



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 10/2023 - SEDUH/SUALIC/DIEIV

Brasília, 05 de outubro de 2023

**Referência:** Processo SEI nº 00390-00004006/2022-13

**Interessado:** : Carrefour Comércio e Industria Ltda.

**Assunto:** 1ª Análise do Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV, relativo ao empreendimento denominado "Carrefour"

## 1. INFORMAÇÕES PRELIMINARES

Trata o presente Parecer Técnico de 1ª análise do Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV do empreendimento **Carrefour Comércio e Industria Ltda., localizado no setor SCEE SUL LOTE B, S/N, Guará, Distrito Federal.** Tal análise visa à correta instrução do estudo apresentado, visando-se possibilitar posterior análise qualificada pela Comissão Permanente de Análise de Estudo de Impacto de Vizinhança - CPA/EIV, segundo as competências de cada órgão de sua composição.

Preliminarmente, convém fazer um breve relato das ações tomadas até a emissão deste expediente:

Após a demanda ter sido encaminhada por meio do Despacho SEDUH/SELIC/CAP/COLIC/DIRARC (85553936) à CPA/EIV, e ter seu fluxo corrigido pelo Despacho SEDUH/GAB/CPA-EIV (86063658), a Diretoria de Instrumentos Urbanísticos de Apoio à Gestão - Diurb ([Decreto nº 43.773, de 20 de setembro de 2022](#)), em 23/05/2022 teceu o Despacho SEDUH/SEGESP/COPLU/DIURB (87028976), visando a instrução processual para o presente processo, de modo que fossem fornecidos dados quanto ao enquadramento do empreendimento para posterior emissão do Termo de Referência - TR:

Isto posto, informa-se que a instrução processual de EIV tem início com a verificação da legislação aplicável ao empreendimento, uma vez que a [Lei nº 6.744, de 07 de dezembro de 2020](#), que dispõe sobre a aplicação de EIV no Distrito Federal, disciplina em seu art. 40, que aos processos de licenciamento de edificações *iniciados até a publicação da referida lei aplicam-se as regras e procedimentos definidos na [Lei nº 5.022, de 2013](#)*. Destaca-se que o citado art. 40 também facultou a opção pela pelas regras e procedimentos da Lei 6744/2020 no prazo máximo de 90 dias, a contar da data de sua publicação (07/12/2020):

"Art. 40. Aos processos administrativos para licenciamento de edificações, bem como aos demais processos instaurados em decorrência deles, iniciados até a data de publicação desta Lei, aplicam-se as regras e procedimentos definidos na [Lei nº 5.022, de 2013](#).

§ 1º Fica facultado ao proprietário ou ao titular do direito de construir, no prazo máximo de 90 dias, a contar da data de publicação desta Lei, optar pelas regras e procedimentos desta Lei.

§ 2º Os processos a que se refere o caput devem ter prioridade em relação aos demais casos previstos nesta Lei."

[grifos acrescidos]

Assim, o Despacho SEDUH/SELIC/CAP/ULIC/COLIC (88735126) pontua que o empreendimento em tela seguirá pelo rito da [Lei nº 5.022, de 04 de fevereiro de 2013](#), e encaminhou o Formulário - Ficha de EIV (89716926):

a) Em relação a legislação para procedimento de EIV, será realizada pela [Lei 5.022/2013, conforme informado na ficha de enquadramento, em anexo ao processo](#) (89716926);

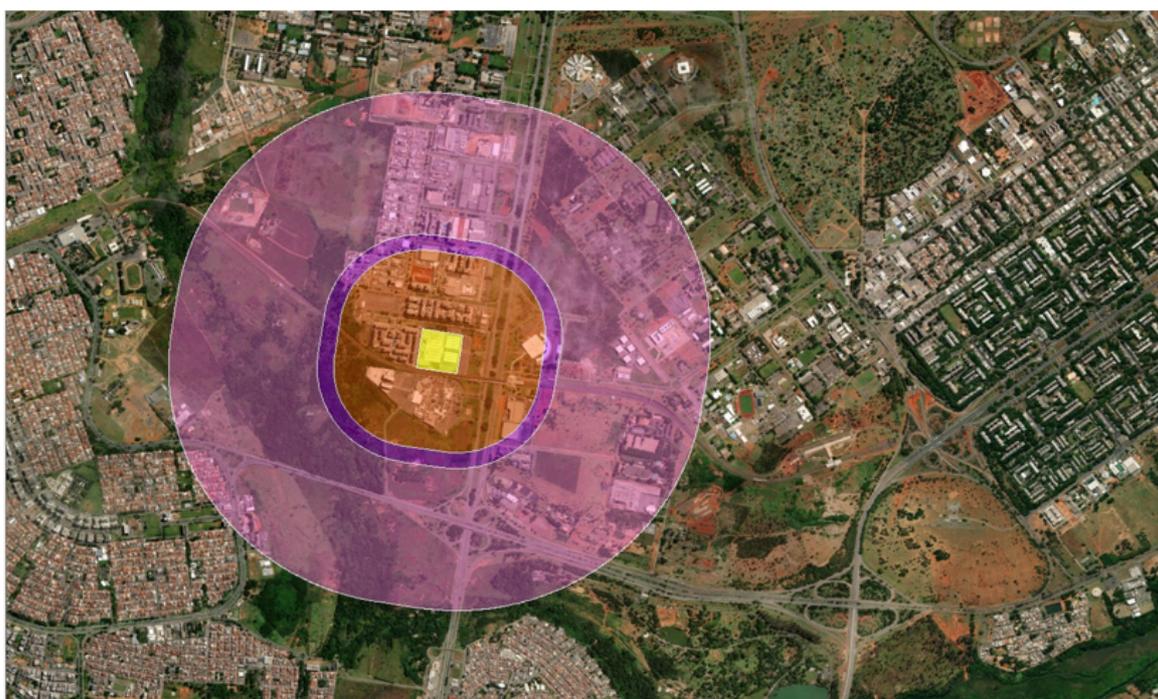
b) Em relação ao cálculo do porte do empreendimento, as informações constam na ficha de enquadramento (88735126) e na memória de cálculo (73704469).

[grifos acrescidos]

Diante disso, o Termo de Referência Específico do EIV nº 04/2022 (94819908) consolidado na 40ª Reunião Ordinária da CPA/EIV, realizada no dia 02/09/2022, foi emitido considerando os documentos acostados no Processo SEI nº 00390-00004006/2022-13, em especial a ficha de enquadramento de EIV (89716926), encaminhada pela Central de Aprovação de Projetos- CAP, tendo sido, o TR, encaminhado ao interessado em 05/09/2022 por meio de Correspondência Eletrônica SEDUH/GAB/CPA-EIV (95000483).

De acordo com a documentação acostada no Processo SEI nº 0137-064766/1975, referente à aprovação de projeto arquitetônico, consta que o empreendimento está inserido em lote de 62.500 m<sup>2</sup> e se caracteriza como obra de modificação com área de construção total estimada em 39.814,87 m<sup>2</sup>, com atividade principal voltada ao Comércio varejista de mercadorias em geral, com predominância de produtos alimentícios – hipermercado.

A imagem abaixo ilustra as áreas de influência AID, AIDT e AII do empreendimento:



Legenda:

- Setor de Clubes Esportivos e Estádios Sul - SCEE Sul, lote B (Carrefour)
- Área de Influência Direta – AID (500 metros)
- Área de Influência Direta de Trânsito – AIDT (600 metros)
- Área de Influência Indireta – AII (1500 metros)

Escala 1:20.000

Nota-se que após a emissão do TR, foi formalizado Pedido de Prorrogação de Prazo (102465902), datado de 20/12/2022, do qual a Carta 10 (109917599), tratou de dirimir as questões quanto a dilação solicitada:

"Atinente a isso, foi emitido, em 05/09/2022, o Termo de Referência Específico do EIV nº 04/2022 (Doc. SEI/GDF nº 94819908), o qual explicita, em seu Item 1. Informações Preliminares, que o regramento aplicado ao caso em tela é a Lei 5.022/2013, cujo artigo 26 disciplina o que segue:

Art. 26. O interessado tem o prazo de cento e oitenta dias, contados da expedição do TR, para apresentar o EIV, podendo esse prazo ser prorrogado por igual período, a critério do órgão responsável pelo planejamento urbano.

Parágrafo único. Caso o interessado não apresente o EIV no

prazo de que trata o caput e se manifeste pela continuidade do processo, deve ser emitido novo TR e devem ser reiniciados os prazos.

Alerta-se que a prorrogação de prazo não deve prejudicar os dados apresentados no estudo, sejam eles socioeconômicos, pesquisas, levantamentos, entre outros, os quais necessitam estar atualizados.

Deste modo, os prazos para apresentação do EIV à esta Diretoria de Estudo de Impacto de Vizinhança – DIEIV ficam prorrogados até data de 31/08/2023. Após esse período, o Termo de Referência Específico do EIV nº 04/2022 perderá a validade.

[grifos originais]

Destarte, por meio do E-mail SP Consult - Entrega do EIV (113656025), o estudo foi entregue na data 24/05/2023, entretanto, o pagamento da taxa de análise tratado na Carta 1 (113658443), foi confirmado junto ao Sistema de Lançamento - Sislanca (122953541), da Secretaria de Fazenda do Distrito Federal, na data de 24/09/2023.

Ressalta-se que a presente análise pauta-se pelos seguintes documentos, constantes do autos do Processo SEI nº 00390-00004006/2022-13, em destaque:

- Formulário - Ficha de EIV (89716926);
- E-mail SP Consult - Entrega do EIV (113656025);
- Estudo Urbanístico - EIV - Carrefour (vers. 24.05.2023) (113656992).

Por fim, a análise da 1ª versão encontra-se consubstanciada no presente parecer.

## 2. EXIGÊNCIAS

Foram constatadas 75 exigências, enumeradas a seguir:

### **Observações Gerais (Para todo o estudo)**

1. Ajustar o conteúdo observando a ABNT NBR 10719/2015, que especifica os princípios gerais para a elaboração e a apresentação de relatório técnico e/ou científico conforme Termo de Referência Específico nº 04/2022 (94819908).
2. Esclarecer se o estudo se trata de Regularização Edilícia, uma vez que a ampliação de área já se encontra implantada.
3. Melhorar a nitidez dos mapas. Os mapas devem contribuir para ilustrar os dados comunicados no texto. Rever também a escala adotada para que a comunicação se faça eficaz.
4. Indicar, em mapa, o local das fotos apresentadas.

### **Informações Gerais**

5. Corrigir o número do processo de aprovação apresentado, o processo correto é o SEI nº 0137-064766/1975.
6. Corrigir o número do processo EIV apresentado, o processo correto é o SEI nº 00390-00004006/2022-13.
7. Apresentar assinatura do responsável legal, conforme exigido no TR, item 1.2.
8. Apresentar documento de responsabilidade técnica do coordenador do estudo do EIV e todos técnicos responsáveis pela sua elaboração, devidamente registrados nos respectivos conselhos profissionais. Item 1.2 do TR.

### **Metodologias e procedimentos**

9. Descrever as metodologias utilizadas para a realização das avaliações contidas no estudo. Apresentar a forma de avaliação, bases e fontes consultadas para a concepção do conteúdo apresentado.
10. Apresentar a bibliografia utilizada para a elaboração do estudo.

### **Caracterização do empreendimento**

11. Apresentar representação gráfica do projeto, conforme item 3.1 do TR.
12. Apresentar a base planialtimétrica do projeto, conforme item 3.1 do TR.
13. Apresentar as áreas de influência, conforme item 3.1 do TR.
14. Apresentar autorização para o uso do espaço público além dos limites do lote.
15. Trazer para o EIV as informações apresentadas nos Anexos I, II, III, IV, V. Incluir os trechos relevantes, realizando uma breve descrição destes e sua avaliação quanto às suas repercussões na avaliação e caracterização do empreendimento.
16. Apresentar as licenças do Anexo V renovadas. As apresentadas possuem vigência até 19/10/2023 (IBRAM e VISA-DF) e 27/10/2023 (SUSDEC)
17. Apresentar o histórico do licenciamento do empreendimento. Esclarecer a área a ser objeto do licenciamento atual, pois o Habite-se 003/96 indica a área total aprovada de 26.813,31m<sup>2</sup>.
18. O histórico normativo deve indicar e analisar as alterações normativas no lote, e não apenas apresentar a legislação atual (Lei de Uso e Ocupação do Solo - LUOS), que, segundo a Ficha de enquadramento em EIV, não é utilizada.
19. Descrever como as alterações no histórico normativo influenciaram e alteraram os parâmetros necessários para utilização do lote. Item 3.6.
20. Discorrer sobre a LUOS e o Plano de Ordenamento Territorial - PDOT, apresentando avaliações qualitativas em relação aos parâmetros determinados por cada instrumento. Identificar nos mapas as vias citadas (Pistão, Epia, etc), indicar a ZUC, metro, pontos de referência na vizinhança
21. No item população fixa e flutuante, identificar a origem/destino dos deslocamentos. Os dados devem contribuir para a análise urbanística.
22. Identificar de que forma o empreendimento cumpre a normativa apresentada de 30% de permeabilidade mínima (página 6).
23. Informar a data da pesquisa apresentada no item 3.7 (página 6).
24. Apresentar a bibliografia utilizada para calcular a estimativa da população flutuante.
25. Apresentar mais fotografias do empreendimento, demonstrando o restante da fachada principal, os acessos laterais de carros e pedestres, o acesso ao shopping e o restante não contemplado no documento.
26. Rever a ficha de Polo Gerador de Viagens - PGV uma vez que indica que o estacionamento não será explorado comercialmente e o estudo apresentado demonstra o contrário.

### **Caracterização da vizinhança**

27. Apresentar as informações da Pesquisa Distrital por Amostra de Domicílios - PDAD que são relevantes para a caracterização da vizinhança.
28. Rever os dados sobre renda per capita para a vizinhança. Deve-se fazer distinção entre o que é trabalhador local, e o que morador, para evitar distorções. Comparar as informações apresentadas na PDAD com as obtidas nas pesquisas realizadas.

29. Relacionar os dados obtidos na PDAD com as demais informações presentes no estudo.
30. Apresentar o levantamento das faixas não parceláveis na All, conforme item 4.2.1. do TR.
31. Apresentar a caracterização dos solos na All quanto à susceptibilidade de erosão, conforme item 4.2.1. do TR.
32. Realizar avaliação qualitativa da relação das informações apresentadas no item 4.2. com o empreendimento e suas áreas de influência.
33. A caracterização da vizinhança deve incluir os dados apresentados no local, e não apenas referenciados na LUOS. Incluir também a área tombada.
34. Justificar a afirmação de que existem formatos e dimensões aproximadas entre os empreendimentos na All, uma vez que o estudo afirma que os condomínios próximos possuem aproximadamente o dobro da altura do Carrefour (página 23).
35. Avaliar a interferência do empreendimento com a legislação de Preservação do Patrimônio Histórico, Paisagístico e Cultural, tendo em vista que a área constitui "área tampão" de proteção paisagística do Conjunto Urbanístico de Brasília - CUB.
36. Citar o Parque Ezequias Heringer entre áreas de parque. Sua caracterização está deslocada. Ele é citado apenas na parte de conforto.
37. Rever o conteúdo item 4.4. o que foi apresentado diz respeito ao conteúdo ao item 2.
38. Analisar e apresentar as características de sombreamento na AID.
39. Analisar e apresentar as características de formação de ilhas de calor na AID.
40. Analisar e apresentar as características de radiação solar na AID.
41. Analisar e apresentar as características de ventilação na AID.
42. Rever conclusão sobre paisagem feita no item 4.3. Os dados apresentados não permitem fazer tais inferências. Apresentar também os dados sobre a área tombada.
43. Analisar e apresentar as características de arborização do lote e do espaço público na AID.
44. Indicar a fonte do mapa de alta demanda de transporte (fig. 22).
45. Analisar as capacidade das vias, volumes de tráfego e os níveis de serviço na AIDT.
46. Apresentar a capacidade das vias, volumes de tráfego e os níveis de serviço na AIDT.
47. Apresentar a capacidade de escoamento para os horários de pico.
48. Apresentar memória de cálculo demonstrando a viabilidade do sistema de controle de acesso adotado para o empreendimento;
49. Apresentar quadro/tabela com a estimativa de viagens geradas e atraídas pelo empreendimento alocadas espacialmente por modais de deslocamento, diária e em período de pico.
50. Avaliar na AIDT, qualitativamente e quantitativamente as calçadas, passeios e rampas.
51. Avaliar na AIDT, qualitativamente e quantitativamente os mobiliários urbanos.
52. Avaliar na AIDT, qualitativamente e quantitativamente as travessias de pedestres.
53. Avaliar na AIDT, qualitativamente e quantitativamente os pontos de parada e de embarque e desembarque ao empreendimento.
54. Avaliar na AIDT, qualitativamente e quantitativamente as rotas de acessibilidade.
55. Avaliar na AIDT, qualitativamente e quantitativamente os acessos ao empreendimento, contemplando também os acessos laterais.

56. Avaliar na AIDT, qualitativamente e quantitativamente a arborização das principais rotas.
57. Apresentar levantamento das rotas-desejo de veículos, pedestres e ciclistas.
58. Apresentar evidência para as informações apresentadas no item 4.6. *"As vias dentro da região foco desse estudo são pavimentadas"*
59. Apresentar a caracterização dos sistemas de infraestrutura urbana na All. Indicar a infraestrutura e serviços públicos disponíveis na vizinhança.
60. Não é possível identificar a escola na fig. 29. Localizar os equipamentos descritos no texto.
61. Apresentar o levantamento de lotes vazios quanto ao uso de equipamentos públicos na All.
62. Apresentar o inventário de pavimento das principais rotas de acesso e abastecimento ao empreendimento.
63. Rever a avaliação dos impactos da valorização ou desvalorização imobiliária. O item 4.7 está incompleto.
64. Incorporar os dados da pesquisa ao EIV, pois estão constando apenas como anexo. Relacionar os dados obtidos na pesquisa de campo com o restante do estudo.
65. Esclarecer no estudo que o projeto SIV/MDE 029/2018 não está implantado.
66. Indicar as linhas metro, as estações, fazendo relação com a estação da vizinhança, os deslocamentos da população flutuante, etc.
67. Indicar linhas de ônibus.
68. Avaliar o local e a vizinhança na época de implantação do empreendimento e verificar que a vizinhança alterou significativamente ao longo.

#### **Identificação e avaliação dos Impactos**

69. Esclarecer como se deu a identificação dos impactos. Item 5.
70. Esclarecer como se deu a identificação dos impactos indicados no item 6, em especial:  
i) Atração de novos usos do entorno, ii) Alteração do curso dos ventos, iii) arborização, iv) Morfologia Urbana, v) Impermeabilidade do Solo.
71. Rever a análise e avaliação dos impactos tendo em vista os ajustes a serem feitos no estudo, apontados neste parecer. As análises dos impactos devem subsidiar a identificação das mitigações e compensações a serem propostas.

#### **Identificação das medidas mitigadoras**

72. Identificar, entre as ações caracterizadas no item 6, quais foram os ajustes no sistema viário e quando foram realizados.
73. Apresentar evidências de que as medidas mitigadoras indicadas estão devidamente implantadas e em funcionamento.
74. Não devem ser contabilizadas como medidas mitigadoras ou compensatórias: (1) as obrigações pecuniárias provenientes da aplicação da outorga onerosa do direito de construir e da outorga onerosa de alteração de uso; (2) a implantação da infraestrutura necessária à obtenção do licenciamento edilício, conforme exigência do COE/DF, Normas Reguladoras, NBR, e demais legislações específicas, bem como, exigências das concessionárias de serviços públicos para obras dentro do lote.
75. Reavaliar as medidas mitigadoras apresentadas em face das alterações solicitadas neste parecer.

### 3. CONCLUSÃO

Após análise do estudo apresentado, verifica-se que o estudo necessita de aperfeiçoamento, visto que vários tópicos essenciais exigidos pelo TR não foram cumpridos em sua totalidade.

Ademais, alerta-se que a elaboração do EIV não pode ocorrer amparando-se em *inferências* de que não existe impactos urbanísticos sob pena de que o objeto do instrumento do EIV se perca em meio à escassez material e ausência de análise qualificada. Por isso, para além da apresentação de dados, é também necessário empenhar um *olhar analítico* que contemple a natureza urbanística do EIV, tanto no momento da caracterização do empreendimento e da vizinhança, quanto nas análises requeridas, conforme indicado no TR.

Neste sentido, convém esclarecer que o EIV é uma ferramenta *avaliativa* para a identificação de impactos advindos da inserção ou ampliação de um empreendimento, bem como a extensão de tais impactos sobre a vizinhança direta ou indiretamente afetada. Isto porque o EIV tem o intuito de analisar as repercussões da implantação do empreendimento a partir da ótica da harmonia entre os interesses particulares e o interesse da coletividade, zelando pela ordem urbanística e pelo uso socialmente justo e ambientalmente equilibrado dos espaços urbanos.

Por isso, o EIV deve ser complementado consoante as análise e exigências deste Parecer Técnico e do Termo de Referência Específico nº 04/2022 quando da reapresentação do estudo, para poder estar apto às análises da CPA/EIV, ressaltando-se que o cumprimento das exigências elencadas pode ensejar novas exigências.



Documento assinado eletronicamente por **FELIPE WALISSON DE SOUZA CAVALCANTE - Matr. 0276025-8, Assessor(a).**, em 05/10/2023, às 17:24, 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 **VITOR MELLO DE MIGUEL SILVA - Matr. 0282628-3, Assessor(a).**, em 05/10/2023, às 17:29, 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 **CRISTIANE GOMES FERREIRA GUSMAO - Matr.0158358-1, Diretor(a) de Gestão de Estudos de Impacto de Vizinhança**, em 05/10/2023, às 17:32, 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= **123771292** código CRC= **FE50EAAE**.

---

"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](http://www.seduh.df.gov.br)