco. O processo é simplificado por meio de estucagem e regularização do concreto, seguido da aplicação de massa corrida e pintura. Essa metodologia reduz significativamente os custos e prazos da fase de acabamento, mantendo a qualidade estética e funcional das edificações.



Figura 14 – Unidade habitacional pós serviços de acabamento realizados – Sala de estar.  
Fonte: O Autor (2025)



Figura 15 – Unidade habitacional pós serviços de acabamento realizados – Cozinha e área de serviço.  
Fonte: O Autor (2025)



Figura 16 – Unidade habitacional pós serviços de acabamento realizados – Banheiro, com *shaft* visitável para manutenção das instalações.  
Fonte: O Autor (2025)



Figura 17 – Unidade habitacional pós serviços de acabamento realizados – Dormitório.  
Fonte: O Autor (2025)

Além dos Equipamentos Públicos e Áreas de Lazer de Utilidade Pública, cada condomínio dispõe de equipamentos de lazer e convívio coletivo, compostos por *Playground*, espaço *Fitness* e Churrasqueira.



Figura 18 – *Playground*.  
Fonte: O Autor (2025)



Figura 19 – *Fitness* e ao fundo, churrasqueira.  
Fonte: O Autor (2025)

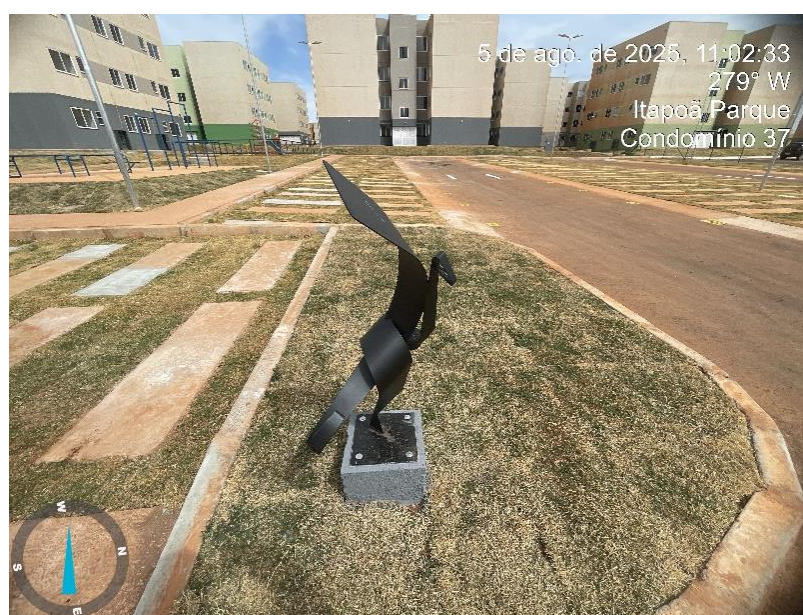


Figura 20 – Obra de arte, presente em todos os condomínios.  
Fonte: O Autor (2025)

#### **5.4. Infraestrutura Urbana e Saneamento Integrado**

A estratégia de implantação do Itapoã Parque rompeu com o paradigma de ocupação periférica do Distrito Federal, condicionando a habitabilidade à prévia execução dos sistemas de suporte urbano.

##### **5.4.1. Complexo de Saneamento Ambiental**

O sistema de esgotamento sanitário (S.E.S.) construído, opera em sintonia com a rede então implementada no setor. A solução adotada envolveu a ampliação de uma Estação de Tratamento de Esgoto (ETE), concebida para atender à demanda de fim de plano.

Tecnologia de Tratamento: O processo utiliza reatores anaeróbios de fluxo ascendente (UASB), tecnologia reconhecida pela eficiência energética e baixa

produção de lodo, seguida por lagoas de polimento para a remoção de patógenos e nutrientes, garantindo o lançamento de efluentes em conformidade com os padrões da ADASA.



Figura 21 – Vista aérea da Estação de Tratamento de Esgoto ampliada.  
Fonte: JC GONTIJO ENGENHARIA (2025)



Figura 22 – Interior do Tanque UASB.  
Fonte: JC GONTIJO ENGENHARIA (2025)

**Abastecimento de Água:** O sistema de abastecimento (S.A.A.) estrutura-se a partir da interligação com a Elevatória de Água Tratada (EAT) do Lago Norte e do Reservatório de Apoio (RAP) Itapoã, que atua como pulmão de amortecimento para garantir pressão e vazão constantes aos 76 condomínios, mesmo em horários de pico.



Figura 23 – Reservatório de Apoio (RAP) Itapoã.  
Fonte: JC GONTIJO ENGENHARIA (2025)

#### 5.4.2. Matriz Energética e Iluminação

Para suportar a carga elétrica residencial e institucional, foi implantada uma infraestrutura de alta tensão robusta. O sistema conta com Subestação e redes de distribuição dimensionadas para a densidade demográfica projetada. O avanço físico das subestações existentes e redes atingiu patamares funcionais que permitiram o início das operações das unidades habitacionais entregues.



Figura 24 – Vista aérea da Subestação.  
Fonte: JC GONTIJO ENGENHARIA (2025)



Figura 25 – Vista geral noturna do empreendimento, com destaque para a 1ª Etapa entregue  
 Fonte: JC GONTIJO ENGENHARIA (2025)

O sistema viário do Itapoã Parque foi concebido para garantir fluidez, hierarquia funcional e integração com a malha urbana existente, evitando os problemas típicos de ocupações desordenadas. O projeto adota uma estrutura hierarquizada, composta por uma avenida principal de atividades, que concentra comércio, serviços e equipamentos públicos, funcionando como eixo estruturante do bairro. Essa avenida é dimensionada para tráfego misto, com faixas largas, canteiro central e ciclovias segregadas, assegurando mobilidade ativa e transporte coletivo eficiente. A partir dela, irradiam-se vias coletoras e locais, que distribuem o fluxo para os 76 condomínios, garantindo acessibilidade sem sobrecarregar as vias internas.

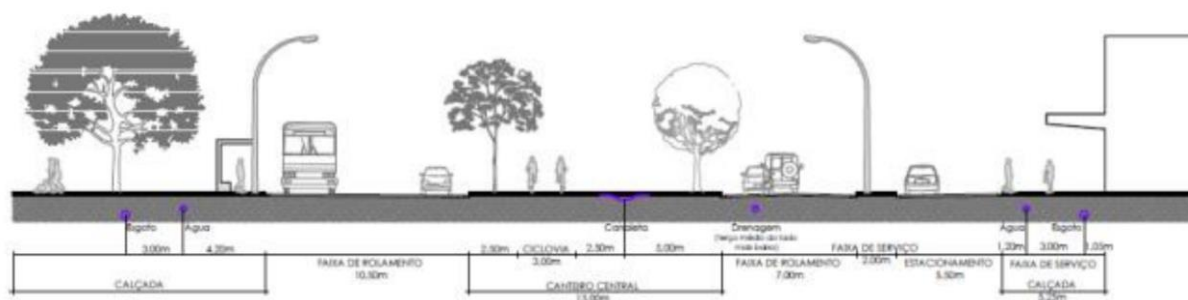


Figura 26 – Perfil de via arterial sentido norte-sul com parada de ônibus e estacionamento.  
 Fonte: SECRETARIA DE ESTADO DO MEIO AMBIENTE DO DF (SEMA) (2025)

As ruas internas seguem padrões técnicos de largura mínima, calçadas acessíveis e pavimentação adequada, priorizando segurança e conforto para pedestres. O desenho urbano incorpora rotatórias e dispositivos de moderação de tráfego para reduzir velocidades e aumentar a segurança viária. Além disso, o sistema foi planejado para permitir integração com transporte público, com pontos estratégicos ao longo da avenida principal e áreas destinadas a estacionamento e carga/descarga. Essa configuração assegura que o Itapoã Parque não seja apenas um conjunto habitacional, mas um bairro planejado com mobilidade sustentável, alinhado às

diretrizes do Plano Diretor de Transporte Urbano (PDTU) e às normas de acessibilidade da NBR 9050.

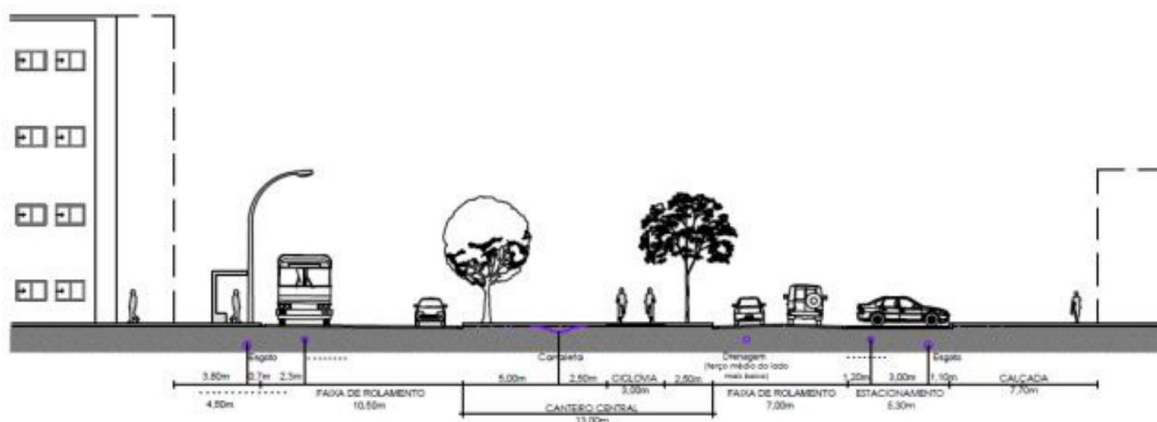


Figura 27 – Perfil de via arterial sentido oeste-leste com parada de ônibus e estacionamento.  
Fonte: SECRETARIA DE ESTADO DO MEIO AMBIENTE DO DF (SEMA) (2025)

#### 5.4.4. Equipamentos Públicos Comunitários (EPCs)

A engenharia da CAIXA monitora a execução dos equipamentos públicos estruturantes para garantir a autonomia funcional do bairro. Destacam-se as unidades já entregues ou em fase final de acabamento pela construtora JC Gontijo:

Educação: Execução das Escolas Classe 401 e 502, além do Centro de Ensino Infantil (CEI) 301. As escolas seguem padrão arquitetônico FNDE, com capacidade projetada para atender 1.845 alunos em turnos, reduzindo a pressão sobre a rede pública do Paranoá.



Figura 28 – Vista aérea da Escola Classe 502. A unidade foi inaugurada em 28 de fevereiro de 2023.  
Fonte: JC GONTIJO ENGENHARIA (2025)



Figura 29 – Vista aérea da Escola Classe 401 em fase final de execução.  
Fonte: JC GONTIJO ENGENHARIA (2025)



Figura 30 – Centro de Ensino Infantil - Projeto. Em Outubro/2025 este EPC apresentou 15% de avanço físico.  
Fonte: JC GONTIJO ENGENHARIA (2025)

**Assistência Social:** Entrega de unidades do CRAS (Centro de Referência de Assistência Social) e CREAS, essenciais para o suporte à população de baixa renda beneficiária do programa. O Centro de Referência de Assistência Social (CRAS) do bairro foi inaugurado em 15 de março de 2024, sendo a primeira unidade de atendimento do bairro e a 32<sup>a</sup> do Distrito Federal.



CRAS



CREAS

Figura 31 – Vista aérea do CRAS e CREAS entregues. Centro de Ensino Infantil - Projeto.  
Fonte: JC GONTIJO ENGENHARIA (2025)

**Lazer e Segurança:** O plano de massas prevê ainda áreas para Centro Olímpico, Batalhão do Corpo de Bombeiros e Praças equipadas com Pontos de Encontro Comunitário (PEC), distribuídas conforme a mancha de densidade demográfica.

#### 5.4.5. Resiliência Hídrica e Sustentabilidade Frente às Mudanças Climáticas

O Itapoã Parque adota uma abordagem inovadora para enfrentar os desafios impostos pelo aumento da frequência e intensidade das chuvas no Distrito Federal. O sistema de drenagem foi concebido não apenas para escoamento rápido, mas para retenção e reuso, garantindo segurança hídrica e mitigação de impactos ambientais. Foram implantados reservatórios com capacidade total de 1.801,78 m<sup>3</sup>, distribuídos entre amortecimento e reuso, além de lagoas de retenção com volumes de 9.500 m<sup>3</sup> (1A/1B) e 26.800 m<sup>3</sup> (2A/2B).

Tabela 1: Capacidades de reuso e amortecimento do sistema de drenagem.

Reservatório	Reuso m <sup>3</sup>	Amortecimento m <sup>3</sup>	TOTAL m <sup>3</sup>
76 Condomínios	601,92	-	601,92
Subestação	-	372,00	372,00
CRAS	-	54,00	54,00
CREAS	-	54,00	54,00
CEI 301	8,39	40,99	49,38
EC 401	63,00	172,17	235,17
EC 301	50,00	150,15	200,15
EC 502	63,00	172,17	235,17
<b>TOTAL m<sup>3</sup></b>	<b>786,31</b>	<b>1.015,48</b>	<b>1.801,79</b>



Escola Classe 301: Reservatório d/e reuso  
 Subestação: Reservatório de amortecimento  
 Figura 32 – Vista geral dos reservatórios de reuso (EC 301) e de amortecimento (Subestação).  
 Fonte: JC GONTIJO ENGENHARIA (2025)

Essa infraestrutura atua como bacias de detenção, reduzindo picos de vazão e prevenindo alagamentos, enquanto possibilita o reaproveitamento da água para fins não potáveis. A integração do Parque Linear de 130 metros com as lagoas reforça a lógica de drenagem urbana sustentável (SUDS), ampliando a permeabilidade do solo e criando zonas de dissipação térmica. Essa solução posiciona o empreendimento como referência em resiliência urbana, alinhada às diretrizes da Política Nacional de Recursos Hídricos e aos Objetivos de Desenvolvimento Sustentável (ODS 11 e 13), antecipando-se aos cenários de eventos extremos previstos pelo IPCC.



Lagoas 1A/1B – 4.750 m<sup>3</sup>



Lagoas 2A/2B – 13.400 m<sup>3</sup>

Figura 33 – Vista aérea das Lagoas 1A/1B e 2A/2B.  
 Fonte: JC GONTIJO ENGENHARIA (2025)

## 6. IMPACTOS E RESULTADOS

A implementação do Itapoã Parque transcende a métrica de produção habitacional, gerando impactos estruturantes em quatro dimensões principais: social, ambiental, econômica e inovação.

### 6.1. Responsabilidade Social e Cidadania (Pilar Social)

O projeto Itapoã Parque atua no núcleo da missão da CAIXA de fomentar a inclusão e o desenvolvimento sustentável, consolidando-se como referência em políticas habitacionais integradas. A entrega das 12.112 unidades habitacionais impacta diretamente a redução da fila da CODHAB, beneficiando cerca de 50 mil pessoas. Essa ação materializa o objetivo estratégico de oferecer não apenas um teto,

mas uma moradia digna, com titularidade e endereço formal, garantindo segurança jurídica e cidadania para milhares de famílias.

Além da mitigação do déficit habitacional, o empreendimento promove inclusão e acessibilidade. Foram executadas unidades adaptadas para pessoas com deficiência, em conformidade com as normas técnicas, e entregues equipamentos públicos essenciais, como os Centros de Referência de Assistência Social (CRAS) e os Centros de Referência Especializados de Assistência Social (CREAS). Essas iniciativas reforçam o papel da CAIXA como agente de políticas públicas, assegurando que o desenvolvimento urbano venha acompanhado de proteção social e infraestrutura adequada para atender às necessidades da população vulnerável.

## **6.2. Sustentabilidade e Agenda ESG (Pilar Ambiental)**

O empreendimento Itapoã Parque materializa a Agenda ESG na construção civil, alinhando-se ao Objetivo de Desenvolvimento Sustentável 11, que trata de cidades e comunidades sustentáveis. Para isso, foram adotadas estratégias que reduzem a pegada de carbono em todo o ciclo de vida do ativo, desde a fase de construção até a operação. Na etapa de obras, a tecnologia de paredes de concreto foi aplicada sob os princípios da *Lean Construction*, eliminando processos tradicionais como chapisco e reboco, o que reduziu significativamente a demanda por cimento e agregados e, conseqüentemente, as emissões associadas à produção e transporte desses insumos. Além disso, o uso de fôrmas metálicas reutilizáveis substituiu a madeira, mitigando impactos florestais, enquanto a baixa geração de resíduos sólidos evitou emissões relacionadas ao transporte e descarte de entulho.

No âmbito operacional, a tipologia arquitetônica adotada – blocos H4, com térreo mais três pavimentos – eliminou a necessidade de elevadores, zerando o consumo energético associado ao transporte vertical, um dos maiores ofensores na pegada energética de edifícios multifamiliares. Outro destaque é o saneamento como ativo ambiental: a execução do sistema de esgotamento sanitário com tratamento terciário, utilizando reatores UASB, impede a emissão de metano e a contaminação de aquíferos, problemas comuns em áreas com fossas sépticas e esgoto a céu aberto. Complementarmente, o projeto incorpora uma capacidade de resiliência hídrica, por meio de sistemas de drenagem urbana com reservatórios de amortecimento e reuso, totalizando mais de 1.800 m<sup>3</sup>, além de lagoas de polimento com capacidade superior a 36.000 m<sup>3</sup>. Essa infraestrutura atua como barreira contra inundações, reduz picos de vazão e assegura a reutilização da água para fins não potáveis, reforçando a capacidade adaptativa do bairro frente aos eventos climáticos extremos cada vez mais frequentes.

## **6.3. Sustentabilidade Econômica e Retorno para o Negócio CAIXA (Pilar Econômico)**

Embora fundamentado na função social, o Itapoã Parque configura-se como um ativo estratégico para a sustentabilidade financeira da CAIXA, materializando o conceito de “Resultado Sustentável”. A escala do empreendimento e o processo de bancarização são evidentes na origem de milhares de contratos de financiamento habitacional, o que representa a inserção massiva de novos clientes na base do banco. Esse movimento gera um fluxo de receita de longo prazo, por meio de juros e taxas de administração, além de criar oportunidades para fidelização e oferta de produtos correlatos, como seguros habitacionais, cartões e contas, ampliando o *share of wallet* da instituição na região.

A qualidade da carteira é reforçada pelo fato de o empreendimento contar com infraestrutura completa, regularização fundiária e alta demanda, comprovada pela fila da CODHAB. Essas características conferem liquidez e valorização ao ativo imobiliário, mitigando o risco de crédito e assegurando garantias reais robustas, por meio da alienação fiduciária, para o balanço da instituição.

Por fim, a eficiência operacional é potencializada pela concentração de milhares de unidades em um único projeto, o que permite a diluição dos custos administrativos relacionados ao acompanhamento e à gestão dos contratos. Essa escala eleva a margem operacional da carteira em comparação a operações pulverizadas, consolidando o empreendimento como um vetor de resultado sustentável para a CAIXA.

#### **6.4. Inovação e Potencial de Replicabilidade (Pilar Inovação)**

O Itapoã Parque consolida-se como um marco de inovação na engenharia pública habitacional brasiliense, ao integrar soluções construtivas industrializadas, planejamento urbano sustentável e governança técnica em escala inédita no Distrito Federal. Essa abordagem rompe paradigmas históricos de ocupação periférica e estabelece um modelo replicável de bairro planejado com infraestrutura antecedente, garantindo habitabilidade, eficiência operacional e resiliência ambiental.

O modelo adotado no Itapoã Parque é escalável e transferível, pois combina padronização construtiva, governança técnica com controle de qualidade e conformidade normativa, além de um *masterplan* integrado que articula mobilidade, saneamento e equipamentos públicos. Essa lógica já orienta novos empreendimentos de grande porte no Distrito Federal. Além de mitigar o déficit habitacional, o projeto gera valor institucional ao posicionar a CAIXA como indutora de soluções inovadoras alinhadas à Agenda ESG e aos Objetivos de Desenvolvimento Sustentável (ODS 11 e 13), reforçando compromissos com cidades resilientes, inclusão social e eficiência econômica.

#### **6.5. Resultados Aferidos (Status Outubro/2025)**

A efetividade do projeto é comprovada pelos indicadores de execução monitorados pela CAIXA:

- Habitabilidade: 42 condomínios entregues e em fase de ocupação (7.072 lares).
- Infraestrutura: Sistemas de Água (97,23%), Esgoto (99,41%) e Drenagem (98,14%) virtualmente concluídos.
- Educação e cidadania: Escola Classe 502 inaugurada e em plena operação, atendendo a comunidade local. Escola Classe 401 finalizada e em trâmites legais de liberação (alvará) para início das atividades.

O Itapoã Parque redefine o paradigma da Habitação de Interesse Social no Distrito Federal ao integrar a escala monumental da industrialização construtiva com a sofisticação do planejamento urbano e soluções de adaptação climática. O empreendimento comprova que a engenharia nacional é capaz de entregar, simultaneamente, volume produtivo, rigor técnico e dignidade humana, incorporando estratégias que aumentam a resiliência frente aos eventos extremos cada vez mais frequentes.

Para a CAIXA, este projeto transcende a figura de um ativo financeiro de baixo risco e alta rentabilidade; ele reafirma a capacidade da instituição de atuar como a principal indutora do desenvolvimento territorial ordenado e sustentável. Em última análise, o Itapoã Parque demonstra que a solução para o déficit habitacional não

reside apenas na construção de moradias, mas na edificação de cidades formais, resilientes e economicamente sustentáveis, alinhadas à Agenda ESG e aos Objetivos de Desenvolvimento Sustentável.

## **7. BIBLIOGRAFIA**

ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. NBR 16.055: Parede de concreto moldada no local para a construção de edificações – Requisitos e procedimentos. Rio de Janeiro, 2012.

ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. NBR 15.575: Edificações habitacionais — Desempenho. Rio de Janeiro, 2013.

ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. NBR 9050: Acessibilidade a edificações, mobiliário, espaços e equipamentos urbanos. Rio de Janeiro, 2020.

BALLARD, G.; KOSKELA, L. Lean Construction. In: Proceedings of the 1st International Conference on Lean Construction, 1993.

CAIXA ECONÔMICA FEDERAL. Planejamento Estratégico Institucional: Visão 2030 e Agenda ESG. Disponível em: <https://www.caixa.gov.br/sustentabilidade/agenda-esg>. Acesso em: nov. 2025.

CAIXA ECONÔMICA FEDERAL. Relatório de Acompanhamento do Empreendimento Itapoã Parque – Outubro/2025. Brasília, 2025.

CODEPLAN/IPEDF. Pesquisa Distrital por Amostra de Domicílios (PDAD) 2021: Relatório da Região Administrativa do Itapoã. Brasília: Instituto de Pesquisa e Estatística do Distrito Federal, 2022.

DISTRITO FEDERAL. Lei nº 3.527, de 03 de janeiro de 2005. Cria a Região Administrativa de Itapoã – RA XXVIII. Diário Oficial do Distrito Federal, Brasília, DF, 2005.

DISTRITO FEDERAL. Decreto nº 38.744, de 21 de dezembro de 2017. Aprova o Projeto Urbanístico de Parcelamento do Solo Urbano no Setor Habitacional Itapoã. Diário Oficial do Distrito Federal.

GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL. Deliberação SEI-GDF nº 024/2018 – Compensação Ambiental CODHAB Itapoã Parque. Disponível em: <https://ibram.df.gov.br>. Acesso em: nov. 2025.

INTERGOVERNMENTAL PANEL ON CLIMATE CHANGE (IPCC). Climate Change 2021: The Physical Science Basis. Disponível em: <https://www.ipcc.ch/report/ar6/wg1/>. Acesso em: nov. 2025.

JC GONTIJO ENGENHARIA. Apresentação Itapoã Parque - Relatório Introdutório de Acompanhamento. Brasília, 02 out. 2025.

ORGANIZAÇÃO DAS NAÇÕES UNIDAS (ONU). Transformando Nosso Mundo: A Agenda 2030 para o Desenvolvimento Sustentável. Disponível em: <https://www.un.org/sustainabledevelopment/pt/agenda-2030/>. Acesso em: nov. 2025.

SECRETARIA DE ESTADO DO MEIO AMBIENTE DO DF (SEMA). Relato do Processo nº 390.000.726/2013 – Licenciamento Ambiental e Estudo de Impacto (EIA/RIMA) do Itapoã Parque. Brasília, 2014.

TRIBUNAL DE CONTAS DO DISTRITO FEDERAL (TCDF). Relatórios de Auditoria referentes ao Programa Morar Bem e ao Empreendimento Itapoã Parque. Brasília, DF.