



## GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

SECRETARIA DE ESTADO DE DESENVOLVIMENTO URBANO E HABITAÇÃO  
DO DISTRITO FEDERAL

Gabinete

Comissão Permanente de Análise dos Estudos Prévios de Impacto de  
Vizinhança

Parecer Técnico n.º 7/2020 - SEDUH/GAB/CPA-EIV

### 1a Reunião Extraordinária

03/04/2020

**Referência:** Processo SEI nº 00390-00006917/2017-18

**Assunto:** Análise da delimitação das AIDV e AIIV do TR do Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança - EIV, relativo ao empreendimento denominado "Arena BSB"

#### 1. INFORMAÇÕES PRELIMINARES

O processo SEI GDF nº 00390-00007580/2019-10 trata da análise e aprovação do Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança - EIV acerca do conjunto edilício Bulevar, inserido na requalificação do Complexo Esportivo e de Lazer Arena BSB, fruto da Parceria Público-Privada - PPP que abrange parte do Setor de Recreação Pública Norte (SRPN), junto ao Estádio Nacional Mané Garrincha, Ginásio Nilson Nelson e outros, na Região Administrativa do Plano Piloto (RA I), Distrito Federal.

O empreendimento integra o contrato de Concessão de Uso de Bem público nº38/2019, celebrado entre a Companhia Imobiliária de Brasília - Terracap e a Arena BSB, e tem como objeto a gestão, manutenção, modernização e operação/exploração do Centro Esportivo de Brasília.

A Arena BSB (29599231), em carta de 07/10/2019, requereu a emissão do Termo de Referência - TR para orientar a elaboração do EIV do referido empreendimento. O Termo de Referência para Estudo de Impacto de Vizinhança TR Edifício - 02/2019 (31594123) foi emitido em 20/11/2019.

Em carta (36433115) de 02/03/2020, no âmbito do Processo SEI GDF nº 00390-00001535/2020-95, foi solicitada a revisão das AID e AIIV constantes do TR emitido.

#### 2. SOBRE O EMPREENDIMENTO

O lote definido pela poligonal publicada na Lei Complementar 946/2018 abrange o Setor de Recreação Pública Norte - SRPN e tem área total de 162,662 ha, e perímetro de 5.382,51m.

Essa grande área (162,662 ha), registrada como lote único, abriga o Complexo Poliesportivo Ayrton Senna, no qual foram edificados os equipamentos de esporte e recreação públicos, tais como o Ginásio de Esportes Nilson Nelson, o Ginásio e Complexo Aquático Cláudio Coutinho, o Estádio Nacional Mané Garrincha e o cinema *Drive-in*, além do Autódromo de Brasília Nelson Piquet.



Fig. 01 - Poligonal do lote - Setor de Recreação Pública Norte (SRPN)

A LC 946/2018 prevê e autoriza seu desmembramento e dá diretrizes para os novos lotes futuros, cuja proposta em análise na Subsecretaria de Parcelamento – SUPAR/SEDUH contempla a alteração do parcelamento anterior – lote único do Centro Esportivo de Brasília – fracionando-o em duas áreas e afetando a via existente que divide os dois equipamentos públicos como bem de uso comum do povo. Como resultado do desmembramento devem ser constituídos dois lotes: o “Lote Centro Esportivo de Brasília” e o “Lote Autódromo Internacional de Brasília”, com 732.429,16 m<sup>2</sup> e 680.671,82 m<sup>2</sup>, respectivamente.

A despeito do processo de alteração de parcelamento em curso, o contrato de concessão do Arena BSB prevê a construção de novas edificações na área, selecionadas por meio de concurso nacional de arquitetura e paisagismo para requalificação do Complexo Esportivo e de Lazer Arena BSB.

De acordo com o Termo de Referência para o Concurso:

“O objeto do concurso é a construção de um complexo de lazer, entretenimento e cultura de caráter metropolitano, com relevância nacional e internacional (...)”

[grifos acrescidos]

A área objeto do concurso foi definida em zoneamento constante do item 5.3 do Termo de Referência para o Concurso, e está ilustrada abaixo. As zonas indicadas caracterizam-se por manchas delimitadas para efeito do concurso. As duas arenas esportivas não são objeto do concurso.



Fig. 02 – Zoneamento das áreas de intervenção do concurso. Fonte: TR Concurso público

As 04 zonas estabelecem os marcos territoriais para as intervenções propostas no concurso:

- Zona A - Bulevar;
- Zona B - Programa Esportivo;
- Zona C - Faixa non aedificandi para qualificação do acesso ao Estádio Nacional;
- Zona D - Estacionamento principal do Estádio e áreas de acesso aos principais equipamentos esportivos a ser preservado e qualificado paisagisticamente;

A área em que se dará o empreendimento edilício pleiteado é a Zona A – Bulevar, a qual, de acordo com TR do Concurso, é “*âncora econômica e operacional do Complexo*”, composto por um programa arquitetônico que compreende diversas atividades voltadas para lazer e cultura, tais como cinema, aquário, empório e mercado orgânico, com áreas estimadas conforme quadro a seguir:

Representatividade áreas em m <sup>2</sup>	%		Total ATC
	Fase 01 A	Fase 01 B	
Lajes Corporativas	8.000	4.800	12.800
Restaurantes	7.500	5.500	13.000
Lojas	8.000	6.200	14.200
Cinema	6.000	-	6.000
Esporte e Lazer	18.500	7.500	26.000
Áreas de Apoio	12.000	6.000	18.000
<b>Total ATC (m<sup>2</sup>)</b>	<b>60.000</b>	<b>30.000</b>	<b>90.000</b>

Quadro 01 – Áreas estimadas para as edificações/atividades. Fonte: TR Concurso público

Conforme explanado pelo escritório Arqbr Arquitetura e Urbanismo Ltda. – Arqbr, vencedor do concurso, a

proposta trata esse vasto programa arquitetônico de empreendimento edilício como uma única edificação, interligada em vários níveis.



Fig. 03 – Vistas do projeto vencedor do concurso. Fonte: TR Concurso público

### 3. ANÁLISE

O TR Edifício - 02/2019 emitido define o seguinte procedimento para a delimitação das áreas de influência – AIDV e AIIV:

“A Área de Influência Direta - AIDV é definida pelo entorno imediato que abrange os imóveis circunscritos **em um raio de até 400metros, englobando os imóveis vizinhos e o sistema viário local, e parcialmente contidos nesta distância**, desde que não ultrapassem raio de 500 metros.

A Área de Influência Indireta - AIIV tem como referência o território que ultrapassa a AIDV, e tem como objetivo avaliar as situações que influenciam e repercutem de forma relevante na dinâmica urbana e relevante na dinâmica urbana, que seus impactos e efeitos decorrentes são considerados significativos, abrangendo as quadras circunscritas **em um raio de até 1.000 metros, e parcialmente contidas nesta distância, desde que não ultrapassem raio de 1.500 metros.**”

[grifos acrescidos]

No caso, considerando-se a delimitação proposta pelo interessado ( Zona A – Bulevar) e os procedimentos descritos no TR Edifício - 02/2019, tem-se a seguinte delimitação da AIDV e AIIV, onde é possível verificar que o próprio lote está inserido, simultaneamente, na AIDV e AIIV:

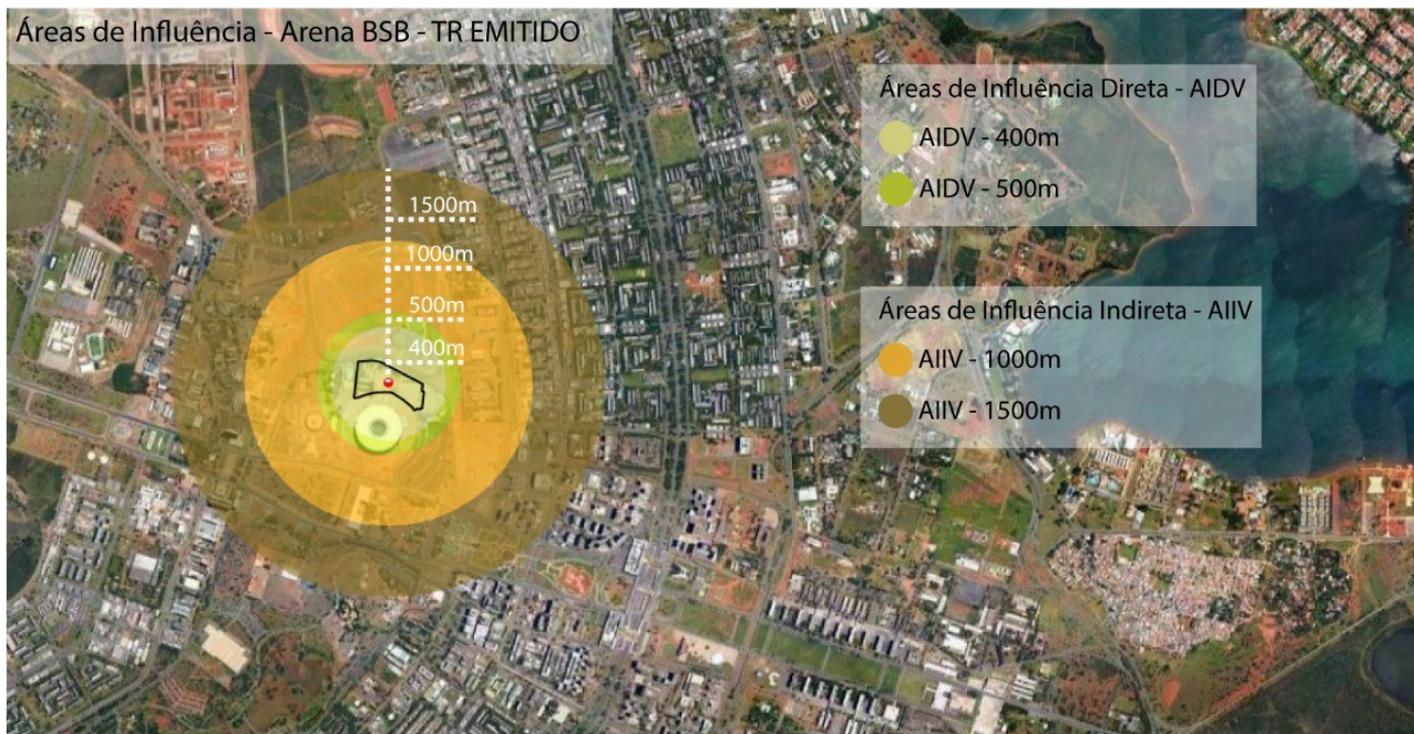


Fig. 04 – Cenário 1 - Áreas de influências a partir do centro da área de projeto do Bulevar

Diante disso o interessado argumenta que entende “*não ser possível considerar parte do autódromo como influência direta e outra como influência indireta*”. Segundo ele: “*o autódromo se encontra no raio de influência direta do empreendimento, assim como os demais equipamentos do SRPN (Estádio Mané Garrincha, Ginásio Nilson Nelson e Complexo Aquático Cláudio Coutinho)*”.

Deste modo, propõe delimitar a AIDV como todo o perímetro do SRPN complementando que *“devem-se considerar como AIDV as intersecções do perímetro do lote com o raio de 500m - traçado a partir do perímetro do edifício passível de licenciamento - e que se mostram desde já como conexões importantes da cidade com o empreendimento proposto.”* De acordo com ele, a AIDV englobaria:

- Todo o lote do SRPN, e os equipamentos nele contidos;
- Colégio Militar, localizado no Setores de Grandes Áreas - SGAN 902.

De acordo com o interessado, a área de Influência Indireta do empreendimento - AIIV, por sua vez, contemplaria a área conformada pela distância de 1000m à partir dos limites da futura edificação, e englobaria:

- à Norte: o Estacionamento do Detran localizado no SGAN 907 e a Associação dos Pilotos de Ultraleve

de Brasília;

- à Leste: as quadras 904 a 906 do Setor de Grandes Áreas Norte (SGAN), as quadras residenciais 702 à 705 do SHCGN, parte do Setor de Rádio e TV Norte (SRTN), a 5ª Delegacia de Polícia Civil e parte do Setor Hoteleiro Norte (SHN).
- à Sul: a Feira da Torre de TV e o Setor de Divulgação Cultural (SDC), englobando o Centro de Convenções Ulisses Guimarães e demais equipamentos.
- à Oeste: a Praça do Buriti e Setor de Administração Municipal - SAM.

As imagens 1 e 2 a seguir ilustram a proposta do interessado:

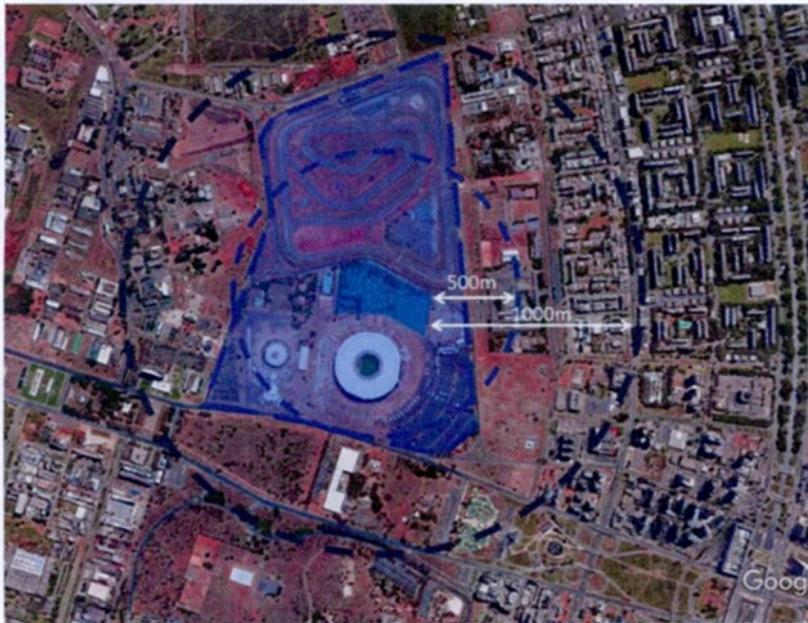


Figura 1: Delimitação da Área de Influência Direta de Vizinhança (em azul claro) e Área de Influência Indireta de Vizinhança (em preto)

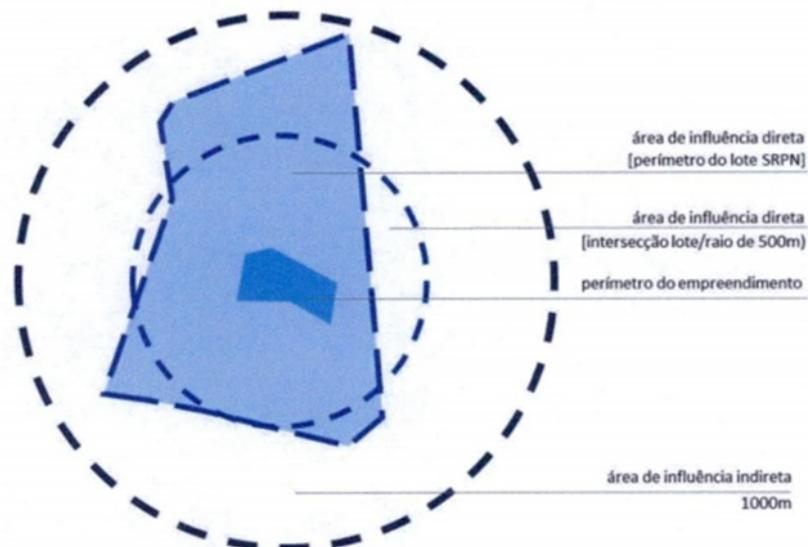


Figura 2: Diagrama explicativo - Área de Influência Direta de Vizinhança (em azul claro) e Área de Influência Indireta de Vizinhança (em preto)



Fig. 05 – Proposta da AIDV e AIIV pelo interessado

Em uma breve simulação utilizando-se as premissas do TR Edilício - 02/2019, verifica-se que, por conta da dimensão do lote do SRPN (que engloba também o autódromo), o problema persiste independentemente da localização do empreendimento no interior do lote:

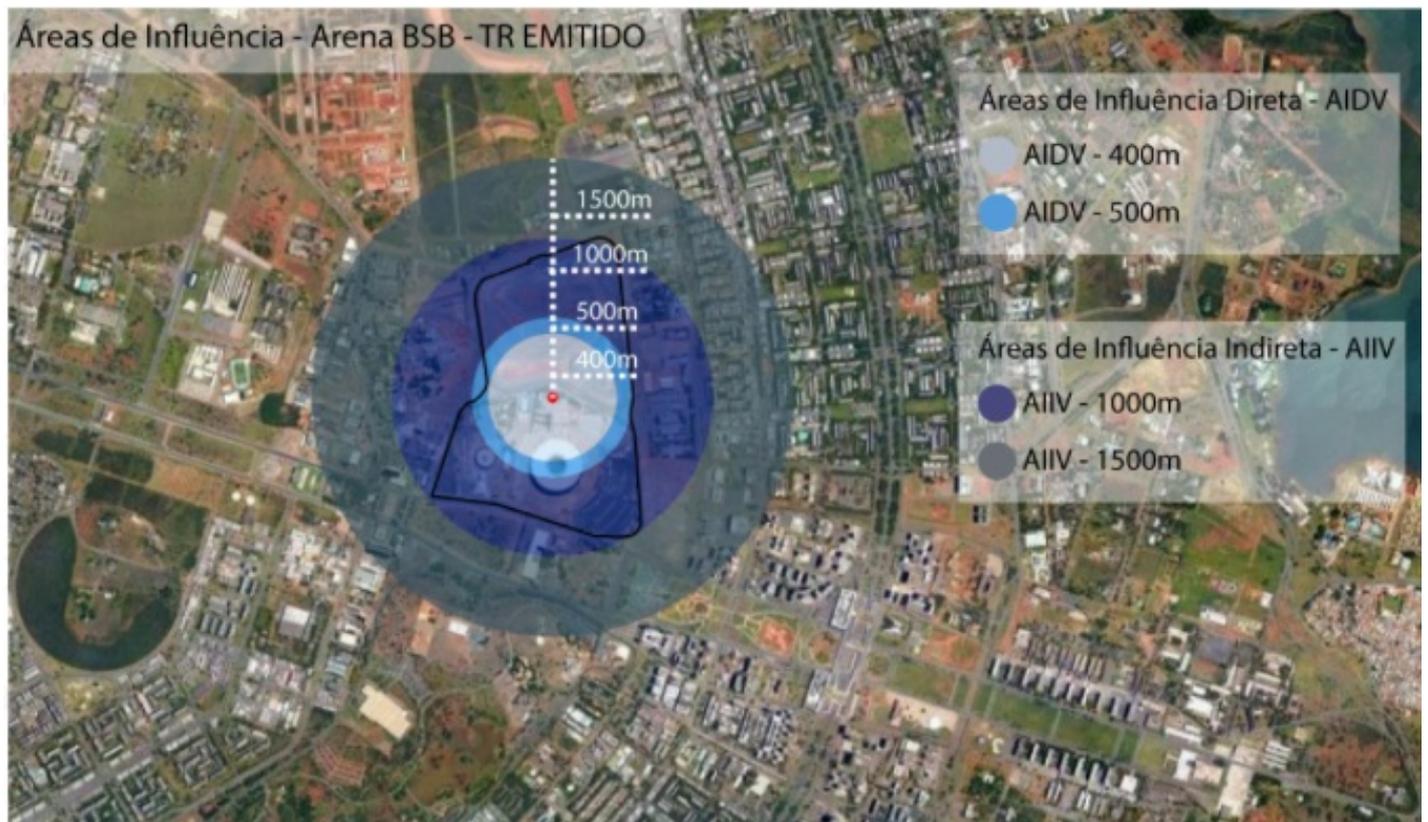
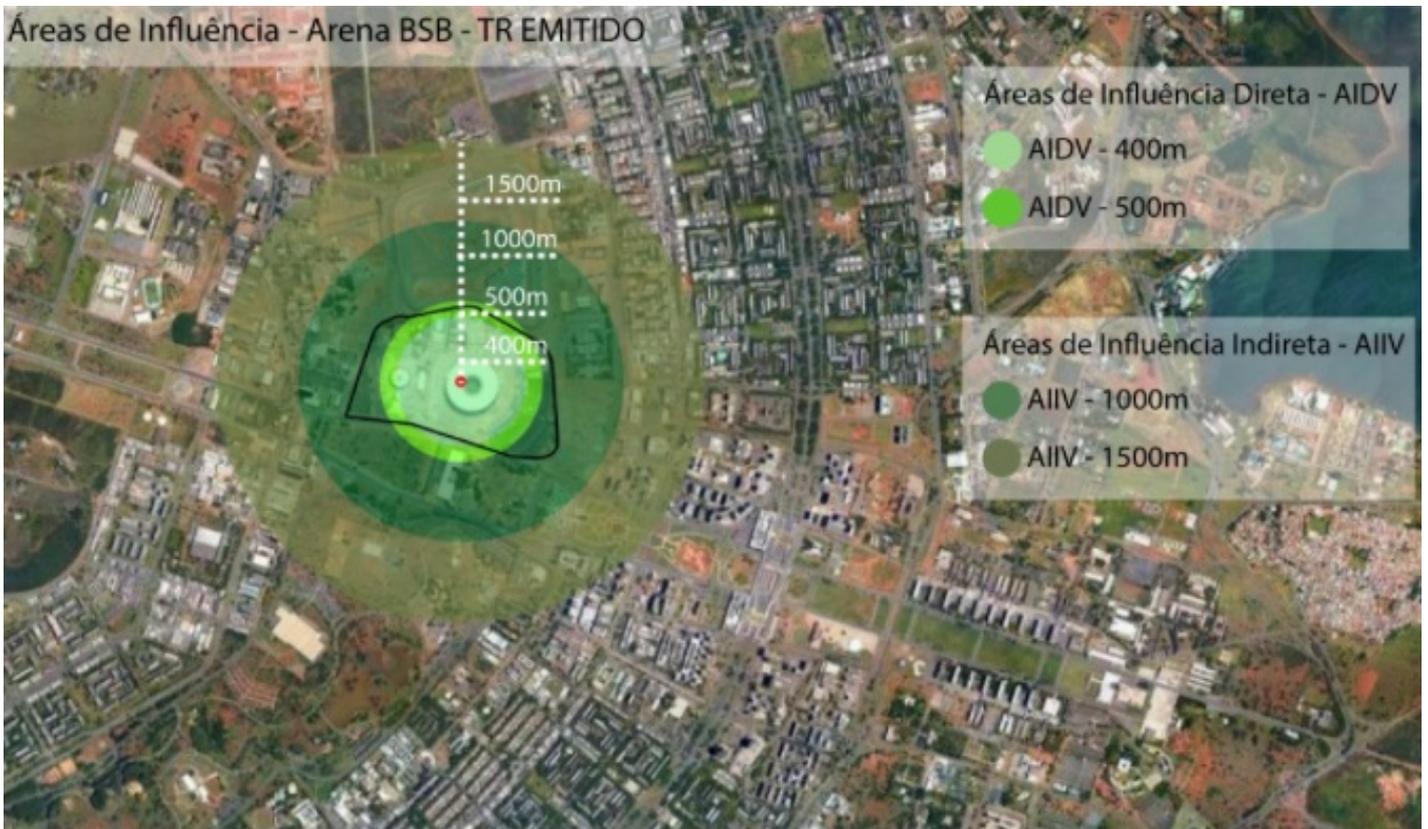


Fig. 06 – Cenário 2 - Áreas de influências a partir do centro do perímetro da concessão da PPP e Áreas de influências a partir do centro da poligonal do SRPN.

Deste modo, considerando-se o caráter excepcional da área como um todo, em especial a grande dimensão do lote de 162,662 hectares, bem como a diversidade de atividades, esta CPA/EIV entende que a preocupação posta pelo interessado é genuína e revela uma problemática maior, onde, o instrumento pode-se revelar falho e prejudicado com uma área de influência descolada do seu objeto e de sua importância para a cidade, uma vez que seu escopo deve incluir, nos termos do art. 4, V, da Lei 5022/2013:

"V - caracterização e análise da morfologia urbana da área do estudo com e sem a implantação do projeto e na fase de implantação, orientada para identificação e avaliação de impactos relacionados aos seguintes aspectos:

- a) adensamento populacional;
  - b) equipamentos urbanos e comunitários;
  - c) uso e ocupação do solo;
  - d) valorização e desvalorização imobiliária;
  - e) sistema de circulação e transporte, inclusive tráfego gerado, demanda por transporte público, acessibilidade, estacionamento de veículos, carga e descarga, embarque e desembarque de pessoas, além de outros aspectos necessários à avaliação do EIV;**
  - f) conforto ambiental, abordando-se, no mínimo, as questões relativas a ventilação e iluminação;
  - g) paisagem urbana, patrimônio natural e cultural;
  - h) índice de pavimentação e sistema de drenagem;
  - i) qualidade ambiental urbana;
  - j) transformações urbanísticas provocadas pelo empreendimento;**
  - k) benefícios, ônus e problemas futuros relacionados à implantação da atividade ou empreendimento;**
  - l) dados socioeconômicos da população residente e usuária da área;
- [grifos acrescidos]

Assim, considerando-se as dimensões do lote como um todo, no qual o Bulevar é parte integrante e fundamental do Complexo Centro Esportivo, esta CPA/EIV propõe as seguintes alterações:

1 - Adoção do critério de definição da AIDV e AIIV a partir da poligonal do empreendimento, e não a partir do seu centroide.

No caso da AIDV, além da poligonal definida pelo limite de 500 metros, também deve ser incorporado todo o lote do SRPN, como sugerido pelo interessado.

No caso da AIIV, a poligonal deve ser definida pelo limite máximo de 1.500 metros a partir da poligonal do empreendimento.

Deste modo, a redação do item 1.3.2 do TR edifício deste empreendimento deve ser atualizada para:

“1.3.2. Procedimentos para caracterização das áreas de influência:

A Área de Influência Direta - AIDV é definida pelo entorno imediato que abrange os imóveis circunscritos em **poligonal** de até 500 metros a partir dos limites da poligonal do empreendimento, incluindo também os limites do lote.

A Área de Influência Indireta - AIIV tem como referência o território que ultrapassa a AIDV, e tem como objetivo avaliar as situações que influenciam e repercutem de forma relevante na dinâmica urbana, abrangendo as quadras circunscritas em **poligonal** a partir dos limites da poligonal do empreendimento, e parcialmente contidas nesta distância, até o limite de 1.500 metros.”

[grifos acrescidos]

2 - A área do empreendimento a ser considerada para efeito de definição da AIDV e AIIV deve incluir a Zona B (programa esportivo), além da Zona A (Bulevar), uma vez que tal espaço finda por compor a área de intervenção diretamente relacionada ao projeto arquitetônico a ser licenciado.

3 - A análise de trânsito deve ocorrer no âmbito da AIIV. Deste modo, a redação do item 3.5 do TR fica alterada para o seguinte:

“3.5 **Espaço público, circulação e transporte**

3.5.1. O Estudo de Circulação e Transporte de empreendimento localizado em Zonas de Tráfego de alta demanda de viagens (Anexo III), deverá ampliar em 100 metros a **AIIV** para fins de pesquisa de circulação.

3.5.2. Caracterizar na AIIV (1) o traçado do sistema viário hierarquizado e (2) a rede cicloviária.

3.5.3. Analisar as condições operacionais do sistema viário, da circulação de pedestres e das ofertas de transporte coletivo na **AIIV**, abordando: (1) capacidade das vias, volumes de tráfego e os níveis de serviço; (2) segmentos, interseções e retornos; (3) capacidade de escoamento horário; (4) memória de cálculo demonstrando a viabilidade do sistema de controle adotado para o local; (5) avaliação da necessidade de faixa de acumulação para acesso de veículos ao lote, (6) quadro/tabela com a estimativa de viagens geradas e atraídas pelo empreendimento alocadas espacialmente por modais de deslocamento, diária e em período de pico.

· Considerar os níveis de impacto previstos na fluidez e na segurança do trânsito, e os cenários: situação atual; situação futura com o empreendimento implantado e em operação.

3.5.4. Avaliar na **AIV**, qualitativamente e quantitativamente, aspectos relativos a: (1) calçadas, passeios e rampas; (2) mobiliários urbanos; (3) travessias de pedestres; (4) pontos de parada e de embarque e desembarque ao empreendimento, (5) rotas de acessibilidade, (6) os acessos ao empreendimento; (7) a arborização das principais rotas.

3.5.5. Levantamento das linhas do transporte público coletivo na **AIV**, em termos de ocupação, frequência e distâncias de caminhada aos abrigos e pontos de parada. "

E no item 5.5.7 da seguinte maneira:

"5.5 Observar para a definição das medidas de prevenção, recuperação e mitigação dos impactos na fase de operação do empreendimento os aspectos elencados a seguir:

(...)

5.5.7. A implantação de rotas acessíveis até os pontos de transporte público mais próximos, na circunscrição da **AIV**. "

#### 4. **CONSIDERAÇÕES FINAIS**

Tendo em vista as competências desta CPA/EIV definidas no art. 11 da Lei nº 5.022, de 04 de fevereiro de 2013, que dispõe sobre o Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança - EIV, pela qual:

Art. 11. **O TR deve ser elaborado pela comissão multissetorial nomeada especificamente para esse fim**, de modo a possibilitar a análise qualificada de todos os aspectos que compõem o estudo.

§ 1º **Os aspectos a serem exigidos pelo TR devem ser definidos em função:**

**I - do porte do empreendimento;** (grifo nosso)

**II - do tipo de atividade;** (grifo nosso)

III - do impacto na infraestrutura instalada;

IV - das características físicas e ambientais da área e do entorno;

V - da dinâmica de emprego e renda no local e na sua área de influência;

**VI - de outros aspectos relevantes.**

[grifos acrescentados]

A análise desta CPA/EIV findou por definir novas áreas de influência direta e indireta para o empreendimento em tela, bem como definir que as áreas de abrangência para as análises relativas ao trânsito devem abranger a **AIV**, em não a **AIDV**, em consonância com a premissa do art. 12 da Lei 5022/2013:

"§ 1º **A área de influência da implantação do empreendimento ou da atividade deve considerar os impactos gerados sobre o sistema viário, o tráfego de veículos e as demais variáveis, na vizinhança direta e indiretamente afetada.**

§ 2º **Podem ser delimitadas áreas de abrangência distintas para os diferentes aspectos a serem abordados no EIV para o mesmo empreendimento ou atividade**".

[grifos acrescentados]

Resumidamente, a **AIDV** e a **AIV** restaram delimitadas conforme a figura abaixo, devendo ser incorporadas como parte integrante do Termo de Referência do empreendimento em tela, uma vez que tal documento oficial tem por objetivo indicar os elementos mínimos necessários para nortear a elaboração do EIV.

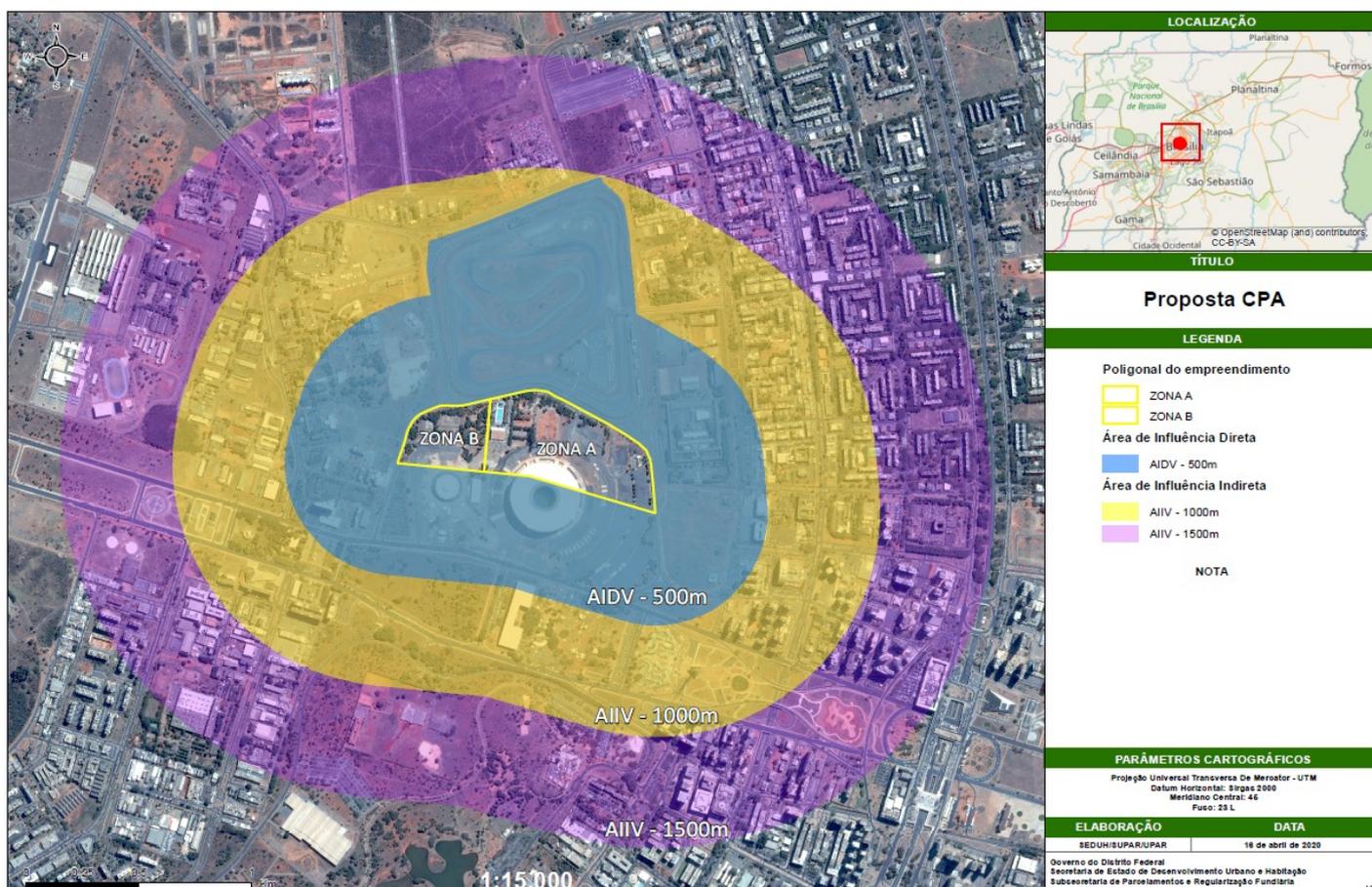


Fig. 06 – AIDV e a AIIV delimitadas

## 5. ASSINATURAS

**VICENTE CORREIA LIMA NETO**  
Coordenador CPA/EIV

**CRISTIANE GOMES FERREIRA GUSMÃO**  
Titular - Subsecretaria de Políticas e Planejamento Urbano - SUPLAN

**ANDRÉ BELLO**  
Suplente - Subsecretaria de Políticas e Planejamento Urbano - SUPLAN

**CAROLINE PEREIRA PIRES DE OLIVEIRA**  
Titular - Subsecretaria de Políticas e Planejamento Urbano - SUPLAN

**FRANCISCO JOSÉ ANTUNES FERREIRA**  
Titular - Subsecretaria de Desenvolvimento das Cidades - SUDEC

**ARTHUR LEONARDO COELHO ROCCI**  
Suplente - Subsecretaria do Conjunto Urbanístico - SCUB

**FERNANDO DE OLIVEIRA LOPES**  
Titular - Central de Aprovação de Projetos - CAP

**TEDER SEIXAS DE CARVALHO**  
Titular - Central de Aprovação de Projetos - CAP

**MARIA CRISTINA MARQUES RESENDE**

Titular - Secretaria de Estado de Obras e Infraestrutura do Distrito Federal - SODF

**JULIANA SOARES DAS NEVES**

Titular - Departamento de Estradas e Rodagens do Distrito Federal - DER/DF

**DANIELLE SALLES VALENTINI**

Titular - Departamento de Trânsito do Distrito Federal - DETRAN

**JAQUELINE M. TORRES DE BRITTO**

Suplente - Departamento de Trânsito do Distrito Federal - DETRAN

**FÁBIO BARCELLAR DE OLIVEIRA**

Suplente - Companhia de Saneamento Ambiental do Distrito Federal - CAESB



Documento assinado eletronicamente por **ANDRÉ BELLO - Matr.1267248-8, Membro da Comissão-Suplente**, em 17/04/2020, às 19:55, 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, Membro da Comissão**, em 17/04/2020, às 19:59, 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 **MARIA CRISTINA MARQUES RESENDE - Matr.0275274-3, Membro da Comissão**, em 19/04/2020, às 12:45, 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 **FRANCISCO JOSÉ ANTUNES FERREIRA - Matr.0127378-7, Membro da Comissão**, em 20/04/2020, às 08:37, 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 **TEDER SEIXAS DE CARVALHO - Matr.0136715-3, Membro da Comissão**, em 20/04/2020, às 15:11, 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 **FABIO BARCELLAR DE OLIVEIRA - Matr.0052949-4, Membro da Comissão-Suplente**, em 20/04/2020, às 15:15, 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 **ARTUR LEONARDO COELHO ROCCI - Matr.0271178-8, Membro da Comissão-Suplente**, em 20/04/2020, às 15:32, 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.



Documento assinado eletronicamente por **FERNANDO DE OLIVEIRA LOPES - Matr.0126795-7, Membro da Comissão**, em 20/04/2020, às 15:41, 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 **HELMA RIBEIRO FISCHER VIEIRA - Matr.0075144-8, Membro da Comissão**, em 20/04/2020, às 15:42, 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 **DANIELE SALES VALENTINI - Matr.0079269-1, Membro da Comissão**, em 20/04/2020, às 15:56, 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 **CAROLINE PEREIRA PIRES DE OLIVEIRA - Matr.0274732-4, Membro da Comissão**, em 20/04/2020, às 16:20, 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 **VICENTE CORREIA LIMA NETO - Matr.0268852-2, Presidente da Comissão**, em 20/04/2020, às 17:18, 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=38549411)  
verificador= **38549411** código CRC= **F74626F2**.

"Brasília - Patrimônio Cultural da Humanidade"

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