PARECER TÉCNICO

DIRETORIA DE GESTÃO DE ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA - DIEIV

Brasília, 18 de novembro de 2022

Referência: Processo SEI nº 00390-00003813/2022-19
Interessado: INC35 Brasal Incorporações Imobiliárias Ltda.
Assunto: 2ª Análise do Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV, relativo ao empreendimento localizado no SHCNW/CRNW 710 Lotes C, D, E, F e G, Setor Noroeste – Brasília/DF.

1. INFORMAÇÕES PRELIMINARES

Trata o presente Parecer Técnico de **2ª análise** do Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV, relativo ao empreendimento localizado no SHCNW/CRNW 710 Lotes C, D, E, F e G, Setor Noroeste, Plano Piloto, Região Administrativa – RA I, Brasília/DF.

Rememora-se que o EIV foi inicialmente protocolado em 08/08/2022, e apresentado pela equipe técnica responsável durante a 11ª Reunião Extraordinária da CPA/EIV, realizada no dia 19/08/2022. A análise daquela 1ª versão foi contemplada na pauta da 12ª Reunião Extraordinária da CPA/EIV, realizada no dia 23/09/2022, na qual foi consolidado o Parecer Técnico nº 54/2022 - SEDUH/GAB/CPA-EIV (96294157), encaminhado ao interessado, por meio de Correspondência Eletrônica (97174459).

Em 04/11/2022, a documentação enviada pelo interessado para atendimento às exigências elencadas no Parecer Técnico n.º 54/2022 - SEDUH/GAB/CPA-EIV foi encaminhada por meio do Despacho - SEDUH/GAB.

Neste ínterim, foi publicado o Decreto nº 43.804, de 04 de outubro de 2022, alterando o fluxo processual de análise de EIV, pelo qual o prazo para análise do estudo se inicia com o parecer técnico desta unidade, a qual deve atestar sua correta instrução, nos termos do art. 19 *caput* do citado Decreto. Deste modo, a análise a ser realizada por esta Diretoria de Gestão de Estudos de Impactos de Vizinhança - DIEIV, visa à correta instrução do estudo apresentado, a fim de possibilitar posterior análise qualificada segundo as competências inerentes a cada órgão da Comissão Permanente de Análise de EIV - CPA/EIV.

No caso em tela, ao presente parecer compete avaliar o cumprimento do Parecer Técnico nº 54/2022 - SEDUH/GAB/CPA-EIV (96294157) e exigências deles decorrentes. Deste modo, alerta-se que as exigências 08, 13, 15, 17 a 20, 23, 25, 30 a 44, 47, 48, e 53 a 58, elencadas no Parecer Técnico 54/2022 SEDUH/GAB/CPA-EIV não foram objeto desta análise por extrapolarem as competências desta unidade, devendo ser avaliadas pelos órgãos que compõem a CPA/EIV tão logo as exigências aqui demandadas forem cumpridas em sua totalidade.

Na 2ª versão do EIV foram apresentados os seguintes documentos:

- E-mail (98327104);
- Registro de Responsabilidade Técnica - RRT Marco (98327105);
- Registro de Responsabilidade Técnica - RRT Rômulo (98327108);
- Registro de Responsabilidade Técnica - RRT Mayra (98327114);
- Anotação de Responsabilidade Técnica - ART nº 0720220059581 (98327116);
- Anotação de Responsabildiade Técnica - ART nº 0720220086013 (98327121);
- Anotação de Responsabildiade Técnica - ART nº 0720220087167 (98327123);
- Cobertura - Cota de Soleira (98328626);
- 2º Subsolo - Etapa 01 (98328632);
- 2º Subsolo - Etapa 02 (98328640);
- 1º Subsolo - Etapa 02 (98328647);
- Térreo - Etapa 01 (98328656);
- Térreo - Etapa 02 (98328675);
- 1º Pavimento - Etapa 01 (98328693);
- 1º Pavimento - Etapa 02 (98328708);
- 3º Pavimento - Etapa 01 (98328731);
- 2º Pavimento - Etapa 01 (98328742);
- 2º Pavimento - Etapa 02 (98328761);
- 3º Pavimento - Etapa 02 (98328777);
- Barrilete - Etapa 01 (98328797);
- Barrilete - Etapa 02 (98328805);

- Corte B Transversal-Etapa 01 e Corte C Transversal-Etapa 02 (98328810);
- Fachadas - frontal e posterior (98328821);
- Fachada - lateral direita (98328824);
- Atestado de Viabilidade Legal (98328829);
- Carta CAESB (98328831);
- Certidão de ônus-Lotes E, F, G (98328838);
- Despacho NOVACAP (98328851);
- Estudo Técnico de Impacto de Vizinhança (98328852);
- Inventário de Superfície (98328857);
- Relatório Pesquisa de Campo 1 (98331519);
- Relatório Pesquisa de Campo 2 (98331526);
- Relatório Pesquisa de Campo 3 (98331531);
- Relatório - Ficha de PGV (98921032);
- E-mail Thaiza Ayub Brasil (99064605);
- Carta Cumprimento de Exigência EIV Noroeste CRNW 710 (99064613);
- Anotação de Responsabildiade Técnica - ART nº 072022005 (99064614).

Convém destacar que o TR Específico de EIV nº 02/2022 (87476502), que norteia a elaboração do estudo, informa que o empreendimento está inserido em lote com área de 13.823,20 m e se caracteriza como obra inicial com área de construção total estimada em 45.725,04 m², contemplando 14 lojas para comércio varejista, 531 unidades de hospedagem e total de 531 vagas projetadas. Assim, tendo sido emitido previamente à conclusão da análise dos parâmetros urbanísticos pela CAP, é importante ressalvar que, caso o projeto arquitetônico sofra alguma alteração que impacte os parâmetros urbanísticos e sua relação com o entorno, compete ao proprietário realizar comunicado formal, acompanhado do devido ajuste no EIV.

Isto posto, a análise da 2ª versão encontra-se consubstanciada no presente parecer, em atendimento ao rito acostado no Decreto 43.804/2022.

2. ANÁLISE

Verifica-se, nesta 2ª versão, que o EIV buscou complementar exigências acostadas no TR Específico de EIV nº 02/2022 (87476502), além de ter demonstrado um amadurecimento quanto às questões urbanísticas, certamente decorrente da incorporação das preocupações formuladas pela CPA/EIV no Parecer Técnico nº 54/2022 - SEDUH/GAB/CPA-EIV (96294157).

Para favorecer a *Caracterização do Empreendimento*, apresentou o estudo preliminar em análise na Central de Aprovação de Projetos - CAP/SEDUH, e incorporou ao estudo perspectivas volumétricas do projeto, que contribuirão à análise urbanística a ser retomada, posteriormente, pela CPA/EIV:

Fig. 01 e 02 - Projeções da fachada do empreendimento.
Fonte - EIV, pág. 48

No entanto, em que pese o estudo preliminar do projeto tenha sido apresentado como anexo, convém introduzir e esquematizar formas para incorporar tais informações no corpo do EIV, tais como plantas, cortes e fachadas, etc; visando-se favorecer a compreensão global do empreendimento concomitantemente à leitura do estudo, como se verifica em um único momento do documento, com a apresentação de croqui de implantação:

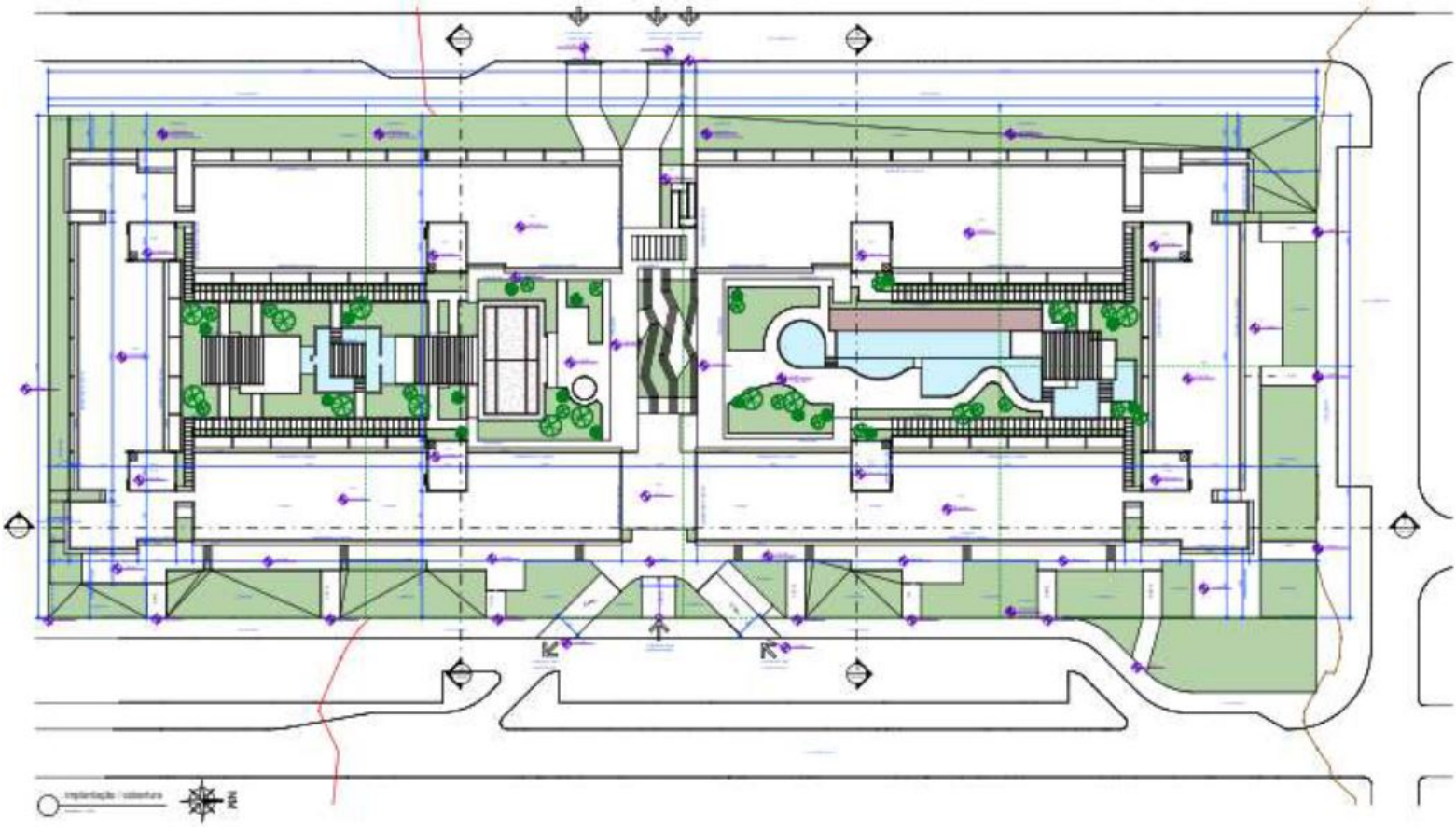

Fig. 03 - Único desenho técnico apresentado no EIV do projeto do empreendimento. Fonte - EIV, pág. 51.

No que tange a *Caracterização da Vizinhança*, o estudo apresentou as tabelas referentes aos Dados Populacionais e Socioeconômicos, incorporando inclusive dados da Asa Norte, em observância à abrangência da AII do empreendimento. Também foi enriquecido com vários registros fotográficos, tanto aéreos como a nível do pedestre, buscando favorecer o levantamento dos aspectos requeridos no TR, inerentes a espaço público e circulação:

Fig. 04 e 05 - Ilustração do trecho da Via W9 Norte, à esquerda, e estacionamento em frente ao empreendimento, à direita. Fonte - EIV, pág. 187 e 190, respectivamente.

No entanto, não é possível precisar a localização da maioria das fotografias nas áreas de influência, em especial naquelas nas quais não é possível vislumbrar o lote do empreendimento, como ilustrado nas imagens abaixo:

Fig. 06 – Trechos sem calçada em áreas em obra nas proximidades do empreendimento, à esquerda, e rota acessível entre o empreendimento e os pontos de parada (CLNW 10/11), à direita.
Fonte - EIV, pág. 195 e 193, respectivamente.

Isto posto, cabe complementar o estudo indicando, em mapas, as visuais de onde foram retiradas as fotografias (tanto aéreas quanto a nível do pedestre), revisando-se também parte das legendas, para evidenciar aspectos específicos em cada uma delas, incluindo sua localização (vias, quadras, etc). Nessa toada, também devem ser apresentados mapas que informem as rotas acessíveis (apontadas em algumas das imagens), e as rotas desejo de veículos, pedestres e ciclistas, as quais não foram abordadas no estudo.

Além disso, sendo o EIV um instrumento de prevenção de impactos, cuja identificação deve ser subsidiada pelas análises relativas à caracterização do empreendimento e da vizinhança, como disciplina o item 5 do TR Específico de EIV nº 02/2022, ressentiu-se da observação das alterações urbanísticas na área ao longo do tempo a fim de possibilitar a análise dos cenários futuros.

Neste sentido, destaca-se que o Parecer Técnico nº 54/2022 - SEDUH/GAB/CPA-EIV apontou dois projetos de sistema viário a serem implantados na AIDT do empreendimento, quais sejam: *1) Adequação do Sistema Viário de Acesso ao Setor Noroeste, na Rodovia DF-003 (EPIA) e Via STN (Setor Terminal Norte), incluindo as Interseções com as Vias W9 e W7 (SHCNW - Trecho 1) e ao TAN (Terminal Asa Norte - BRT Norte); e 2) Adequação da Via W9 Norte.* No entanto, em que pese o estudo apresente na *Identificação e avaliação dos Impactos* um Cenário 03, entre as págs. 295 e 299, onde se propõe identificar os impactos no trânsito decorrentes da implantação do empreendimento considerando-se a futura implementação dos referidos projetos, não foi possível vislumbrar alterações operacionais decorrentes destes projetos *antes* das mitigações propostas na pág. 297; tendo sido apenas apresentados os atrasos *depois* das mitigações (págs. 298 e 299).

Ainda na *Identificação e avaliação dos Impactos*, verificou-se que o estudo abordou, entre as págs. 300 e 304, aqueles decorrentes do remembramento dos lotes a partir da comparação entre a proposta arquitetônica do empreendimento e a simulação volumétrica proveniente do parcelamento originalmente previsto no Projeto de Urbanismo - URB 40/07, como solicitado pela CPA/EIV:

Fig. 07, 08, 09 e 10 – Simulação de volumetria antes do remembramento, à esquerda, e volumetria do projeto do empreendimento, após o remembramento, à direita . Fonte: EIV pág. 301 e 304.

Na *Identificação das medidas mitigadoras* verifica-se que as demais recomendações do Parecer Técnico 54/2022 foram consideradas. No entanto, cabe ressaltar que as medidas requerem, no geral, uma caracterização melhor apurada, a fim de delimitar mais precisamente seu escopo e facilitar sua análise qualitativa pela CPA/EIV. Recomenda-se, para tanto, agrupar as medidas que possuam escopo compatível, tanto a respeito do tema quanto à área de abrangência.

3. EXIGÊNCIAS

Na presente análise, foram constatadas 29 exigências, elencadas a seguir:

<u>INFORMAÇÕES GERAIS</u>

1. Reorganizar o conteúdo do estudo observando a estrutura exigida no TR, em especial: as relações morfológicas do empreendimento com o entorno na AID, com relatos fotográficos, o qual está inserido na parte de caracterização do empreendimento; e a análise de capacidade de trânsito que está inserida na identificação dos impactos. **Reincidência.**

2. Apresentar assinatura do responsável legal. **Reincidência.**

3. Apresentar documento de responsabilidade técnica do sr. Wellington dos Santos Cardoso e da Sra. Ana de Paula Pinto Assis Fonseca, inserindo os respectivos números no EIV. Associar a Sra. Luciana Oliveira Alves de Souza, cuja ART (99064614) foi apresentada, aos documentos pelos quais ela se responsabiliza tecnicamente. **Reincidência.**

4. Descrever, de forma objetiva, a metodologia utilizada e os procedimentos adotados para elaboração do EIV, de modo que os impactos e suas respectivas mitigações e/ou compensações sejam consequência das análises apresentadas. Informar como foram

elaboradas as diversas simulações de conforto ambiental, abordando, inclusive, limitações do software relacionadas à área de abrangência ou à impossibilidade de desenhar as edificações quando estas não são ortogonais em relação à rosa dos ventos. Retornar as informações referentes ao contexto climático de Brasília para a parte de Conforto Ambiental, limitando-se a instruir a metodologia e os procedimentos para obtê-las. **Reincidência.**

5. Corrigir erros de semântica e ortografia.

6. Corrigir informação na página 33: "O empreendimento será implantado entre os anos de 2021 e 2016" e na página 52, de descrição da AID e da AIDT como "raio", quando o TR descreve como um *buffer* a partir dos limites do lote.

7. Incorporar ao EIV as explicações acostadas na Carta de Cumprimento de Exigências.

CARACTERIZAÇÃO DO EMPREENDIMENTO

8. Apresentar plantas, cortes e fachadas do estudo preliminar com representação gráfica adequada à sua compreensão. **Reincidência.**

9. Corrigir o texto acerca da direção de caimento da área de análise, compatibilizando-o com o que demonstra a base planialtimétrica apresentada.

10. Complementar o histórico de licenciamento urbanístico, esclarecendo que não houve nenhum licenciamento até o momento, e que além do licenciamento urbanístico, o empreendimento também é objeto de remembramento de lotes.

11. Rever o critério adotado para quantificar a população, tanto fixa quanto flutuante, do empreendimento. A metodologia apresentada apenas quantificou a população flutuante do empreendimento, além de não ter feito nenhuma distinção no adensamento populacional entre as atividades de comércio e de apart-hotel. **Reincidência.**

CARACTERIZAÇÃO DA VIZINHANÇA

12. Indicar na proposta urbanística (URB 054/2007) a localização prevista para museus, espaços culturais, posto de saúde, jardins de infância, escolas classe, praça e áreas de lazer. **Reincidência.**

13. Abordar o conceito de superquadra, explicando a interface entre quadras residenciais e comerciais. Houve uma introdução ao conceito sem entretanto abordar a interface. **Reincidência.**

14. Revisar as legendas das figuras das págs. 113 a 115, de modo a esclarecer sua localização. Inserir mapa com a localização. Aprimorar a imagem da fig. 46 (que está muito escura).

15. Mostrar em mapa as rotas de acessibilidade caracterizadas nas respectivas fotografias.

16. Apresentar levantamento das rotas-desejo de veículos, pedestres e ciclistas. **Reincidência.**

17. Trazer o mapa da pág. 112 para a parte de Infraestrutura e Equipamentos Públicos.

18. Revisar mapa da pág. 217 incluindo os equipamentos de esporte e lazer na AII.

19. Apresentar mapa com indicação do percurso iconográfico adotado nas imagens apresentadas no levantamento de Espaço Público e Circulação.

20. Estimar, na parte de Valorização e Desvalorização Imobiliária, o impacto no valor dos imóveis proveniente da implantação do empreendimento. **Reincidência.**

21. Apresentar base de dados relativos à pesquisa de campo realizada. Foram apresentados apenas os questionários, mas não uma base que compila os resultados. **Reincidência.**

22. Renomear título "Sistema Viário" da análise de inventário e situação da manta asfáltica.

IDENTIFICAÇÃO DOS IMPACTOS E IDENTIFICAÇÃO DAS MEDIDAS

23. Categorizar os impactos inseridos em seu devido cenário como exigido no TR: cenário sem empreendimento; cenário de implantação do empreendimento; cenário de operação do empreendimento.

24. Compatibilizar a população fixa e flutuante do empreendimento apresentada nos impactos relativos ao adensamento populacional, com aquela identificada na caracterização do empreendimento.

25. Corrigir informação de que "*a área em estudo não possui fragmentos de vegetação nativa, área de preservação permanente ou cursos hídricos*", pág. 305, consoante mapas das pág. 64 e 106, abordando a existência de outras unidades de conservação.

26. Apresentar cenário de análise dos impactos de trânsito com a implantação dos projetos do GDF, ainda sem as mitigações propostas. **Reincidência.**

27. Separar os impactos abrangendo cada item separadamente.

28. Melhorar a caracterização das medidas propostas, agrupando aquelas com escopo semelhante. Com relação às medidas 3, 5 e 7, devem ser informados o local e/ou abrangência de sua implantação. Observa-se também que a medida 3 não deve restringir-se à prancha 13/14 do referido projeto, e sim adequar-se aos aspectos operacionais do Projeto de Adequação da Via W9 Norte. Na medida 4, a legenda não esclarece quais são as ciclovias existentes e em qual área serão implantadas as ciclovias propostas.

29. Indicar que o empreendedor deve se responsabilizar apenas pelas medidas de mitigação identificadas no EIV, estando dispensado da execução das medidas compensatórias tendo em vista que a compensação dos impactos deve ser feita por meio de

custeio indireto, através de pagamento de contrapartida pecuniária a ser definida conforme o Decreto 43.804/2022. (item 8.1 do TR). **Reincidência.**

4. CONCLUSÃO

Esta diretoria constatou que **a 2ª versão do EIV deve ser complementada consoante as análises e exigências deste Parecer Técnico** para que possa estar apto à análise qualificada por parte dos membros da CPA/EIV, a qual irá averiguar, oportunamente, **o cumprimento das exigências 08, 13, 15, 17 a 20, 23, 25, 30 a 44, 47, 48, e 53 a 58, elencadas no Parecer Técnico 54/2022** SEDUH/GAB/CPA-EIV (96294157), que não foram objeto desta análise por extrapolarem as competências desta unidade.

A terceira versão do estudo deve ser apresentada a esta DIEIV/SELIC, a fim de realizar os procedimentos necessários para a conferência do cumprimento das exigências e recomendações aqui dispostas.

Neste sentido, convém rememorar que a Lei 6744/2020 dispõe o que se segue:

> Art. 35. A taxa de análise do EIV inclui o exame do estudo, a emissão de pareceres e relatórios e a listagem de exigências.
>
> Parágrafo único. A partir da segunda listagem de exigências para correção ou complementação de informações previstas no TR, é cobrada nova taxa no valor de 50% da cobrada inicialmente, exceto quando for relativa a itens não listados anteriormente.
>
> [grifos acrescidos]

Destaca-se , por fim, que o cumprimento de exigências aqui elencadas pode ensejar novas exigências.

5. ASSINATURAS

MARIA HELENA FRÓZ GOMES

Assessora - DIEIV/SELIC

GABRIEL MAGALHÃES

Assessor - DIEIV/SELIC

ANDRÉ BELLO

Assessor - DIEIV/SELIC

CRISTIANE GUSMÃO

Diretora - DIEIV/SELIC

Documento assinado eletronicamente por **MARIA HELENA FROZ GOMES - Matr.2723344**, **Assessor(a).**, em 18/11/2022, às 15:23, conforme art. 6º do Decreto n° 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 **GABRIEL MAGALHÃES COSTA RODRIGUES - Matr.0281596-6**, **Assessor(a).**, em 18/11/2022, às 15:23, conforme art. 6º do Decreto n° 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 **ANDRÉ BELLO - Matr.1267248-8**, **Analista de Planejamento Urbano e Infraestrutura**, em 18/11/2022, às 15:23, conforme art. 6º do Decreto n° 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**, **Diretor(a) de Gestão de Estudos de Impacto de Vizinhança**, em 18/11/2022, às 15:41, conforme art. 6º do Decreto n° 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
verificador= **100031130** código CRC= **3A495631**.