



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 4/2020 - SEDUH/GAB/CPA-EIV

PARECER TÉCNICO nº 04/2020 - CPA/EIV

Brasília, 31/01/2020

Referência: Processo SEI nº 00390-00001634/2019-33

Interessado: Café do Sítio Indústria e Comércio Ltda.

Endereço: QS 03, rua 450, It. 01, Região Administrativa de Taguatinga – RA III

Assunto: Análise da **1ª versão** do Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança - EIV, relativo ao empreendimento denominado **“Café do Sítio Indústria e Comércio Ltda.”**

1. INFORMAÇÕES PRELIMINARES

Trata o presente Parecer Técnico de **1ª análise** do EIV, do empreendimento denominado “Café do Sítio Indústria e Comércio Ltda”, situado à QS 03, rua 450, It. 01, Região Administrativa de Taguatinga – RA III.

O estudo, elaborado pelo responsável técnico Odélio Faria Maia, foi encaminhado à Diretoria de Instrumentos Urbanísticos - DIURB, por meio do processo 00390-00009371/2019-19.

O empreendimento possui uso comercial, com atividade predominante de comércio varejista de mercadorias em geral, com predominância de produtos alimentícios, e 13.089,53m² de área construída.

A 1ª versão do Estudo de Impacto Vizinhança (32384397) foi protocolada por meio do Processo SEI nº 00390-00009371/2019-19, já anexo ao processo principal, no dia 05/12/2019, e sua taxa de análise foi paga no dia 28/11/2019 (32383735).

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 nº 04/2020	31/01/2020

ANÁLISE técnica

A 1ª versão do estudo está incompleta, faltando diversos itens solicitados no TR previamente emitido (24100331).

Com relação à caracterização do empreendimento, a ausência das plantas, fachadas e cortes no escopo do EIV impossibilitou a compreensão da proposta volumétrica da edificação, da mesma maneira que não foi possível distinguir, pelas imagens apresentadas, as edificações já existentes no lote daquelas pretendidas.

A caracterização da vizinhança tampouco se mostrou satisfatória. O percurso de observação foi pouco explorado, e não foi feita uma análise morfológica do lugar. As descrições apresentadas são baseadas, majoritariamente, a partir de dados secundários e estão pouco fundamentadas, necessitando de dados e simulações computacionais (sobretudo no caso do conforto ambiental) para que sejam identificadas as deficiências e potencialidades.

Destaca-se que a caracterização da vizinhança, pela qual devem ser verificadas as relações entre o empreendimento e a vizinhança, implicam em coleta de dados feita diretamente no local, a partir de registros fotográficos dos percursos no nível do pedestre, ou cruzamento de dados preexistentes com os coletados no âmbito deste estudo.

O estudo também não apresenta os dados relativos aos impactos de tráfego, 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, como as análises dos deslocamentos veiculares nos horários de picos a fim de identificar potenciais impactos a serem gerados pelo empreendimento.

O estudo também não apresenta os elementos fundamentais para compreender a lógica dos movimentos no entorno. Falta, por exemplo, identificar os caminhos mais utilizados pelos pedestres em seus deslocamentos na AID e ao acessar o empreendimento.

A identificação dos impactos, por sua vez, foi formalmente baseada no modelo de Matriz de Leopold, entretanto, a base para tal identificação e gradação não é perceptível ao longo do estudo, tornando-o desconexo do mesmo. Percebe-se que os elementos que compõem a matriz são majoritariamente ambientais, deixando de lado os elementos urbanísticos que compõem o conteúdo mínimo do Estatuto da Cidade e solicitados no TR.

Como consequência, a proposição das medidas restringiu-se, quase que completamente, ao lote do empreendimento, que se configura como o maior beneficiado com tais medidas, e tampouco guarda relação com o estudo e com a identificação dos poucos impactos identificados, contrariando o propósito geral do instrumento EIV, que consiste na mitigação e compensação de impactos em uma vizinhança próxima a um empreendimento de grande impacto, como o aqui analisado.

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

2. EXIGÊNCIAS

1. Informações Gerais

1. Corrigir o nº do processo EIV (SEI nº 00390-00001634/2019-33) e o nº do processo de aprovação (SEI nº 0132-001768/2011). Os dados do empreendedor (1.1.1.1) não são necessários, apenas os do empreendimento (1.1.1.3).
 - Item 1.1 do TR
2. Apresentar nº da RRT e a assinatura do Responsável Legal
 - Item 1.2 do TR
3. Este item deve informar a metodologia utilizada para obtenção dos dados apresentados no estudo, como por exemplo, a metodologia utilizada para quantificar a população do empreendimento (sobretudo a flutuante). As informações sobre o empreendedor, os dados do imóvel e do empreendimento devem ser suprimidos deste item. Identificar as áreas de influência do empreendimento, que serão caracterizadas no item 3.
 - Item 1.3.1 do TR

2. Caracterização do Empreendimento

4. Anexar levantamento planialtimétrico, o qual deve ser legível. Apontar direção do declive do terreno; substituir o termo terreno ideal por “terreno plano”.
 - Item 2.1 do TR
5. Apresentar o memorial descritivo no escopo do estudo.
 - Item 2.2 do TR
6. Apresentar estudo preliminar na fase de Estudo Prévio da CAP.
 - Item 2.3 do TR
7. Incluir todos as informações dispostas nos art. 34 e 38 da Lei nº 6.138, de 26 de

abril de 2018 (além da área total de construção, da taxa de ocupação e da taxa de permeabilidade). Incluir os parâmetros urbanísticos para o lote, para efeito de comparação com os do empreendimento.

- Item 2.4 do TR
8. Apresentar histórico urbanístico do empreendimento. Indicar as demais aprovações existentes, alvará e Habite-se, caso existam.

- Item 2.5 do TR
9. Substituir os mapas do PDOT por imagem do GeoPortal com a camada do PDOT ativa, enfatizando a localização do imóvel e sua vizinhança.

- Item 2.7 do TR

3. **Caracterização da Vizinhança**

10. Apresentar diagnóstico socioeconômico de renda, arranjos domiciliares e escolaridade.

- Item 3.1.1 do TR

11. Situar a poligonal do empreendimento no mapa da All, indicando: (1) os cursos d'água e áreas úmidas, (2) a vegetação, (3) as Áreas de Preservação Permanente - APP, (4) as faixas não parceláveis e (5) caracterização dos solos quanto à susceptibilidade de erosão.

- Item 3.2.1 do TR

12. Abordar todos os aspectos indicados no TR. Para tanto, pode utilizar levantamento fotográfico com indicação em mapa da localização das fotos. Corrigir no texto o uso predominante na AID (que é comercial);

- Item 3.2.2 do TR

13. Avaliar as relações morfológicas do empreendimento com o entorno na AIDV, com relatos fotográficos. Rever o trecho "Durante o levantamento em campo não foi identificado nenhuma paisagem urbana e patrimônio natural, histórico, artístico e cultural". Avaliar se há interferência do empreendimento com a legislação relativa à Preservação do Patrimônio Histórico, Paisagístico e Cultural.

- Item 3.3.1 do TR

14. Fazer uso de simulações que resultem em dados primários e respaldem as informações relatadas no estudo. Corrigir trecho que trata a vegetação como inexistente, pois é possível, pelas imagens de satélite, perceber sua presença, ainda que de maneira escassa.

- Item 3.4.1 do TR

15. Caracterizar na All: o traçado do sistema viário hierarquizado e a rede cicloviária. Somente foram apresentadas fotos das vias próximas ao empreendimento, sem, contudo, caracteriza-las e analisa-las.

- Item 3.5.2 do TR
16. 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, e (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).
- Item 3.5.3:
17. Avaliar na AID, 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; e (7) a arborização das principais rotas. O estudo abordou equipamentos públicos, não espaços públicos. Os equipamentos públicos devem ser incorporados no item 3.6.4.
- Item 3.5.4 do TR
18. Indicar em planta os pontos de transporte público próximos ao empreendimento, indicando também as distâncias de caminhada.
- Item 3.5.5 do TR
19. Caracterizar os sistemas de infraestrutura urbana na AII.
- Item 3.6.1 do TR
20. Apresentar as cartas-resposta das concessionárias de serviços públicos quanto à viabilidade de atendimento (CEB, CAESB, NOVACAP, OI). Foi apresentado atestado da Novacap sobre a execução da ligação de água pluvial, mas não acerca da capacidade de atendimento. Contas de luz e telefone, não se configuram como consultas às respectivas concessionárias.
- Item 3.6.2 do TR
21. Elaborar o inventário da estrutura do pavimento empregado no sistema viário lindeiro ao lote.
- Item 3.6.3 do TR
22. Identificar as vias públicas pavimentadas a serem utilizadas durante a execução das obras de implantação do parcelamento e previsão de sua recuperação, caso necessário;
- Item 3.6.3 do TR
23. Apresentar 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 do TR

24. Apresentar a disponibilidade de lotes destinados a infraestrutura e serviços públicos.
- Item 3.6.4 do TR
25. Avaliar a capacidade de atendimento dos equipamentos públicos comunitários e urbanos em razão do incremento de demanda gerada pelo empreendimento.
- Item 3.6.5 do TR
26. 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. O estudo se limitou a dizer que o empreendimento impactará positivamente todo o entorno, valorizando os imóveis a da região.
- Item 3.7.1 do TR
27. Incluir a população flutuante da All na pesquisa.
- Item 3.8.2 do TR

4. **Identificação e Avaliação dos Impactos**

28. Rever a indicação dos impactos gerados quando da complementação do conjunto das informações apresentadas estudo.
- Item 4.1 do TR
29. Relacionar as indicações de impactos positivos e negativos com o estudo complementado.
- Item 4.2 do TR

5. **Identificação das Medidas Mitigadoras**

30. Apresentar medidas coerentes com os impactos a serem identificados na complementação do estudo. As medidas devem abranger a AID. As medidas otimizadoras (Tabela 17) devem ser excluídas por não se tratarem de medidas que potencializam impactos positivos.
- Item 5.1 do TR
31. Excluir medida acerca da implantação de sistema de drenagem pluvial, por se tratar de pré-requisito para habilitação de projeto descrito no item 5.1.1
- Art. 3º, XII, da Lei 5.022/2013
32. Excluir medida relativa ao trânsito de máquinas pesadas durante a obra (“Durante a instalação do empreendimento, no que tange a entrada e saída de veículo pesados, será instalada sinalização próximo ao imóvel, alertando os motoristas e reduzindo a ocorrência de

acidentes e congestionamentos nas vias de acesso”), pois se trata de obrigação e não mitigação.

- Art. 3º, XII, da Lei 5.022/2013
33. Revisar as medidas a partir da complementação do estudo, de modo a relacionar cada uma aos impactos identificados.
- Item 5.2 do TR
34. Apresentar Cronograma Físico-financeiro atualizado quando da revisão das medidas propostas.
- Item 5.3 do TR

3. CONSIDERAÇÕES FINAIS

Tendo em vista o que dispõe o art. 2º, VII, do Decreto nº 39.865/2019, quanto a 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 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 dos elementos morfológicos que a constituem, 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.

Neste sentido, a CPA/EIV recomenda que os seguintes itens já identificados no estudo possam ser considerados, além de outros a serem identificados na complementação do EIV, na proposição das medidas mitigadoras:

- Requalificação do espaço público em geral, na AID, incluindo:
 - Implantação de passeios acessíveis (pg. 31 e 32);
 - Provimento de mobiliário urbano (pg. 29 a 32);
 - Arborização (pg. 24 e 25, pg. 29 a 32);

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

4. ASSINATURAS

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 FERREIRA

Titular - 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

Suplente - 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 CAMPOS

Titular - 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 19/02/2020, às 10:27, 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 **MARIA CRISTINA MARQUES RESENDE - Matr.0275274-3, Membro da Comissão**, em 19/02/2020, às 11:19, 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 19/02/2020, às 15:07, 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 **TEDER SEIXAS DE CARVALHO - Matr.0136715-3, Membro da Comissão**, em 20/02/2020, às 11:08, 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 20/02/2020, às 11:10, 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 20/02/2020, às 11:29, 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 20/02/2020, 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 **JULIANA SOARES DAS NEVES - Matr.0182145-8, Membro da Comissão**, em 20/02/2020, às 13:36, 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 **FERNANDO DE OLIVEIRA LOPES - Matr.0126795-7, Membro da Comissão**, em 20/02/2020, às 17:05, 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 **HELMA RIBEIRO FISCHER VIEIRA - Matr.0075144-8, Membro da Comissão**, em 21/02/2020, 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 **FABIO BARCELLAR DE OLIVEIRA - Matr.0052949-4, Gerente de Processos**, em 21/02/2020, às 13:32, 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=0](http://sei.df.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0&verificador=35883744)
verificador= **35883744** código CRC= **3CDEFB6E**.

"Brasília - Patrimônio Cultural da Humanidade"

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