



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

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

5ª Reunião da Comissão Permanente de Análise de Estudo Prévio de Impacto de
Vizinhança - CPA-EIV, realizada no dia 1º de julho de 2019.

ATA DA 5ª REUNIÃO DA COMISSÃO PERMANENTE DE ANÁLISE DE ESTUDO PRÉVIO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA - CPA-EIV.

1 Às nove horas do dia primeiro do mês de julho do ano de dois mil e dezenove, no SCS,
2 Quadra 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 Quinta
4 Reunião da Comissão Permanente de Análise de Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança
5 - CPA-EIV, pelo Subsecretário da Secretaria de Planejamento de Política Urbana, Senhor
6 **Vicente Correia Lima Neto**, e contando com a presença dos membros representantes do
7 Poder Público, com direito a voz e voto, e da Sociedade Civil com direito somente a voz,
8 para deliberar sobre os assuntos constantes da pauta a seguir transcrita: 1. Abertura dos
9 trabalhos: 1.1. Informes gerais 1.2. Apreciação e aprovação das Atas da 1ª, 2ª e 3ª Reunião
10 realizadas nos dias 4, 10 e 17/06/2019. 2. Análise dos estudos: 2.1. Rua Copaíba (00390-
11 00006917/2017-18). Apresentação das considerações dos órgãos envolvidos (DETRAN,
12 SEMOB, CAESB, CEB, CAP/SEDUH, SUPLAN/SEDUH, SUGEST/SEDUH) 2.2.
13 Shopping Araucárias (00390-00003783/2018-56). Apresentação das considerações dos
14 órgãos envolvidos (DETRAN, SEMOB, CAESB, CEB, CAP/SEDUH,
15 SUGEST/SEDUH, SUPLAN/SEDUH) 2.3. Orion Office Residence Mall (00390-
16 00001038/2018-72). Considerações da Novacap quanto ao cronograma físico-financeiro
17 3. Aprovação dos Pareceres Técnicos: 3.1. Praça Capital (00390-00007593/2017-27) 3.2.
18 Park Premium (00390-00008042/2017-81) 3.3. Saga Malls (00390-00002627/2018-78)
19 3.4. Orion Office Residence Mall (00390-00001038/2018-72) 4. Aprovação do TR
20 modelo para parcelamento. Passou ao Item 1. Abertura dos trabalhos: O Senhor **Vicente**
21 **Correia Lima Neto** deu por aberta a sessão. Seguiu ao Subitem 1.2. Apreciação e
22 aprovação das Atas da 1ª, 2ª e 3ª Reunião realizadas nos dias 4, 10 e 17/06/2019: Sem
23 observações, as respectivas atas foram consideradas aprovadas. Com inversão de pauta,
24 seguiu ao Subitem 4. Aprovação do TR modelo para parcelamento: A **Senhora Daniele**
25 **Sales Valentini**, Departamento de Trânsito do Distrito Federal – DETRAN DF, informou
26 que reorganizou itens, acrescentando a última parte do item 3.5.3, em acréscimo as três
27 situações já existentes. O Senhor **Vicente Correia Lima Neto** expôs que com os ajustes



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

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

5ª Reunião da Comissão Permanente de Análise de Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança - CPA-EIV, realizada no dia 1º de julho de 2019.

28 feitos finalizariam o termo de referência para o parcelamento de solo, com observação de
29 pagamento da taxa de emissão e guia de referência. Dando prosseguimento a pauta, seguiu
30 ao Item e Subitem 3. Aprovação dos Pareceres Técnicos: 3.1. Praça Capital (00390-
31 00007593/2017-27): Passou a leitura do processo, ressaltando as alterações. Após debate,
32 o **Senhor Francisco José Antunes Ferreira**, Coordenação de Gestão Urbana –
33 COGEST, lembrou que foi informado que o projeto seria um piloto para mais três áreas
34 semelhantes no Setor de Indústria e Abastecimento – SIA. Informou que chamou a
35 atenção para o fato, porque pode ficar assinalado que o projeto será doado ao GDF, que
36 poderá fazer uso sem problemas. O Senhor **Vicente Correia Lima Neto** fez a adequação
37 no texto, de acordo com a redação, o projeto citado foi aprovado, passará a constar,
38 podendo ser utilizado pelo Estado para a requalificação de espaço semelhante presente no
39 SIA Trecho 01. A Senhora **Daniele Sales Valentini** questionou da possibilidade de enviar
40 o processo por e-mail em doc, para poderem fazer as alterações. O Senhor **Vicente**
41 **Correia Lima Neto** respondeu positivamente, sendo enviado conjuntamente com a
42 convocação. Deu continuidade à leitura. Informou que após a análise a CPA - EIV decide
43 acatar os itens constantes na nota técnica elaborada pela empresa concluindo que restou
44 o demonstrado que o novo projeto arquitetônico é consideravelmente menor do que o
45 projeto anteriormente aprovado e que por ser menos impactante que o anterior também
46 estará abarcado pelas mesmas leis mitigadoras definidas do âmbito do referido estudo a
47 ser aprovado ou de outras compensações que vierem a ser definidas. Em suas
48 considerações finais, a CPA manifesta-se favorável ao procedimento da análise de
49 aprovação do projeto de arquitetura com a consequente de novo horário de construção,
50 sem a necessidade de elaboração e aprovação de novo EIV. O interessado deve manter o
51 seu compromisso de arcar com todas as medidas mitigadoras e compensatórias já
52 contadas pelo EIV e já aprovada pelo SGCV e Trecho 01 do SMAS, mantendo-se à
53 disposição para a celebração do termo de compromisso que trata o processo número 5022
54 de 2013, sem qualquer redimensionamento das medidas em razão do novo projeto.
55 Complementou que estão solicitando que conste no termo de compromisso que as
56 obrigações da EMPLAVI em relação ao todo já se deu por cumprida por ter pago em



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

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

5ª Reunião da Comissão Permanente de Análise de Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança - CPA-EIV, realizada no dia 1º de julho de 2019.

57 pecúnia para o Estado. O Senhor **Francisco José Antunes Ferreira** questionou se os
58 empenhos estavam resolvidos juridicamente, uma vez que se tratava de um consórcio entre
59 as construtoras, e para facilitar a relação poderia ser usado um CNPJ, garantindo a
60 participação. O Senhor **Deleon Gonçalves**, CIPLAN, informou que foi feita a discussão,
61 e que o termo de compromisso novo, que podiam ser assinados, foram debatidos
62 diretamente com os interessados, porém, acrescentou que não houve formalidade. O
63 Senhor **Vicente Correia Lima Neto** explanou que a conversa entre os órgãos e o Estado
64 está sendo feita nesta semana para constar na pauta do dia 27, e que possivelmente
65 entrará com a definição tanto por parte da possibilidade de ter a obrigação da EMPLAVI,
66 como também a alteração do termo de compromisso em relação à mudança de objeto.
67 Seguiu ao Subitem 3.2. Park Premium (00390-00008042/2017-81): sem adendos. Passou
68 ao Subitem 3.3. Saga Malls (00390-00002627/2018-78): informou que apresentaram uma
69 segunda análise feita em relação ao EIV apresentado pela Empresa Geológica Consultoria
70 Ambiental. Passou a um breve relato, explicou que fizeram um cotejamento entre o que
71 foi apresentado e o que foi cobrado à época, explanou que algumas observações foram
72 sanadas, outras continuaram, se tratando de uma exigência em relação ao estudo que foi
73 apresentado. Acrescentou que as medidas mitigadoras comumente têm sido definidas
74 espacialmente apenas na área contígua ao empreendimento, e por mais que se faça o
75 diagnóstico mais amplo, considere a deficiência em termos de mobilidade, em termos de
76 infraestrutura, na área de influência direta, as medidas são basicamente todas voltadas
77 para a área de entorno imediato do empreendimento, sendo algo que afirmou que precisa
78 ser corrigido. Afirmou que em todos os conjuntos foi feito um cotejamento item por item,
79 do que foi cumprido e do que não foi cumprido, e a razão do não cumprimento. Após
80 debate, a Senhora **Daniele Sales Valentini** afirmou que não é a execução de projeto, mas
81 recomenda-se que o estudo também abranja como proposta a execução de alguns dos
82 projetos. O Senhor **Vicente Correia Lima Neto** passou a leitura, considerando a
83 preocupação votada no Estudo EIV quanto à inserção do empreendimento de forma
84 harmônica com a ocupação adjacente e que existe a previsão de implantação de vários
85 equipamentos públicos na Vila DNOCS, tais como praça, posto de saúde e escolas de



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

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

5ª Reunião da Comissão Permanente de Análise de Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança - CPA-EIV, realizada no dia 1º de julho de 2019.

86 ensino fundamental, etc., recomenda-se que o estudo tenha como proposta a execução de
87 projetos para alguns desses equipamentos em espaços públicos. Ressalta-se, finalmente,
88 que o cumprimento das exigências apontadas nesse parecer pode implicar em novas
89 exigências ou adequações. A Senhora **Helma Ribeiro Fischer Vieira**, NOVACAP,
90 sugeriu quanto a parte de água pluvial, acrescentar recomendações quanto à repetição de
91 água pluvial. O Senhor **Teder Seixas de Carvalho**, CAP/SEDUH, concordou com a
92 sugestão, expôs situações em que devem ser feitas áreas permeáveis, não apenas garagens,
93 porém, que a legislação cita não fazer. Após discussão, chegaram à conclusão de que
94 estacionamento, pátio de manobra e via de circulação, deve ser prevista na pavimentação
95 permeável para infiltração, captação da água da chuva. Se tratando de uma regra geral.
96 Seguiu ao Subitem 3.4. Orion Office Residence Mall (00390-00001038/2018-72):
97 lembrou que foram feitas duas demandas, e com base em um termo de compromisso
98 que a Secretaria assinou em conjunto com o interessado, onde competia à CPA criar uma
99 comissão para analisar o cronograma físico-financeiro. Afirmou que a CPA foi utilizada
100 como instância da Secretaria, com a presença de todos os órgãos, e já havia se manifestado
101 anteriormente em relação ao termo de compromisso, demandando dois tipos de ajustes.
102 Primeiro, a apresentação de um cronograma atualizado e o estudo de tráfego. Quanto ao
103 estudo de tráfego, explicou que o DETRAN já se posicionou, concordando com a
104 supressão das três medidas mitigadoras do empreendimento e uma análise do caso da
105 NOVACAP em relação ao cronograma. Após discussão, Senhor *Vicente Correia Lima*
106 *Neto* afirmou que há uma sugestão que é válida para todos os casos, que é incorporar
107 como sugestão de redação no parecer, que os valores são estimativas de responsabilidade
108 do interessado, cabendo execução da medida, independente se há avaliação de valor para
109 mais ou para menos, o importante é estabelecer à medida que estão se comprometendo a
110 fazer. Acrescentou, que a CPA, através do parecer técnico número 10, apontou a
111 necessidade de atualização do cronograma e a necessidade de elaboração de apresentação
112 de estudos. Em resposta, o interessado protocolou ofício número 015, Departamento
113 Técnico, constando do processo 00390, em resposta a CPA. Foi apresentado a atualização
114 do cronograma físico-financeiro com relação às datas, valores e percentual das medidas,

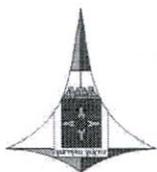


GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

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

5ª Reunião da Comissão Permanente de Análise de Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança - CPA-EIV, realizada no dia 1º de julho de 2019.

115 de modo que a exigência foi cumprida, e esclarece ainda a estimativa de custo das obras.
116 Complementou que não será cumprida, porque o índice de reajuste não é utilizado.
117 Afirmou que é preciso apresentar o índice utilizado para fazer a correção. Complementou
118 que a CPA esclarece que a estimativa de custo das obras é de responsabilidade do
119 empreendedor, ficando o mesmo obrigado a executar medida correspondente nos termos
120 decidido pelo EIV, independente de variações de custo posteriores à elaboração do
121 projeto. O Senhor **Andre Bello**, SUPLAN/SEDUH, sugeriu mudanças à redação. O
122 Senhor **Vicente Correia Lima Neto** deu continuidade. Em resposta a solicitação
123 constando o parecer número 10 de 2018, o empreendedor informa que apresentou ao
124 DETRAN novo estudo para a atualização do RIT, em qual conta que a operação do BRT
125 dispensou medidas mitigadoras propostas na época, de modo que se fossem executadas
126 trariam prejuízo ao trânsito da cidade e também informou que está cumprindo as medidas
127 mitigadoras no RIT, exigência do item 3 do parecer técnico número 055022864/2012,
128 com retificação em 13 de fevereiro de 2019, parecer assinado pela analista em trânsito a
129 arquiteta Daniela Sales Valentim que também é titular representante do DETRAN na
130 CPA EIV. Demonstra que o órgão de trânsito se posicionou favoravelmente ao pleito,
131 ressaltando que são vetadas quaisquer notificações de projeto arquitetônico que impacte
132 a circulação de veículos e pedestres dentro e fora do lote. Pelo exposto a CPA verificou
133 que essa exigência também foi cumprida. Considerações finais: a CPA constatou que
134 foram cumpridas todas as exigências feitas através de parecer técnico. Ressalta-se que os
135 valores apresentados são valores de referência, importante como objeto de mitigação dos
136 impactos analisados no âmbito do EPVT, as obras urbanísticas a serem realizadas
137 constantes do referido cronograma na tabela 1 medido. Deste modo, a estimativa de custo
138 é de responsabilidade do empreendedor, ficando mesmo obrigado a executar medida
139 correspondente nos termos definidos do EIV, independente de variações de custo
140 posteriores a elaboração do projeto. Após debate, finalizaram o terceiro item da pauta.
141 Aprovação dos quatro pareceres técnicos. Retornou ao Item e Subitem 2. Análise dos
142 estudos: 2.1. Rua Copaíba (00390-00006917/2017-18). Apresentação das considerações
143 dos órgãos envolvidos (DETRAN, SEMOB, CAESB, CEB, CAP/SEDUH,



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

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

5ª Reunião da Comissão Permanente de Análise de Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança - CPA-EIV, realizada no dia 1º de julho de 2019.

144 SUPLAN/SEDUH, SUGEST/SEDUH): O Senhor **Deleon Gonçalves** passou a uma
145 breve apresentação da análise preliminar feita pela Diretoria com relação à Rua Copaíba.
146 Esclareceu que com a exceção da norma da CAESB, há o entendimento de que não há
147 dificuldade para acessar os processos colocados no bloco de reuniões, solicitando que
148 caso haja algum problema entrem em contato com a Secretaria. Após a apresentação, a
149 Senhora **Daniele Sales Valentini** questionou se o projeto do empreendimento já foi
150 aprovado na CAP. O Senhor **Vicente Correia Lima Neto** respondeu que não é aprovado
151 sem a aprovação do EIV. Acrescentou que o ajuste final vai ser realizado na CAP, e não
152 haverá mais alteração de volumetria e de arquitetura no EIV. O Senhor Vicente Correia
153 Lima Neto indicou na norma que vai informar para a CAESB a consulta para uma área
154 total do empreendimento e o uso. A Senhora **Norma Geraldi Hidalgo Dixo**, Companhia
155 de Saneamento Ambiental do Distrito Federal – CAESB, explanou que não seria
156 necessário, porque dependendo do uso já teria um volume de água que será utilizado, e
157 que a CAESB já tem, e nesses casos, utilizam o volume, calculando de acordo com o uso
158 do impedimento. O Senhor **Vicente Correia Lima Neto** explicitou que o item do termo
159 de referência em respeito ao tráfego, principalmente em relação à contagem, mais
160 interseção, não foi cumprido. Complementou que terá que fazer um RIT, definir as
161 medidas e fazer a análise de circulação de estacionamento e de acesso interno ao
162 empreendimento. O Senhor **Deleon Gonçalves** afirmou que não teve acesso a todos os
163 documentos. A Senhora **Norma Geraldi Hidalgo Dixo** solicitou mais tempo, informou
164 que apresentaram uma planta sem referência e sem informações, verificando problemas
165 com acessos aos documentos. A Senhora **Patrícia Veiga Fleury de Matos**, SEDUH,
166 sugeriu uma circular dentro do processo, remetendo a todos os órgãos que são membros
167 da CPA. O Senhor **Vicente Correia Lima Neto**, em resumo, informou com relação à
168 parte de concessionárias, caberia uma análise das concessionárias que fazem parte da
169 comissão tanto da energia elétrica quanto resíduo sólido, que se comprometeram a
170 cumprir. Quanto à base de dados, informou que foi apresentada a consolidação em relação
171 aos dados referente, quanto à avaliação, acrescentou que houve o entendimento de que
172 ficou um pouco comprometida com relação à sobrecarga de infraestrutura, porque não foi

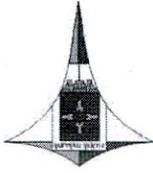


GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

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

5ª Reunião da Comissão Permanente de Análise de Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança - CPA-EIV, realizada no dia 1º de julho de 2019.

173 apresentada as consultas das concessionárias de maneira coerente, mesma coisa para os
174 equipamentos urbanos e comunitários. Apresentar o mapeamento dos equipamentos
175 urbanos e comunitários, com a observação de análise do mapa de uso da LUOS. Sistema
176 de circulação para gerar demanda é uma análise já do DETRAN/SEMOB, problemas
177 futuros relacionados à implantação da atividade ao empreendimento. Decidiu o prazo de
178 dez dias, para que cada órgão, no âmbito da sua competência, exemplo a CAESB e a
179 NOVACAP, elencarem elementos que estiverem faltando no documento, podendo fazer
180 a análise prévia, se oferecendo, como coordenador da CPA, fazer uma notificação para o
181 interessado. Após discussão, o Senhor **Vicente Correia Lima Neto** sugeriu fazer um
182 parecer para o empreendimento do Copaíba, já demandando o estudo de tráfego. Seguiu
183 ao Subitem 2.2. Shopping Araucárias (00390-00003783/2018-56). Apresentação das
184 considerações dos órgãos envolvidos (DETRAN, SEMOB, CAESB, CEB, CAP/SEDUH,
185 SUGEST/SEDUH, SUPLAN/SEDUH): A Senhora Tainá, SUPLAN, apresentou análise
186 do *check-list* do empreendimento do Shopping Araucárias, que foi organizado pela
187 empresa ECOTEC. O Senhor **Vicente Correia Lima Neto** questionou se foi apresentado
188 o mapa de valorização do solo do entorno. Ao que a Senhora **Tainá** respondeu
189 negativamente, complementou que as informações estavam em parágrafo explicativo. O
190 Senhor **Vicente Correia Lima Neto** sugeriu quando for exigido o mapa de valorização
191 do solo no entorno, que seja mais qualificado no caso da valorização na área de influência
192 direta do empreendimento. A Senhora **Tainá** deu prosseguimento, informou que vários
193 itens não foram atendidos, como implantação de rotas acessíveis até os pontos de
194 transporte público mais próximo e a mitigação dos reajustes, caso a capacidade de rotas
195 das atuais linhas de transporte público sejam afetadas. Complementou que também não
196 apresentou o cronograma físico-financeiro das medidas a serem adotadas e nem os planos
197 ao programa de monitoramento dos impactos e implementação das medidas mitigadoras.
198 Por fim, apresentou a conclusão geral, bem como a conclusão da equipe técnica. O Senhor
199 **Vicente Correia Lima Neto** solicitou a todos que analisem os dois EIVs em relação as
200 suas competências no prazo máximo de dez dias. A Senhora **Daniele Sales Valentini** se
201 prontificou a trazer suas análises dia 29. O Senhor Vicente Correia Lima Neto recapitulou,



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

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

5ª Reunião da Comissão Permanente de Análise de Estudo Prévio de Impacto
de Vizinhança - CPA-EIV, realizada no dia 1º de julho de 2019.

202 dia 29 de julho, fazer a atualização e o parecer técnico, e gerar a partir dele, em conjunto,
203 outro parecer. Para finalizar deu posse ao Senhor André Bello representante da Secretaria
204 de Planejamento de Política Urbana da Secretaria de Estado de Desenvolvimento Urbano
205 e Habitação do Distrito Federal. Sem mais assuntos a serem tratados, a Quinta Reunião
206 da Comissão Permanente de Análise de Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança - CPA-
207 EIV, foi encerrada pelo Senhor Subsecretário da Secretaria de Planejamento de Política
208 Urbana, Vicente Correia Lima Neto, agradecendo a presença de todos.

VICENTE CORREIA LIMA NETO

Subsecretário

Subsecretaria de Políticas e Planejamento Urbano – SUPLAN