



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

SECRETARIA DE ESTADO DE DESENVOLVIMENTO URBANO E HABITAÇÃO
DO DISTRITO FEDERAL

Gabinete

Comissão Permanente de Análise dos Estudos Prévios de Impacto de
Vizinhança

Parecer Técnico n.º 1/2020 - SEDUH/GAB/CPA-EIV

PARECER TÉCNICO - CPA/EIV

Brasília, 31/01/2020

Referência: Processo SEI nº 00390-00008864/2017-61

Interessado: Silvia Di Genio Barbosa

Assunto: Análise da **1ª versão** do Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança - EIV, relativo ao empreendimento denominado "**SINEC – Sistema Integrado e Cultura**," Av. Pau Brasil, lote 02 - Águas Claras – RA XX.

1. INFORMAÇÕES PRELIMINARES

Trata o presente Parecer Técnico de **1º análise** do Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança - EIV, do empreendimento denominado **SINEC – Sistema Integrado e Cultura**, situado à Av. Pau Brasil, lote 02 - **Águas Claras, DF (RA XX)**.

O estudo, elaborado pela responsável técnica Silvia Di Genio Barbosa, foi encaminhado à Diretoria de Instrumentos Urbanísticos - DIURB, por meio do processo 00390-00007990/2019-61.

O SINEC é um empreendimento de uso institucional, de atividade educacional, composto por 4 blocos já existentes, denominados de A, B, C e D, totalizando uma área construída de: 22.697,30m² e que será ampliado acrescentando-se mais 3 blocos denominados de E, F e G, constituídos de subsolo e mais 3 pavimentos, que somados totalizarão uma área a ser construída de: 23.685,40m². Somando as áreas construídas e a construir, a edificação passará a compor uma área total de: 46.382,70m².

A primeira versão do Estudo de Impacto Vizinhança (30323540) foi protocolada em 23/10/2019 e sua taxa de análise foi paga no dia 19/12/2019 (32899293).

Em 31/01/2020, foi realizada a **12ª Reunião Ordinária da CPA/EIV** cuja pauta contemplou a análise da 1ª versão do EIV em tela.

Estudo	1ª Versão do EIV	05/12/2019
Análise	Parecer Técnico	31/01/2020

Tabela 1: Histórico de Apresentação e Análise do EIV.

2. ANÁLISE TÉCNICA

Nessa 1ª versão do estudo, verificou-se a divergência entre o material apresentado e o Termo de Referência encaminhado, tanto no aspecto estrutural/formal quanto ao conteúdo.

Embora tenha sido apresentado o estudo preliminar anexo ao processo (00390-00007990/2019-61), constituído por plantas, cortes, fachadas e detalhamentos pertinentes ao projeto, a caracterização do empreendimento limitou-se a abordar os aspectos construtivos da edificação, sem explorar as questões relativas à concepção arquitetônica do edifício, sua volumetria e relação com o local sobre o qual está implantado.

A caracterização da vizinhança da maneira que foi apresentada não permite uma leitura urbana. Os mapas existentes estão com legendas ilegíveis. Não foi feito o levantamento dos usos do solo na AID, de modo que não é possível identificar os usos predominantes e o papel do empreendimento em sua vizinhança, entre outros.

É recorrente a indicação de que as informações constam do projeto de arquitetura, direcionando a conferência das informações junto aos projetos de arquitetura anexos (00390-00007990/2019-61), sem demonstrar uma compatibilização entre a exigência do TR e o projeto em si. Entretanto, isso evidencia que os objetivos do instrumento não foram compreendidos, uma vez que os objetivos almejados na análise do projeto de arquitetura são bastante diferentes do EIV. No primeiro caso, o olhar é para dentro do lote. No caso do EIV, o olhar deve ultrapassar os limites do lote e vislumbrar as relações de vizinhança, seja ela direta ou indireta.

Além disso, cabe ressaltar que a análise desta comissão é feita diretamente do estudo entregue no âmbito do EIV, de modo que as informações, mesmo que anexas, necessitam de um detalhamento visando o cumprimento requerido em cada item do TR.

O estudo diz haver acréscimo pouco significativo à quantidade de carros em circulação na área, sem, entretanto, apresentar cálculo sobre a quantidade de viagens acrescidas, ou estudo sobre a situação existente. Tampouco apresenta outros dados relativos aos impactos de trânsito, justificando-se pela opção ao PGV. Entretanto, é preciso esclarecer que a Lei 5632/2016, que dispõe sobre o PGV, assim define os casos em que o empreendimento é enquadrado, simultaneamente, como pólo gerador de viagens e EIV:

“Art. 5º A comissão multissetorial referida no art. 25, § 1º, da Lei nº 5.022, de 4 de fevereiro de 2013, que dispõe sobre o Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança – EIV, também integrada por representantes dos órgãos de trânsito, tem entre as suas competências, além de outras estabelecidas em normas específicas:

I – a análise a que se refere o art. 4º, I e II, quando o polo gerador de viagens é enquadrado na exigência de EIV, caso em que o Atestado de Viabilidade, previsto em legislação própria, substitui o Termo de Anuência de que trata o § 1º do mesmo artigo;”

[Grifos acrescidos]

Ou seja, uma vez enquadrado em EIV, o empreendimento deve apresentar estudo que contemple todo o conteúdo mínimo previsto no instrumento, no qual estão incluídos aqueles relativos

ao trânsito.

Por outro lado, o estudo também menciona a existência de um Relatório de Impacto de Trânsito - RIT, que pode ser apresentado para análise desta CPA/EIV nos termos do art. 15 da Lei 5022/2013:

“Art. 15. Os estudos urbanísticos, os planos de ocupação e os demais estudos aprovados para a área de inserção do empreendimento ou da atividade podem, a critério do órgão responsável pelo planejamento urbano, ser aceitos, total ou parcialmente, como conteúdo do EIV.

Parágrafo único. Deve ser exigida a complementação e a atualização dos estudos de que trata o caput, quando eles não forem suficientes para a avaliação dos impactos dos empreendimentos e das atividades.”

[Grifos acrescidos]

Como consequência da ausência de análise, o estudo não identifica nenhum impacto de vizinhança decorrente da implantação da edificação, não havendo, portanto, nenhuma proposição de medidas mitigadoras, inferindo-se que o estudo compreende que as medidas compensatórias existentes seriam exclusivamente relativas ao trânsito, pela qual sua responsabilidade estaria sanada mediante pagamento da Contrapartida de Mobilidade Urbana prevista na lei do PGV.

Assim, esta CPA/EIV compreende que o estudo deve ser aprimorado, tornando a caracterização do empreendimento e vizinhança mais consistente e coerente com os objetivos do instrumento. A partir daí, espera-se que a identificação dos impactos e a proposição de medidas a fim de mitigá-los e compensá-los se dê como consequência, possibilitando, assim, uma inserção mais harmônica do empreendimento em sua vizinhança.

3. EXIGÊNCIAS

3.1. Informações Gerais:

1. Corrigir o número do processo do EIV: 00390-00008864/2017-61; corrigir o número do processo de aprovação: 300.000.044/2007; incluir e-mail do responsável legal.
 - o Item 1.1 do TR
2. Incluir e-mail do responsável técnico; assinar o termo de veracidade das informações - responsável legal; assinar o termo de veracidade das informações - responsável técnico.
 - o Item 1.2 do TR
3. Descrever de forma objetiva da metodologia utilizada e dos procedimentos adotados para elaboração do EIV, de modo que os impactos e suas respectivas mitigações sejam consequências das análises apresentadas.
 - o Item 1.3 do TR
4. Descrever os procedimentos para a caracterização das AID e AII.
 - o Item 1.3.2 do TR

3.2. **Caracterização geral do empreendimento:**

5. Apresentar base planialtimétrica com a demarcação das áreas de influência e imagem mais legível.
 - o Item 2.1 do TR
6. Apresentação do Memorial Descritivo deferido na Viabilidade Legal pela CAP.
 - o Item 2.2 do TR
7. Apresentação do Estudo Preliminar protocolado na fase de Estudo Prévio pela CAP.
 - o Item 2.3 do TR
8. Apresentar documentação pertinente ao licenciamento urbanístico referido na página 08 do PDF e licenciamento ambiental, caso haja, complementando o que consta na página 20 do PDF.
 - o Item 2.5 do TR
9. Apresentar mapa do Geoportal que respalde a informação apresentada acerca do quantitativo de população fixa; descrever e quantificar, inclusive, a população flutuante do empreendimento.
 - o Item 2.6 do TR
10. Reapresentar o “mapa de situação ambiental” de forma legível no que tange a resolução e as legendas; apresentar localização do empreendimento com indicação do zoneamento do PDOT.
 - o Item 2.7 do TR

3.3. **Caracterização da Vizinhança:**

11. Complementar o diagnóstico socioeconômico com todos os aspectos solicitados no TR, apresentando fontes que corroborem as informações apresentadas.
 - o Item 3.1.1 do TR
12. Reapresentar o “mapa de situação – vegetação e hidrografia” de forma legível e com dados mais atualizados, visto que o mesmo consta da data de julho de 2018;
 - o Item 3.2.1 do TR
13. Apresentar mapa de uso e ocupação do solo da AIIV contemplando os itens descritos contemplando (1) volumetria dos imóveis, (2) dos usos, (3) das atividades e (4) das construções existentes, conforme descritos no TR.
 - o Item 3.2.2 do TR
14. Apresentar análise morfológica da AIDV em relação ao empreendimento.
 - o Item 3.3.1 do TR
15. Apresentar a interferência do empreendimento em relação a legislação de Preservação do Patrimônio Histórico, Paisagístico ou Cultural ou algo que comprove a inexistência dessa interferência.
 - o Item 3.3.2 do TR

16. Apresentar simulações e/ou estudos que respaldem o conteúdo exposto no EIV.
 - o Item 3.4.1 do TR
17. O Estudo de Circulação e Transporte de empreendimento localizado em Zonas de Tráfego de alta demanda de viagens (Anexo III), deverá ampliar em 100 metros a AIDV para fins de pesquisa de circulação.
 - o Item 3.5.1 do TR
18. Caracterizar na AIV (1) o traçado do sistema viário hierarquizado e (2) a rede cicloviária.
 - o Item 3.5.2 do TR
19. Analisar as condições operacionais do sistema viário, da circulação de pedestres e das ofertas de transporte coletivo na AIDV, abordando: (1) capacidade das vias, volumes de tráfego e os níveis de serviço; (2) segmentos, interseções e retornos; (3) capacidade de escoamento horário; (4) memória de cálculo demonstrando a viabilidade do sistema de controle adotado para o local; (5) avaliação da necessidade de faixa de acumulação para acesso de veículos ao lote, (6) quadro/tabela com a estimativa de viagens geradas e atraídas pelo empreendimento alocadas espacialmente por modais de deslocamento, diária e em período de pico. Considerar os níveis de impacto previstos na fluidez e na segurança do trânsito, e os cenários: situação atual; situação futura com o empreendimento implantado e em operação
 - o Item 3.5.3 do TR
20. Avaliar na AIDV, qualitativamente e quantitativamente, aspectos relativos a: (1) calçadas, passeios e rampas; (2) mobiliários urbanos; (3) travessias de pedestres; (4) pontos de parada e de embarque e desembarque ao empreendimento, (5) rotas de acessibilidade, (6) os acessos ao empreendimento; (7) a arborização das principais rotas.
 - o Item 3.5.4 do TR
21. Levantamento das linhas do transporte público coletivo na AIDV, em termos de ocupação, frequência e distâncias de caminhada aos abrigos e pontos de parada.
 - o Item 3.5.5 do TR
22. Caracterização dos sistemas de infraestrutura urbana na AIV.
 - o Item 3.6.1 do TR
23. Apresentação de cartas-resposta das concessionárias de serviços públicos quanto à viabilidade de atendimento (CEB, CAESB, NOVACAP, OI).
 - o Item 3.6.2 do TR
24. Elaboração do inventário da estrutura do pavimento empregado no sistema viário lindeiro ao lote.
 - o Item 3.6.3 do TR
25. Identificação das vias públicas pavimentadas a serem utilizadas durante a execução das obras de implantação do parcelamento e previsão de sua recuperação, caso necessário;
 - o Item 3.6.3.1 do TR
26. Plano de requalificação do pavimento após a execução da obra, prevendo um serviço de pavimentação com vida útil de 10 anos, analisado pela NOVACAP.

- Item 3.6.3.2 do TR
- 27. Levantamento e locação dos equipamentos públicos comunitários e urbanos implantados, bem como a disponibilidade de lotes destinados a esta categoria.
 - Item 3.6.4 do TR
- 28. Avaliação da capacidade de atendimento dos equipamentos públicos comunitários e urbanos em razão do incremento de demanda gerada pelo empreendimento.
 - Item 3.6.5 do TR
- 29. Identificar o valor médio do m² na AIDVV do empreendimento e estimar o impacto no valor dos imóveis proveniente da implantação do empreendimento. Descrever e analisar os fatores que provocam a valorização ou desvalorização.
 - Item 3.7.1 do TR
- 30. Sistematizar a pesquisa apresentada no estudo entre população fixa e flutuante, abordando questões sobre os itens 3.3 – Paisagem Urbana e Patrimônio Natural, Histórico, Artístico e Cultural; 3.4 – Conforto Ambiental; 3.5 Espaço público, circulação e transporte e 3.6 – Infraestrutura e serviços; a fim de subsidiar as áreas sob influência do empreendimento.
 - Item 3.8.1 do TR
- 31. A pesquisa deve distinguir a população fixa e flutuante (usuários, trabalhadores e residentes) e apresentar comprovação fotográfica da realização da pesquisa.
 - Item 3.8.2 do TR

3.4. **Identificação e avaliação dos impactos:**

- 32. Indicar os impactos gerados com a implantação ou ampliação do empreendimento a partir da análise do conjunto das informações apresentadas, apontando o cenário de sua ocorrência: (1) cenário sem empreendimento; (2) cenário de implantação do empreendimento; (3) cenário de operação do empreendimento.
 - Item 4.1 do TR
- 33. Conceituar e avaliar os impactos identificados segundo os seguintes aspectos: (1) impactos positivos e negativos; considerando os aspectos econômicos, social, culturais e ambientais; (2) diretos e indiretos; (3) imediatos e a médio e longo prazos; (4) temporários e permanentes; (5) grau de reversibilidade, (6) propriedade cumulativa ou sinérgica; (7) natureza da distribuição dos ônus e benefícios sociais relacionados ao impacto.
 - Item 4.2 do TR

3.5. **Identificação e avaliação dos impactos:**

- 34. Formular propostas de redução ou eliminação dos impactos negativos e de potencialização dos impactos positivos, considerando (1) medidas de adequação do projeto de arquitetura, (2) medidas de prevenção, recuperação e mitigação, (3) medidas de compensação, nos termos da Lei 5.022/2013, nos contextos de transporte, tráfego e sistema viário, mobilidade ativa, valorização imobiliária, infraestrutura urbana, ambiental, dentre outros avaliados no âmbito do EIV. Foram apresentadas poucas mitigações e todas centradas no lote do empreendimento.

- Item 5.1 do TR
35. Não devem ser contabilizadas como medidas mitigadoras ou compensatórias a implantação da infraestrutura necessária à obtenção do licenciamento edilício, conforme exigência do COE/DF e demais legislações específicas.
- Item 5.1.1 do TR
36. As medidas e ações devem ser apresentadas no formato mínimo do modelo constante no Anexo I.
- Item 5.2 do TR
37. Apresentar cronograma Físico-Financeiro, no formato mínimo do modelo constante no Anexo II, demonstrando o custeio na linha do tempo para todas as medidas mitigadoras e/ou compensatórias a serem adotadas, assim como os respectivos responsáveis pela execução das ações e serviços.
- Item 5.3 do TR

4. **OBSERVAÇÕES**

Esta análise teve como base o TR emitido em junho de 2019 (24116290), ainda que esta 1ª versão do estudo tenha utilizado o TR anterior, que não está mais válido.

O EIV também afirma que o "*Empreendimento já tem o Relatório de Impacto de Trânsito aprovado na primeira fase da obra que já consta com habite-se, na segunda etapa o empreendimento foi optada pelo o PGV.*" No entanto, o RIT não foi encontrado dentre os anexos apresentados.

Ressalta-se que, para avaliação da possibilidade de complementação do RIT, é necessária a comprovação de sua aprovação mediante Parecer de Aprovação emitido pelo Detran, caso contrário o EIV deverá apresentar todas as informações definidas no Termo de Referência.

5. **CONSIDERAÇÕES FINAIS**

Tendo em vista o que dispõe o art. 2º, VII, do Decreto nº 39.865/2019 quanto à competência da CPA/EIV de emitir recomendações acerca da adequação do projeto e das medidas de prevenção, recuperação, mitigação ou compensação a serem adotadas, quando for o caso; esta comissão destaca a necessidade de complementar o estudo apresentado, seguindo a estrutura e o conteúdo do último TR emitido (24116290), de modo que a análise não fique restrita ao empreendimento, mas que, a partir da observação e o mapeamento da vizinhança, possa ser feita uma caracterização consistente, ressaltando os pontos positivos e negativos dos usos ali existentes.

Ressalta-se que as mitigações propostas devem levar em conta toda a AID, uma vez que se trata de vizinhança onde os impactos da inserção do empreendimento são mais fortes.

Além disso, todos os impactos gerados ou potencializados pela implantação do empreendimento devem ser apontados, e estar relacionados a ações de mitigação, compensação, ou potencialização, conforme o caso, além de relacionados no Cronograma físico-financeiro.

Ressalta-se, finalmente, que o cumprimento das exigências apontadas neste Parecer pode implicar em novas exigências ou adequações.

VICENTE CORREIA LIMA NETO

Coordenador CPA/EIV

CRISTIANE GOMES FERREIRA GUSMÃO

Titular - Subsecretaria de Políticas e Planejamento Urbano - SUPLAN

ANDRÉ BELLO

Suplente - Subsecretaria de Políticas e Planejamento Urbano - SUPLAN

CAROLINE PEREIRA PIRES DE OLIVEIRA

Titular - Subsecretaria de Políticas e Planejamento Urbano - SUPLAN

FRANCISCO JOSÉ ANTUNES FERREIRATitular - Coordenação de Gestão Urbana da Subsecretaria de Desenvolvimento das Cidades -
SUDEC/COGEST**TEDER SEIXAS DE CARVALHO**

Titular - Coordenação de Aprovação de Projetos - CAP

FERNANDO DE OLIVEIRA LOPES

Titular - Coordenação de Aprovação de Projetos - CAP

ALESSANDRA LEITE MARQUES

Titular - Subsecretaria de Parcelamentos e Regularização Fundiária - SUPAR

MARIA CRISTINA MARQUES RESENDE

Titular - Secretaria de Estado de Obras e Infraestrutura do Distrito Federal - SODF

KARINE KAREN MARTINS SANTOS CAMPOSTitular - Instituto do Meio Ambiente e dos Recursos Hídricos do Distrito Federal — Brasília Ambiental -
IBRAM**HELMA RIBEIRO FISCHER VIEIRA**

Titular - Companhia Urbanizadora da Nova Capital do Brasil - NOVACAP

DANIELE SALES VALENTINI

Titular - Departamento de Trânsito do Distrito Federal - DETRAN

JULIANA SOARES DAS NEVES

Titular - Departamento de Estradas e Rodagens do Distrito Federal - DER/DF

FÁBIO BARCELLAR DE OLIVEIRA

Companhia de Saneamento Ambiental do Distrito Federal - CAESB



Documento assinado eletronicamente por **VICENTE CORREIA LIMA NETO - Matr.0268852-2, Presidente da Comissão**, em 04/02/2020, às 11:51, conforme art. 6º do Decreto nº 36.756, de 16 de setembro de 2015, publicado no Diário Oficial do Distrito Federal nº 180, quinta-feira, 17 de setembro de 2015.



Documento assinado eletronicamente por **CRISTIANE GOMES FERREIRA GUSMAO - Matr.0158358-1, Membro da Comissão**, em 04/02/2020, às 18:09, conforme art. 6º do Decreto nº 36.756, de 16 de setembro de 2015, publicado no Diário Oficial do Distrito Federal nº 180, quinta-feira, 17 de setembro de 2015.



Documento assinado eletronicamente por **TEDER SEIXAS DE CARVALHO - Matr.0136715-3, Assessor(a)**, em 05/02/2020, às 16:07, conforme art. 6º do Decreto nº 36.756, de 16 de setembro de 2015, publicado no Diário Oficial do Distrito Federal nº 180, quinta-feira, 17 de setembro de 2015.



Documento assinado eletronicamente por **MARIA CRISTINA MARQUES RESENDE - Matr.0275274-3, Membro da Comissão**, em 06/02/2020, às 11:27, conforme art. 6º do Decreto nº 36.756, de 16 de setembro de 2015, publicado no Diário Oficial do Distrito Federal nº 180, quinta-feira, 17 de setembro de 2015.



Documento assinado eletronicamente por **DANIELE SALES VALENTINI - Matr.0079269-1, Membro da Comissão**, em 06/02/2020, às 11:37, conforme art. 6º do Decreto nº 36.756, de 16 de setembro de 2015, publicado no Diário Oficial do Distrito Federal nº 180, quinta-feira, 17 de setembro de 2015.



Documento assinado eletronicamente por **FRANCISCO JOSÉ ANTUNES FERREIRA - Matr.0127378-7, Membro da Comissão**, em 06/02/2020, às 11:38, conforme art. 6º do Decreto nº 36.756, de 16 de setembro de 2015, publicado no Diário Oficial do Distrito Federal nº 180, quinta-feira, 17 de setembro de 2015.



Documento assinado eletronicamente por **KARINE KAREN MARTINS SANTOS CAMPOS - Matr. 1689525-8, Membro da Comissão**, em 06/02/2020, às 11:47, conforme art. 6º do Decreto nº 36.756, de 16 de setembro de 2015, publicado no Diário Oficial do Distrito Federal nº 180, quinta-feira, 17 de setembro de 2015.



Documento assinado eletronicamente por **CAROLINE PEREIRA PIRES DE OLIVEIRA - Matr.0274732-4, Membro da Comissão**, em 06/02/2020, às 14:45, conforme art. 6º do Decreto nº 36.756, de 16 de setembro de 2015, publicado no Diário Oficial do Distrito Federal nº 180, quinta-feira, 17 de setembro de 2015.



Documento assinado eletronicamente por **JULIANA SOARES DAS NEVES - Matr.0182145-8, Membro da Comissão**, em 06/02/2020, às 17:09, conforme art. 6º do Decreto nº 36.756, de 16 de setembro de 2015, publicado no Diário Oficial do Distrito Federal nº 180, quinta-feira, 17 de setembro de 2015.



A autenticidade do documento pode ser conferida no site:
http://sei.df.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0verificador=34871282 código CRC= **3DE92631**.

"Brasília - Patrimônio Cultural da Humanidade"

SCS Quadra 06 Bloco A Lotes 13/14 - Bairro Asa Sul - CEP 70306918 - DF

00390-00008864/2017-61

Doc. SEI/GDF 34871282