



Governo do Distrito Federal
Secretaria de Estado de Desenvolvimento Urbano e Habitação do Distrito
Federal
Subsecretaria de Apoio ao Licenciamento
Diretoria de Gestão do EIV

Parecer Técnico n.º 1/2024 - SEDUH/SUALIC/DIEIV

PARECER TÉCNICO
DIRETORIA DE GESTÃO DE ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA- DIEIV

Brasília, 26 de janeiro de 2024

Referência: Processo SEI nº 00390-00009358/2023-38

Interessado: SGM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

Assunto: 1ª Análise do Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança - EIV, relativo ao empreendimento localizado no Setor de Mansões Dom Bosco - SMDB, área especial "D", Lago Sul, na Região Administrativa do Lago Sul – RA XVI.

1. **INFORMAÇÕES PRELIMINARES**

Trata o presente Parecer Técnico de **1ª análise** do Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança - EIV do empreendimento localizado no Setor de Mansões Dom Bosco - SMDB, área especial "D", Lago Sul, na Região Administrativa do Lago Sul – RA XVI.

Tal análise visa à correta instrução do estudo apresentado, a ser realizada por esta Diretoria de Gestão de Estudos de Impactos de Vizinhança - DIEIV, consoante disciplina o [Decreto nº 43.804, de 04 de outubro de 2022](#), a fim de possibilitar posterior análise qualificada segundo as competências inerentes a cada órgão da Comissão Permanente de Análise de EIV - CPA/EIV.

De acordo com o estudo apresentado, o empreendimento se caracteriza destinado ao uso de comercial com atividade de comércio varejista.

O Termo de Referência Padrão - SEDUH/SUALIC/DIEIV (128350897) foi enviado em 04/12/2023 por meio de Correspondência Eletrônica (128350897). Nele está indicação dos procedimentos para a identificação das áreas de influência, conforme o item 2.2 as quais devem ser ilustradas de acordo com a figura abaixo:



Legenda:

Escala 1:20.000

- Setor de Mansões Dom Bosco – SMDB Sul, área especial "D", Lago Sul
- Área de Influência Direta – AID (500 metros)
- Área de Influência Indireta – AII (1500 metros)

Figura 01 - Áreas de influência conforme orientação do TR Padrão (128350897)

Ressalta-se que a presente análise pauta-se pelos seguintes documentos, constantes dos autos do processo SEI nº 00390-00009358/2023-38:

- E-mail _Alba Grilo (129642745)
- Carta de Encaminhamento _ Empreendimento SMDB (129643078)
- Estudo Urbanístico _EIV SMDB_1/4 (129653163)
- Estudo Urbanístico _EIV SMDB_2/4 (129654488)
- Estudo Urbanístico _EIV SMDB_3/4 (129654697)
- Estudo Urbanístico _EIV SMDB_4/4 (129654945)
- Consulta de Campo_1/10 (129676154)
- Consulta de Campo_2/10 (129676454)
- Consulta de Campo_3/10 (129677707)
- Consulta de Campo 4/10 (129714709)
- Consulta de Campo 5/10 (129714775)
- Consulta de Campo 6/10 (129715899)
- Consulta de Campo 7/10 (129715975)
- Consulta de Campo 8/10 (129717099)
- Consulta de Campo 9/10 (129717166)
- Consulta de Campo 10/10 (129717573)
- Atestado Viabilidade Nº 126/2023 - ANEXO 1 (129749505)

- Relatório de Enquadramento - EIV_ANEXO 2 (129749819)
- Projeto Arquitetônico _Geral_Situacao e locacao_01/15 (129751495)
- Projeto Arquitetônico _Geral_Térreo_02/15 (129752176)
- Projeto Arquitetônico _Geral_Cobertura_03/15 (129752220)
- Projeto Arquitetônico _Geral_Cortes_04/15 (129753979)
- Projeto Arquitetônico _Parcial_Bloco 2_Térreo e subsolo_05/15 (129752293)
- Projeto Arquitetônico _Parcial_Bloco 2_Mez e cobertura_06/15 (129752329)
- Projeto Arquitetônico _Parcial_Bloco 2_Corte e fachada_07/15 (129752349)
- Projeto Arquitetônico _Parcial_Bloco 3_Térreo_08/15 (129754014)
- Projeto Arquitetônico _Parcial_Bloco 3_Mezanino_09/15 (129752428)
- Projeto Arquitetônico _Parcial_Bloco 3_Cobertura_10/15 (129752449)
- Projeto Arquitetônico _Parcial_Bloco 3_Corte e fachada_11/15 (129752473)
- Projeto Arquitetônico _Det_Circ vertical e acess_12/15 (129752506)
- Projeto Arquitetônico - _Det_Sanitários_13/15 (129752533)
- Projeto Arquitetônico _Det_Sanitários_14/15 (129752548)
- Projeto Arquitetônico _Det_Sanitários_15/15 (129752568)
- Projeto _para_Calculo_de_Areas_DWG (129750629)
- Projeto _para_Calculo_de_Areas_DWG (129750683)
- Projeto _para_Calculo_de_Areas_DWG (129750964)
- Projeto _para_Calculo_de_Areas_DWG (129750764)
- Projeto _para_Calculo_de_Areas_DWG (129751057)
- Projeto _para_Calculo_de_Areas_DWG (129751161)
- Projeto _para_Calculo_de_Areas_DWG (129751212)
- Projeto _para_Calculo_de_Areas_DWG (129751233)
- Projeto _para_Calculo_de_Areas_DWG (129751280)
- Projeto _para_Calculo_de_Areas_DWG (129751311)
- Projeto _para_Calculo_de_Areas_DWG (129751361)
- Projeto _para_Calculo_de_Areas_DWG (129751391)
- Projeto _para_Calculo_de_Areas_DWG (129751450)
- Memorial Descritivo para Habilitação de Projetos _SMDB (129750174)
- Relatório de Enquadramento - PGV (129750094)
- Laudo nº 51/2022 - NEOENERGIA (129750134)
- Despacho - NOVACAP/PRES/DU/DEINFRA/DIPROJ (129750290)
- Termo de Viabilidade de Atendimento - TVA - CAESB (129750337)
- Ofício Nº 90/2022 - SLU/PRESI/SECEX (129752827)
- Parecer Técnico _IPHAN-DF (129752877)
- Projeto de Paisagismo _Adote_DWG (129752913)
- Projeto de Paisagismo _Adote (129752949)
- Memorial Descritivo Adote Uma Praça_Memorial (129752975)

- Registro de Responsabilidade Técnica - RRT _CAU/BR (129753031)
- Parecer Técnico n.º 19/2023 - DER-DF/SUTRAN/DIRET/GEANI (129753059)
- Orçamento _Custos Unitários Básicos de Construção (129753109)

A 1ª versão do estudo foi protocolada em 19/12/2023 e o comprovante de pagamento de taxa de análise (130526159) foi pago em 03/01/2024.

2. **EXIGÊNCIAS**

Foram constatadas 24 exigências, elencadas a seguir:

GERAIS

1. Corrigir os erros de ortografia identificados nas páginas 48 (mas), 218 (intensão / ausencia / plubica / existem apenas uma / considerado) e 219 (indicando a local seguro).

METODOLOGIA E PROCEDIMENTOS

2. Substituir - "faixa de 500 metros" .. "faixa de 1.000 metros" - por "buffer" - página 21
3. Remover - ("Prova Prefeitura São Bernardo do Campo comentada - cago") - página 23
4. Corrigir a informação de que o empreendimento se trata de um centro logístico - página 24
5. Corrigir a informação de que o cálculo de viagens é feito com base no procedimento de indústrias - página 24

CARACTERIZAÇÃO DO EMPREENDIMENTO

6. Esclarecer a informação de que o empreendimento não se encontra em área de maior criticidade, que vai de encontro a informação apresentada na figura 12 - páginas 40 e 41
7. Remover a Área de Influência Direta de Trânsito das figuras 14 e 15, uma vez que não se aplica ao empreendimento - páginas 42 e 43
8. Complementar item 3.5. conforme o TR, dando ênfase na relação da edificação com o espaço público circundante, observando-se como é a transição dos espaços públicos e privados. Página 48 a 54

CARACTERIZAÇÃO DA VIZINHANÇA

9. Corrigir "Erro! Fonte de referência não encontrada" - página 60
10. Corrigir "Erro! Fonte de referência não encontrada" - página 66
11. Corrigir "Tabela22Tabela47" e "Administrativa nem até o centro" - página 69
12. Informar o principal meio de deslocamento para estudo dos moradores do Lago Sul e Jardim Botânico, conforme item 4.1 do TR - página 69 e 70
13. Incluir a legenda da cor azul no mapa de uso do solo da AII, figura 35 - página 80
14. Apresentar análise dos principais segmentos, cruzamentos, interseções e retornos, incluindo elementos como travessias de pedestres, semáforos e lombadas, conforme item 4.5.2 do TR.
15. Melhorar a qualidade das imagens apresentadas nas figuras 88, 89, 90, 91, 99 e 100 - páginas 128, 129 e 136

16. Corrigir a menção “A cor laranja na tabela demonstra a mudança do nível de serviço.” nas tabelas que não apresentam cor laranja - páginas 155, 156 e 157
17. Corrigir a informação apresentada indicando o Bloco 1 como “Empreendimento vizinho 02 - Dia a Dia”. Conforme indicado no Relatório de Enquadramento - EIV (SEI nº 128262603), o bloco correspondente ao supermercado faz parte do conjunto do empreendimento em análise.
18. Complementar análise das rotas-desejo de ciclistas, conforme o item 4.5.8 do TR. As rotas identificadas devem ser detalhadas e avaliadas em relação às condições identificadas nos itens 4.5.6 e 4.5.7 também do RT.
19. Descrever, caracterizar e avaliar na AID/AIDT, qualitativamente e quantitativamente, aspectos relativos a: falta (3) travessias de pedestres; (4) rampas e rotas de acessibilidade, conforme item 4.5.9 do TR.
20. Complementar análise das rotas-desejo de pedestres, conforme o item 4.5.10 do TR. As rotas identificadas devem ser detalhadas e avaliadas em relação às condições identificadas no item 4.5.9.
21. Descrever e analisar o conforto ambiental urbano na AID, contemplando aspectos de arborização do lote e do espaço público, conforme item 4.6.2. do TR.
22. Rever as análises bioclimáticas considerando o cinturão verde exigido pelo Iphan, conforme indicado na página 106 e o TR.

IDENTIFICAÇÃO DAS MEDIDAS MITIGADORAS E COMPENSATÓRIAS

23. Medida mitigadora 2: A implantação de calçada e acessibilidade no entorno imediato do lote é obrigação do empreendedor - página 273
24. Ampliar a identificação e avaliação dos impactos do empreendimento conforme as questões apontadas na caracterização da vizinhança.

3. CONCLUSÃO

Após análise, verifica-se que foram constatadas **24 exigências** decorrentes da conferência do conteúdo apresentado em relação ao que foi solicitado no Termo de Referência 5 (128350897).

Isto posto, o EIV apresentado deve ser **complementado consoante as análise e exigências deste Parecer Técnico** para que possa estar apto à análise qualificada por parte dos membros da CPA/EIV.

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

Neste sentido, convém rememorar, por fim, 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]

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



Documento assinado eletronicamente por **VITOR MELLO DE MIGUEL SILVA - Matr.0282628-3, Assessor(a)**, em 26/01/2024, às 17:35, 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 **DENYS WILLIAN DA COSTA MENDES - Matr.0283911-3, Assessor(a)**, em 26/01/2024, às 17:41, 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, Diretor(a) de Gestão de Estudos de Impacto de Vizinhança**, em 26/01/2024, às 17:43, 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=131413325)
verificador= **131413325** código CRC= **678651C9**.

"Brasília - Patrimônio Cultural da Humanidade"
Edifício Number One SCN Q 1 - Asa Norte, Brasília - DF - Bairro Asa Norte - CEP 70711-900 - DF
Telefone(s):
Sítio - www.seduh.df.gov.br
