



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

Secretaria de Estado de Desenvolvimento Urbano e Habitação do Distrito Federal – SEDUH
12ª Reunião Ordinária da Comissão Permanente de Análise de Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança - CPA-EIV, realizada em 31 de janeiro de 2020.

ATA DA 12ª REUNIÃO ORDINÁRIA DA COMISSÃO PERMANENTE DE ANÁLISE DE ESTUDO PRÉVIO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA - CPA-EIV.

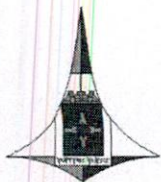
1 Às nove horas do dia trinta e um do mês de janeiro do ano de dois mil e vinte, no SCS, Quadra
2 06, Bloco A, Lotes 13/14, 2º Andar, Sala de Reuniões da Secretaria de Estado de
3 Desenvolvimento Urbano e Habitação do Distrito Federal – SEDUH, foi aberta a Décima
4 Segunda Reunião Ordinária da Comissão Permanente de Análise de Estudo Prévio de Impacto
5 de Vizinhança - CPA-EIV, pelo Subsecretaria de Políticas e Planejamento Urbano - SUPLAN,
6 Senhor Vicente Correia Lima Neto, contando com a presença dos membros representantes do
7 Poder Público e da Sociedade Civil para deliberar sobre os assuntos constantes da pauta a seguir
8 transcrita: 1. Abertura dos trabalhos: 1.1. Informes Gerais. 1.2. Aprovação da Ata da 11ª
9 Reunião, ocorrida no dia 13/12/2019; 2. Resposta à consulta: 2.1. Enquadramento de
10 empreendimentos com mais de uma atividade (00390- 00005359/2018-46). Apresentação das
11 considerações de todos os órgãos: SUPLAN/SEDUH, SCUB/SEDUH, SUDEC/SEDUH,
12 CAP/SEDUH, SUPAR/SEDUH, SODF, SEMOB, IBRAM, CAESB, CEB, NOVACAP,
13 DETRAN, DER. 3. Análise dos estudos: 3.1. EIV Café do Sítio – Taguatinga – RA III (00390-
14 00001634/2019-33). Apresentação das considerações dos órgãos envolvidos:
15 SUPLAN/SEDUH, SUDEC/SEDUH, CAP/SEDUH, SODF, SEMOB, IBRAM, CAESB, CEB,
16 NOVACAP, DETRAN, DER. 3.2. EIV Sinec/Uniplan – Águas Claras – RA XX (00390-
17 00008864/2017-61). Apresentação das considerações dos órgãos envolvidos:
18 SUPLAN/SEDUH, SUDEC/SEDUH, CAP/SEDUH, SODF, SEMOB, IBRAM, CAESB, CEB,
19 NOVACAP, DETRAN, DER. 4. Encerramento. Passou imediatamente ao Item 1. Abertura dos
20 trabalhos: O Subsecretário **Vicente Correia Lima Neto** deu por aberta a sessão. Seguiu ao
21 Subitem 1.1. Informes gerais: Pontuou que está sendo feito o acompanhamento da entrada dos
22 processos de EIV em elaboração e que deve ser um ano intenso de trabalho, por haver muitos
23 estudos em elaboração, e exemplificou com os projetos do Túnel de Taguatinga e do Arena
24 Plex. Quanto ao ajuste da Lei do EIV, informou que estão finalizando a minuta, que foi
25 paralisada de acordo com a resposta dada em função da Lei de Liberdade Econômica, expressou
26 que há a intenção de que seja encaminhada para a CPA/EIV analisar e deliberar, no mês de
27 fevereiro. Reapresentou o calendário do exercício de 2020, da CPA, com as próximas reuniões



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

Secretaria de Estado de Desenvolvimento Urbano e Habitação do Distrito Federal – SEDUH
12ª Reunião Ordinária da Comissão Permanente de Análise de Estudo Prévio de Impacto de
Vizinhança - CPA-EIV, realizada em 31 de janeiro de 2020.

28 a serem realizadas nos dias 14 de fevereiro e 20 de março. Prosseguiu ao Subitem 1.2.
29 Aprovação da Ata da 11ª Reunião ocorrida no dia 13/12/2019: Questionou aos presentes se
30 havia modificações a serem feitas na ata e, não havendo alterações, considerou aprovada a ata
31 da 11ª Reunião. A Senhora **Daniele Sales Valentini**, Departamento de Trânsito do Distrito
32 Federal (DETRAN/DF), informou que não estava presente na última reunião, e encaminharia à
33 representante do Detran presente à ocasião, Senhora Jaqueline Torres. O Subsecretário **Vicente**
34 **Correia Lima Neto** passou ao Item e Subitem 2. Resposta à consulta: 2.1. Enquadramento de
35 empreendimentos com mais de uma atividade (00390- 00005359/2018-46). Apresentação das
36 considerações de todos os órgãos: SUPLAN/SEDUH, SCUB/SEDUH, SUDEC/SEDUH,
37 CAP/SEDUH, SUPAR/SEDUH, SODF, SEMOB, IBRAM, CAESB, CEB, NOVACAP,
38 DETRAN, DER: Com relação ao enquadramento em EIV de empreendimentos com mais de
39 uma atividade, já interpretado pela Assessoria Jurídico-Legislativa – AJL da SEDUH, informou
40 que a Lei 5.022/2013, que dispõe sobre o EIV, o trata de uma forma e que o Decreto
41 35.706/2014 a complementa de outra. Para exemplificar a diferença, simulou como seria feito
42 o enquadramento de um empreendimento de 36.000m² de porte, sendo 35.000 m² de habitação
43 coletiva e 1.000 m² de templo, cujas linhas de corte, no Anexo Único, são 40.000m² e 5.000 m²,
44 respectivamente. Pela Lei 5.022/2013, relatou que o enquadramento é feito pelo menor porte
45 do Anexo Único dentre as atividades do empreendimento, caso em que o empreendimento do
46 exemplo estaria enquadrado em EIV, uma vez que o porte dele, 36.000 m², ultrapassa a linha
47 de corte de 5.000 m² definida no Anexo Único para templos. Já, segundo o Decreto, relatou que
48 estabelece o enquadramento pelo porte da atividade que for majoritária, caso seja superior a
49 70% do porte do empreendimento, ou seja, no caso do empreendimento do exemplo, ele não
50 estaria enquadrado em EIV, uma vez que o porte, 36.000 m², não ultrapassa a linha de corte de
51 40.000 m² definida no Anexo Único para habitação coletiva. Destacou que, na proposta da lei,
52 isso seria substituído pelo cálculo ponderado. O Senhor **Teder Seixas de Carvalho**, Central de
53 Aprovação de Projetos (CAP/SEDUH), complementou expondo o que consta no despacho feito
54 em 2018, que trata das questões de área de maior e menor porte, questionou qual a definição de
55 área constante na legislação, ao que o Subsecretário **Vicente Correia Lima Neto** respondeu
56 que se trata da área do EIV, que não equivale à área construída do Código de Edificações –
57 COE. O Senhor **Teder Seixas de Carvalho** questiona sobre como funcionaria o enquadramento



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

Secretaria de Estado de Desenvolvimento Urbano e Habitação do Distrito Federal – SEDUH
12ª Reunião Ordinária da Comissão Permanente de Análise de Estudo Prévio de Impacto de
Vizinhança - CPA-EIV, realizada em 31 de janeiro de 2020.

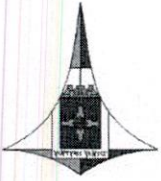
58 de empreendimento com mais de uma atividade na situação de haver áreas comuns entre elas,
59 como, por exemplo, estacionamento ou pátio de manobras, e sugere que, na resposta à CAP,
60 essa dúvida seja dirimida, ainda que não esteja escrita na consulta, uma vez que se trata de uma
61 dificuldade na hora do enquadramento. O Subsecretário **Vicente Correia Lima Neto** sugeriu,
62 enquanto não houver a minuta de alteração da lei, que a CPA/EIV recomende que haja uma
63 distribuição dessas áreas comuns de forma proporcional entre as atividades, e inseriu essa
64 observação na resposta à consulta. Passou à leitura da Instrução Normativa que tem o aval da
65 CPA/EIV, com a finalidade de esclarecer as dúvidas da CAP, constantes em Memorando, de
66 22 de outubro de 2018, no âmbito do processo SEI GDF-0039000005359/2018-46, em que a
67 CAP questiona sobre a definição de menor e maior porte a ser considerado para enquadramento
68 do empreendimento da exigência de apresentação de EIV, para que seja estabelecido o
69 procedimento a ser adotado, objetivando a padronização da execução de atividades de rotina de
70 trabalho. Após a leitura questionou aos membros se haveria alguma consideração a ser feita. O
71 Senhor **Teder Seixas de Carvalho** questionou quanto ao prazo estipulado pela Comissão para
72 apresentação da minuta em pauta, e sugeriu levá-la à CAP para que seja estudada, retornando-
73 a o quanto antes. O Subsecretário **Vicente Correia Lima Neto** concordou e sugeriu que o
74 assunto seja inserido em bloco de reuniões, para eventual atualização do parecer. O Senhor
75 **Teder Seixas de Carvalho** corroborou com a sugestão apresentada e informará caso necessite
76 acrescentar algo que não esteja atendido, para discussão com os demais membros. Com
77 inversão de pauta, o Subsecretário **Vicente Correia Lima Neto** prosseguiu ao Item e Subitem
78 3. Análise dos Estudos: 3.2. EIV Sinec/Uniplan – Águas Claras – RA XX (00390-
79 00008864/2017-61). Apresentação das considerações dos órgãos envolvidos:
80 SUPLAN/SEDUH, SUDEC/SEDUH, CAP/SEDUH, SODF, SEMOB, IBRAM, CAESB, CEB,
81 NOVACAP, DETRAN, DER: Expôs que seria discutida a análise da primeira versão do EIV
82 relativo ao empreendimento do Sistema Integrado de Cultura (SINEC), localizado na Avenida
83 Pau Brasil, Lote 2, Águas Claras, RA-20. A Senhora **Cristiane Gomes Ferreira Gusmão**,
84 Diretoria de Instrumentos Urbanísticos e de Apoio à Gestão - DIURB/SEDUH, passou à leitura
85 das informações preliminares, informando se tratar de empreendimento de uso institucional de
86 atividade educacional, composto por quatro blocos já existentes, denominados A, B, C e D,
87 totalizando uma área construída de 22697.30 m² e que será ampliado acrescentando-se mais três



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

Secretaria de Estado de Desenvolvimento Urbano e Habitação do Distrito Federal – SEDUH
12ª Reunião Ordinária da Comissão Permanente de Análise de Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança - CPA-EIV, realizada em 31 de janeiro de 2020.

88 blocos denominados de E, F e G, constituídos de subsolo e três pavimentos, que somados
89 totalizarão uma área a ser construída de 23.685,40 m². Passou, então, à leitura da análise técnica,
90 expondo que na primeira versão do estudo verificou-se a divergência entre o material
91 apresentado e o Termo de Referência encaminhado, tanto no aspecto estrutural/formal quanto
92 de conteúdo, e que a caracterização do empreendimento se limitou a abordar os aspectos
93 construtivos da edificação sem explorar as questões relativas à concepção arquitetônica do
94 edifício, sua volumetria e relação com o local sobre o qual está implantando. Acrescentou que
95 a caracterização da vizinhança, da maneira que foi apresentada, não permite uma leitura urbana,
96 e os mapas existentes estão com legendas ilegíveis, e que não foi feito o levantamento do solo
97 na área de influência direta, de modo que não é possível identificar os usos predominantes e o
98 papel do empreendimento em sua vizinhança. Afirmou que o estudo não apresenta dados
99 completos relativos aos impactos de trânsito, justificando-se pela opção ao PGV. Entretanto,
100 esclareceu que a Lei 5.632/2016, que dispõe sobre o PGV, estabelece que, nos casos em que o
101 empreendimento seja enquadrado simultaneamente como polo gerador de viagens, uma vez
102 enquadrado em EIV, o empreendimento deve apresentar estudo que contemple todo o conteúdo
103 mínimo previsto no instrumento, no qual estão incluídos os estudos relativos ao trânsito. A
104 Senhora **Daniele Sales Valentini** identificou que o empreendimento chegou a ter um Relatório
105 de Impacto de Trânsito – RIT aprovado, porém afirmou que até o momento não teve acesso por
106 se tratar de processo físico e que, quando assim o tiver, verá se o RIT corresponde ao projeto
107 que já está aprovado ou se tem alguma relação com o que ele está propondo agora, para então
108 dar uma posição final sobre a validade do RIT. Sobre o assunto, a Senhora **Cristiane Gomes**
109 **Ferreira Gusmão**, complementou que, nos termos do art. 15 da lei 5.022/2013, estudos
110 aprovadas para a área de estudo podem ser aceitos, total ou parcialmente, como conteúdo do
111 EIV, devendo ser exigidas complementação e atualização quando não forem suficientes para
112 avaliação dos impactos do empreendimento. Explicitou que, como consequência da ausência
113 de análise, o estudo não identificou nenhum impacto de vizinhança decorrente da implantação
114 da edificação, e concluiu que a CPA/EIV compreende que o estudo deve ser aprimorado,
115 tornando a caracterização do empreendimento e vizinhança mais consistente e coerente com os
116 objetivos do instrumento, com a identificação dos impactos e a proposição de medidas a fim de
117 mitigá-las, e compensá-las, possibilitando uma inserção mais harmônica do empreendimento



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

Secretaria de Estado de Desenvolvimento Urbano e Habitação do Distrito Federal – SEDUH

12ª Reunião Ordinária da Comissão Permanente de Análise de Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança - CPA-EIV, realizada em 31 de janeiro de 2020.

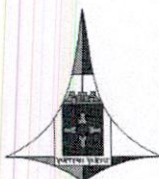
118 em sua vizinhança. Com relação às exigências, ressaltou que correspondem praticamente ao TR
119 em sua totalidade. O Senhor **Fábio Bacellar de Oliveira**, Companhia de Saneamento
120 Ambiental do Distrito Federal (CAESB), apontou problemas de extravasamento quanto a rede
121 de esgoto próxima à UNIPLAN, e sugeriu que o reforço/complementação da mesma integrasse
122 o EIV como mitigação. O Subsecretário **Vicente Correia Lima Neto** sugeriu que isso fosse
123 apresentado na carta-resposta da Caesb, explicando que, para esse incremento populacional,
124 deverá ser feito reforço/complementação na rede de esgotos à cargo da empreendedora, de
125 forma proporcional à contribuição do empreendimento para o problema. A Senhora **Cristiane**
126 **Gomes Ferreira Gusmão** deu continuidade à apresentação, informando que não foram
127 apresentadas as cartas-consulta às concessionárias. Informou que a análise teve como base o
128 Termo de Referência emitido em junho de 2019, ainda que a primeira versão do estudo tenha
129 utilizado o TR anterior. Acrescentou que o EIV, apesar de afirmar que o empreendimento já
130 tem o RIT aprovado na primeira fase da obra, o mesmo não foi encontrado entre os anexos
131 apresentados, ressaltando que, para avaliação da possibilidade de complementação do RIT é
132 necessária a comprovação de sua aprovação mediante parecer de aprovação emitido pelo
133 DETRAN, caso contrário o EIV deverá apresentar todas as informações definidas no Termo de
134 Referência. Nas considerações finais, informou que a Comissão destaca a necessidade de
135 complementar o estudo apresentado seguindo a estrutura e o conteúdo do último TR emitido,
136 de modo que a análise não fique restrita ao empreendimento, e que a partir da observação e
137 mapeamento da vizinhança possa ser feita uma caracterização consistente, ressaltando os
138 pontos positivos e negativos dos usos ali existentes. Ressaltou, também, que as mitigações
139 propostas devem levar em conta toda a Área de Influência Direta - AID, uma vez que se trata
140 de vizinhança, onde os impactos da inserção do empreendimento serão mais evidentes. Além
141 disso, expôs que todos os impactos gerados ou potencializados pela implantação do
142 empreendimento devem ser apontados e relacionados às ações de mitigação, compensação ou
143 potencialização, conforme o caso, além de relacionados no cronograma físico financeiro.
144 Ressaltou, por fim, que o cumprimento das exigências apontadas no parecer podem implicar
145 em novas exigências ou adequações. O Subsecretário **Vicente Correia Lima Neto** destacou
146 que só foi feita a referência ao RIT na primeira etapa da obra, devendo ser feito um novo estudo
147 de trânsito. A Senhora **Cristiane Gomes Ferreira Gusmão** questionou se todos estavam de



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

Secretaria de Estado de Desenvolvimento Urbano e Habitação do Distrito Federal – SEDUH
12ª Reunião Ordinária da Comissão Permanente de Análise de Estudo Prévio de Impacto de
Vizinhança - CPA-EIV, realizada em 31 de janeiro de 2020.

148 acordo. Não houve manifestações. O Subsecretário **Vicente Correia Lima Neto** retornou ao
149 Subitem 3.1. EIV Café do Sítio – Taguatinga – RA III (00390-00001634/2019-33).
150 Apresentação das considerações dos órgãos envolvidos: SUPLAN/SEDUH, SUDEC/SEDUH,
151 CAP/SEDUH, SODF, SEMOB, IBRAM, CAESB, CEB, NOVACAP, DETRAN, DER: O
152 Subsecretário **Vicente Correia Lima Neto** passou a apresentação do relato, informou que, com
153 relação às informações preliminares, o parecer técnico trata da primeira análise do EIV do
154 empreendimento nominado Café do Sítio Indústria e Comércio LTDA., situado na QS 3 Rua
155 450, lote 1, Região Administrativa de Taguatinga. O empreendimento possui uso comercial,
156 predominantemente de comércio varejista de mercadorias em geral, sobretudo de produtos
157 alimentícios. Sobre a análise técnica, explicitou que a primeira versão do estudo está
158 incompleta, sem diversos itens solicitados no TR previamente emitido. Com relação à
159 caracterização do empreendimento, explicitou a ausência das plantas, fachadas no escopo do
160 EIV, que impossibilitou a compreensão da proposta volumétrica da edificação, da mesma
161 maneira que não foi possível distinguir, pelas imagens apresentadas, edificações já existentes
162 no lote. Acrescentou que a caracterização da vizinhança tampouco se mostrou satisfatória, com
163 o percurso de observação pouco explorado e que não foi feita uma análise morfológica do lugar.
164 Após apresentação das informações técnicas, informou que a Comissão destaca a necessidade
165 de complementar o estudo apresentado, de modo que a análise não fique restrita ao
166 empreendimento, mas que a partir da observação e o mapeamento da vizinhança possa ser feito
167 uma caracterização consistente dos elementos morfológicos que a constituem, ressaltando os
168 pontos positivos e negativos dos usos ali existentes. Ressaltou também que as mitigações
169 propostas devem levar em conta toda a área de influência direta, uma vez que trata-se de
170 vizinhança, e os impactos da inserção do empreendimento são mais fortes. Complementou
171 afirmando que todos os impactos gerados ou potencializados pela implantação do
172 empreendimento devem ser apontados e devem estar relacionados a ações de mitigação,
173 compensação ou potencialização, conforme o caso, além de relacionado no cronograma físico
174 financeiro. Nesse sentido, afirmou que a CPA/EIV recomenda que os itens já identificados no
175 estudo possam ser considerados na proposição de medidas mitigadoras, como a requalificação
176 do espaço público em geral na área de influência direta, incluindo implantação de passeios
177 acessíveis, provimento de mobiliário urbano e arborização. Ressaltou que o cumprimento das



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

Secretaria de Estado de Desenvolvimento Urbano e Habitação do Distrito Federal – SEDUH
12ª Reunião Ordinária da Comissão Permanente de Análise de Estudo Prévio de Impacto de
Vizinhança - CPA-EIV, realizada em 31 de janeiro de 2020.

178 exigências apontadas neste parecer pode implicar em novas exigências ou adequações. A
179 Senhora **Daniele Sales Valentini** sugeriu a inserção do texto: “*recomenda-se que os seguintes*
180 *itens já identificados possam também ser considerados, além de outros*”. O Subsecretário
181 **Vicente Correia Lima Neto** informou que o parecer só será emitido após o interessado
182 apresentar o boleto com a confirmação do pagamento do Termo de Referência de Análise, uma
183 vez que o mesmo apresentou o comprovante de pagamento, porém, afirmou que o boleto não
184 consta do processo da Coordenação de Licenciamento e Contratos (COLIC), e expôs que estão
185 em contato com o interessado para que apresente o boleto e identifique se o pagamento foi
186 realizado de forma correta. Retornando ao Subitem 1.1 Informes Gerais: Destacou, quanto à
187 assinatura do Termo de Compromisso do EIV do TC 02, que o mesmo está em fase de
188 finalização, e parabenizou a todos que participaram desde o início. Quanto ao EIV do Guará,
189 informou que está paralisado, e que estão aguardando que o representante da Associação de
190 Empresas do Mercado Imobiliário do Distrito Federal (ADEMI-DF) apresente o orçamento das
191 medidas que foram solicitadas, para que possa ser inserida na pauta da reunião a ser realizada
192 no dia 14 de fevereiro e avaliado pela CPA/EIV. Destacou novamente que há a previsão de
193 apresentação da Minuta de Lei do EIV na próxima reunião, para ser deliberada pela CPA/EIV.
194 Passou ao Item 4. Encerramento: Sem mais assuntos a serem tratados, a Décima Segunda
195 Reunião Ordinária da Comissão Permanente de Análise de Estudo Prévio de Impacto de
196 Vizinhança - CPA-EIV, foi encerrada pelo Senhor Subsecretário da Secretaria de Planejamento
197 de Política Urbana, **Vicente Correia Lima Neto**, agradecendo a presença de todos.

VICENTE CORREIA LIMA NETO

Subsecretário da Secretaria de Planejamento de Política Urbana da Secretaria de Estado
de Desenvolvimento Urbano e Habitação do Distrito Federal – SEDUH

CRISTIANE GOMES FERREIRA GUSMÃO

Diretora

Diretoria de Instrumento Urbanísticos e de Apoio e Gestão - DIURB

