



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

SECRETARIA DE ESTADO DE DESENVOLVIMENTO URBANO E HABITAÇÃO
DO DISTRITO FEDERAL

Assessoria Técnica de Órgãos Colegiados

ATA

1ª REUNIÃO EXTRAORDINÁRIA DA COMISSÃO PERMANENTE DE ANÁLISE DE ESTUDO PRÉVIO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA

Às nove horas do dia três do mês de abril do ano de dois mil e vinte, foi realizada por videoconferência, em cumprimento ao disposto no Decreto nº 40.558 de 24 de março de 2020, foi aberta a Primeira Reunião Extraordinária da Comissão Permanente de Análise de Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança - CPA-EIV, pelo Subsecretário da Secretaria de Planejamento de Política Urbana, Senhor Vicente Correia Lima Neto, e contando com a presença dos membros representantes do Poder Público e da Sociedade Civil para deliberar sobre os assuntos constantes da pauta a seguir transcrita:

1. Abertura dos trabalhos: 1.1. Informes Gerais. 2. Apreciação do pleito do Arena BSB (00390-00007580/2019-10). 2.1. Alteração da AIDV e AIDV. Considerações de todos os órgãos: SUPLAN/SEDUH, SCUB/SEDUH, SUDEC/SEDUH, CAP/SEDUH, SUPAR/SEDUH, SODF, SEMOB, IBRAM, CAESB, CEB, NOVACAP, DETRAN, DER. 3. Apreciação da minuta de revisão da Lei 5.022/2013. Considerações de todos os órgãos: SUPLAN/SEDUH, SCUB/SEDUH, SUDEC/SEDUH, CAP/SEDUH, SUPAR/SEDUH, SODF, SEMOB, IBRAM, CAESB, CEB, NOVACAP, DETRAN, DER. 4. Encerramento. Passou imediatamente ao Item 1. Abertura dos trabalhos: O Subsecretário **Vicente Correia Lima Neto** deu por aberta a sessão cumprimentou a todos e seguiu ao Subitem 1.1. Informes Gerais: A Senhora **Cristiane Gomes Ferreira Gusmão**, Diretoria de Instrumentos Urbanísticos e de Apoio e Gestão - DIURB/SEDUH, questionou quanto à possibilidade de considerar aprovado o parecer referente ao processo do Araucárias, justificando não ter recebido considerações a respeito do mesmo. A Senhora **Helma Ribeiro Fischer Vieira**, da Companhia Urbanizadora da Nova Capital do Brasil - NOVACAP, informou que faria a avaliação deste processo, fazendo suas considerações posteriormente. Prosseguiu ao Item 2. Apreciação do pleito do Arena BSB (00390-00007580/2019-10). 2.1. Alteração da AIDV e AIDV. Considerações de todos os órgãos: SUPLAN/SEDUH, SCUB/SEDUH, SUDEC/SEDUH, CAP/SEDUH, SUPAR/SEDUH, SODF, SEMOB, IBRAM, CAESB, CEB, NOVACAP, DETRAN, DER: O Subsecretário **Vicente Correia Lima Neto** explicitou que foi solicitada uma justificativa da alteração da área de influência direta de vizinhança e da área de influência indireta do projeto. A Senhora **Cristiane Gomes Ferreira Gusmão** questionou sobre qual edificação está sendo enquadrada, se o EIV é para um conjunto de edificações, ou para um plano de ocupação. Ao que o Senhor **Thiago Andrade**, da Arqbr Arquitetura e Urbanismo respondeu que o EIV é para projeto de arquitetura de todos os empreendimentos novos. O Senhor **André Velloso** Arqbr Arquitetura e Urbanismo deu início a apresentação técnica. Afirmou que o objeto do EIV é o complexo como um todo, abrangendo toda a parte construída, independente do faseamento, fazendo o estudo para toda a potencialidade da construção. Afirmou que estão em fase de encerramento das discussões e preparação de material de projeto legal para apresentar à Central de Aprovação de Projetos (CAP), já sendo apresentado à Diretoria de Cartografia e Topografia (DICAT). Afirmou que o contrato dispõe de 142 mil metros quadrados de área construída, e de área total, entre 170 a 180 mil metros quadrados. A Senhora **Juliana Andrade**, Arqbr Arquitetura e Urbanismo apresentou a confirmação da área de influência segundo o entendimento do interessado, justificou que obedecendo literalmente ao termo de referência, a área de influência direta abrangeria metade do lote do setor de recreação público norte, com um raio de influência indireta chegando a mil metros a partir do empreendimento, abrangendo todo o setor de divulgação cultural, o que protocolaram como sendo o entendimento das áreas de influência. A Senhora **Cristiane Gomes Ferreira Gusmão**

questionou se a proposta seria modificar apenas a área de influência direta, mantendo a área indireta conforme Termo de Referência. Ao que a Senhora **Juliana Andrade** respondeu afirmativamente. O Subsecretário **Vicente Correia Lima Neto** questionou aos participantes se ainda restavam dúvidas sobre o processo. Não havendo manifestações, agradeceu a participação da equipe convidada, dispensando-os da discussão do parecer. O Senhor **Thiago Andrade** informou que todo o material referente ao processo consta no site www.concursoarenabsb.org. O Subsecretário **Vicente Correia Lima Neto** externou que solicitaria o encaminhamento da apresentação para a CPA. O Senhor **André Velloso** se colocou à disposição para demais esclarecimentos. Abriu a palavra para discussão do projeto do ARQBR Arquitetura e Urbanismo e acrescentou que estava sendo preparada uma minuta de parecer contextualizando o conteúdo apresentado. A Senhora **Cristiane Gomes Ferreira Gusmão** afirmou que a dúvida surgiu a partir da leitura do Termo de Referência do concurso, que menciona várias edificações com uma previsão de área, e que há um processo de desdobro em andamento na Subsecretaria de Parcelamentos e Regularização Fundiária (SUPAR), surgindo a dúvida se tratava de um EIV de parcelamento, e não de um EIV edilício. Com o esclarecimento de que se trata de um EIV edilício a ser considerado dentro do lote único. A Senhora **Ana Carolina Favilla de Coimbra**, SUPAR/SEDUH, afirmou que há dúvidas em relação ao EIV edilício, uma vez que a edificação original que está inserida em um lote que está sendo objeto de alteração de parcelamento, questionou como seria o tratamento de dois licenciamentos simultaneamente. O Subsecretário **Vicente Correia Lima Neto** afirmou que, a princípio, a TERRACAP fará a escolha de divisão do lote, complementou expondo que na legislação que estabeleceu os parâmetros para o setor, foi aberta a possibilidade de fazer a regulação do uso de ocupação por plano de uso de ocupação, e pela extensão do lote há um plano de ocupação que estabeleceria o balanço entre o uso de potenciais construtivos do lote inteiro. A Senhora **Ana Carolina Favilla de Coimbra** explicitou que a via será configurada como pública, já tendo sido desenhada e sendo incluída em uma lei aprovada composta por seus parâmetros. O Subsecretário **Vicente Correia Lima Neto** discordou. Informou que foi feita apenas uma breve distribuição de potenciais construtivos e remetia a regulamentação por decreto do plano de uso, não sendo finalizado, justificou que a TERRACAP daria prosseguimento ao desdobro do lote antes do processo sofrer mudanças. Sugeriu que os licenciamentos fossem tratados em separado, repassando o problema de compatibilização para a TERRACAP, para que seja resolvido em conjunto com o concessionário. A Senhora **Daniele Sales Valentini**, do Departamento de Trânsito do Distrito Federal -DETRAN/DF, pontuou sobre questões de fluxo de acordo com os parâmetros apresentados. A Senhora **Cristiane Gomes Ferreira Gusmão** afirmou que de acordo com o Termo de Referência, a área de influência direta é definida pelo entorno imediato que abrange os imóveis circunscritos em um raio de até 400 metros, englobando os imóveis vizinhos e o sistema viário local e parcialmente contidos na distância desde que não ultrapasse o raio de 500 metros. Complementou informando que o empreendimento deve ampliar mais 100 metros para efeito de análise de trânsito. O Subsecretário **Vicente Correia Lima Neto** afirmou que o empreendimento abrange 500 metros e que está ampliando, complementou que devem esclarecer através da proposta de alteração da área de influência que deverá avançar 100 metros além da área de influência para fazer o estudo de tráfego, destacando o disposto no Termo de Referência, alterando a sua área de influência direta. O Senhor **Teder Seixas de Carvalho**, Representantes da Central de Aprovação de Projetos - CAP/SEDUH, sugeriu que seja feita a definição dos raios em relação à poligonal do lote, ao raio definir a área de influência poderão demarcar uma área próxima deste raio utilizando a malha urbana, definindo a área de influência. O Senhor **Francisco José Antunes Ferreira** Representantes da Coordenação de Gestão Urbana da Subsecretaria de Gestão Urbana – SUGEST/COGEST concordou com a sugestão, acrescentou afirmando que auxiliaria no entendimento da inclusão das construções do estádio e do ginásio de construções consolidadas, não estando fora do contexto da poligonal de projeto. Sugeriu que todas essas retificações fossem levadas em consideração no estudo de tráfego, e não no aspecto da edificação ainda por ser concluída. O Subsecretário **Vicente Correia Lima Neto** pontuou a questão da base da circunscrição, solicitando que seja feita uma definição por parte da CPA de que entende-se para a área de influência indireta o limite da poligonal de projeto. A Senhora **Cristiane Gomes Ferreira Gusmão** corroborou com as sugestões,

afirmou que devem rever o Termo de Referência, justificou que como a dimensão do lote é maior, o problema foi evidenciado. O Subsecretário **Vicente Correia Lima Neto** afirmou que o concurso vai estabelecer através da proposição de um plano de uso e paisagismo para toda a área, tendo a obrigatoriedade legislativa de recompor a área de estacionamento, trabalhar com o sistema de drenagem, fazer a interligação entre o Parque da Cidade e o Parque Burle Marx, e que há a probabilidade de não estar no empreendimento proposto. Complementou dizendo que a urbanização do estádio que deve ser feita pela Arena BSB não necessariamente está de acordo com o entorno, exemplificando que a exigência de vagas não poderá ser atendida reutilizando as vagas já existentes do estádio. O Senhor **Teder Seixas de Carvalho** discordou afirmando que em termos de licenciamento da edificação, o lote será tratado como um todo. O Senhor **Fernando de Oliveira Lopes** Representantes da Central de Aprovação de Projetos – CAP/SEDUH explicitou que, havendo modificação, o projeto deve ser revisto, afirmou que não poderá utilizar o quantitativo de vagas já previsto para atender o estádio, podendo usar parte das vagas, devendo computar o estádio e as vagas demandadas pela nova parte do empreendimento, fazendo a soma da área. O Subsecretário **Vicente Correia Lima Neto** externou preocupação quanto a considerar o lote como um todo, justificando que neste caso deverá incorporar o autódromo. O Senhor **Fernando de Oliveira Lopes** insistiu que o impacto deve ser avaliado no contexto do lote como um todo. O Subsecretário **Vicente Correia Lima Neto** afirmou que o lote como um todo aparecerá na avaliação da influência, e que não está sendo feita a avaliação de impacto do estádio ou do ginásio, justificando que não faz parte do escopo do EIV. O Senhor **André Bello**, Subsecretaria de Políticas e Planejamento Urbano - SUPLAN/SEDUH, rememorou que a lei faculta a utilização da área de influência distinta para avaliações distintas, uma para determinar a questão do trânsito, e outra para a questão de valorização imobiliária. O Subsecretário **Vicente Correia Lima Neto** afirmou que já fazem uso da delimitação distinta no caso do tráfego, complementou que a discussão é sobre a premissa da delimitação da poligonal. O Senhor **Teder Seixas de Carvalho** propôs manter a área de influência direta e indireta relacionada a poligonal que está sendo definida, com um diâmetro de quatrocentos a quinhentos metros, e a área de influência de trânsito maior que o valor proposto. Em resumo, sugeriu que definam uma área de influência direta e indireta para questões próprias do EIV, excetuando o trânsito, que contará com uma área de influência própria. A Senhora **Cristiane Gomes Ferreira Gusmão** informou que Termo de Referência prevê a ampliação em cem metros da área de influência, porém afirmou que ainda não atende ao disposto. O Subsecretário **Vicente Correia Lima Neto** em contraponto, sugeriu alterar o item 3.5.1, deixando a área de influência direta, fazendo a alteração da poligonal, estabelecendo a área do lote e fazendo o ajuste de quinhentos metros para a poligonal nova, alterando os eixos oeste e leste. Reiterou a necessidade da área de influência indireta avançar até mil e quinhentos metros nos lotes e quadras circunscritas. Explicitou que devem esclarecer que não estão licenciando o Termo de Referência ou o plano de ocupação do concurso público, e sim a edificação. A Senhora **Cristiane Gomes Ferreira Gusmão** complementou expondo que no Termo de Referência será tratada a questão de paisagem e de valorização imobiliária. O Subsecretário **Vicente Correia Lima Neto** questionou aos participantes se estavam de acordo com a proposta. Não havendo manifestações contrárias, informou que seria preparado com os ajustes, fazendo o desenho da poligonal e a divulgação ao grupo, sem posicionamentos após o prazo de dois dias, se ninguém manifestar, será considerado aprovado. Prosseguiu ao Item 3. Apreciação da minuta de revisão da Lei 5.022/2013. Considerações de todos os órgãos: SUPLAN/SEDUH, SCUB/SEDUH, SUDEC/SEDUH, CAP/SEDUH, SUPAR/SEDUH, SODF, SEMOB, IBRAM, CAESB, CEB, NOVACAP, DETRAN, DER : O Subsecretário **Vicente Correia Lima Neto** questionou aos participantes quais haviam feito a leitura e apresentado contribuições ao texto. Afirmou ainda que a previsão do parcelamento foi mantida apenas nas áreas do Plano Diretor de Ordenamento Territorial (PDOT) que já são objetos de EIV. Apontou que a principal alteração da Lei é a retirada da remissão como sendo a condição original do parcelamento do solo, sendo avaliado pelo impacto que exerce, compatibilizando com a Lei do Polo Gerador de Viagens (PGV), que também define hierarquia de porte de empreendimentos edílios. Após manifestações o Subsecretário **Vicente Correia Lima Neto** solicitou que alterações e apontamentos fossem

encaminhadas no grupo do WhatsApp, fazendo os ajustes na minuta da Lei, para que possam apresentar uma proposta consolidada. Questionou aos participantes se estavam de acordo com a proposição. Em não havendo manifestações, informou que o segundo será a abertura de consulta pública, com a necessidade de aval da CPA. Afirmou que na quinta-feira seguinte, dia 09, a pauta seria edilícia, com os processos do SIA (Setor de Indústrias Gráficas), e do Copaíba, tratando do pagamento de taxa de reanálise, e também a análise do Planaltina Shopping, caso a equipe finalize a questão do EIV do PGV. A Senhora **Cristiane Gomes Ferreira Gusmão** complementou afirmando que dependem da análise de trânsito dos dois empreendimentos. A Senhora **Maria Cristina Marques Rezende**, da Secretaria de Obras do Distrito Federal – SO/DF, solicitou que a reunião seja às 17h, para que o assessor especial Maurício Canovas participe da discussão a respeito do EIV do *Turing* de Taguatinga. O Subsecretário **Vicente Correia Lima Neto** acatou a solicitação, acrescentou que a dificuldade do EIV do *Turing* em Taguatinga será o estudo de tráfego, justificando que não conseguirão utilizar dados secundários de pardais para fazer a qualificação do impacto do empreendimento no entorno. A Senhora **Cristiane Gomes Ferreira Gusmão** afirmou que fará os ajustes e disponibilizará no grupo para consolidar as contribuições. Reforçando que a próxima reunião será na quinta-feira seguinte, às 9h30. Não havendo mais assuntos a tratar, a Primeira Reunião Extraordinária da Comissão Permanente de Análise de Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança - CPA-EIV, foi encerrada pelo Senhor Subsecretário da Secretaria de Planejamento de Política Urbana, Vicente Correia Lima Neto, agradecendo a presença de todos.

VICENTE CORREIA LIMA NETO

Subsecretário da Secretaria de Planejamento de Política Urbana
SUPLAN/SEDUH

CRISTIANE GOMES FERREIRA GUSMÃO

Diretora da Diretoria de Instrumentos Urbanísticos e de Apoio e Gestão
DIURB/SUPLAN/SEDUH



Documento assinado eletronicamente por **VICENTE CORREIA LIMA NETO - Matr.0268852-2, Subsecretário(a) de Políticas e Planejamento Urbano**, em 17/05/2020, às 23:49, 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 Instrumentos Urbanísticos e de Apoio à Gestão**, em 18/05/2020, às 14:16, 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=40073601)
verificador= **40073601** código CRC= **666C96B4**.

"Brasília - Patrimônio Cultural da Humanidade"

SCS Quadra 06 Bloco A Lotes 13/14 2º andar - Bairro Asa Sul - CEP 70306918 - DF

