

GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

Secretaria de Estado de Desenvolvimento Urbano e Habitação do Distrito Federal
3ª Reunião da Comissão Permanente de Análise de Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança
CPA/EIV realizada no dia 17 de junho de 2019

ATA DA 3ª REUNIÃO DA COMISSÃO PERMANENTE DE ANÁLISE DE ESTUDO PRÉVIO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA - CPA-EIV.

1 Às nove horas do dia dezessete do mês de junho 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 Terceira
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 relacionados ao final desta Ata, para deliberar sobre os assuntos constantes da pauta a
9 seguir transcrita: 1. Abertura dos trabalhos: 1.1. Informes gerais; 2. Definição do TR
10 modelo. 2.1. Café do Sítio (00390-00001634/2019-33). 2.2. Uniplan (00390-
11 00008864/2017-61); 3. Análise dos estudos: 3.1. Saga Malls (00390-00002627/2018-78).
12 3.2. Praça Capital (00390-00007593/2017-27). 3.3. Park Premium (00390-
13 00008042/2017-81); 3.4. Orion Office Residence Mall (00390-00001038/2018-72); 4.
14 Apresentação: 4.1. EIV Shopping Araucárias (00390-00003783/2018-56), Apresentação
15 do estudo: Felipe Lago - Ecotech 4.2. EIV Rua Copaíba (00390-00006917/2017-18)
16 Apresentação do estudo: **Verena Felipe Mello** – Geológica. Passou imediatamente ao
17 Item 1. Abertura dos trabalhos: O Senhor **Vicente Correia Lima Neto** deu por aberta a
18 sessão, cumprimentando a todos os presentes. Com inversão de pauta, seguiu ao Subitem
19 4. Apresentação: 4.1. EIV Shopping Araucárias (00390-00003783/2018-56)
20 Apresentação do estudo: Felipe Lago – Ecotech: Passou a discussão sobre o Termo de
21 Referência, sendo feito de forma exclusiva à Comissão da Análise dos Estudos do Saga
22 Malls, da Praça Capital, do Park Premium e do Orion, para depois haver a apresentação
23 das empresas responsáveis pela elaboração do EIV do Shopping Araucárias e do EIV da
24 Rua Copaíba. Solicitou que fosse feita a apresentação dos dois EIVs por dois interessados,
25 e que retornariam a discussão do TR modelo e das análises que foram realizadas dos
26 quatro estudos de EIV. O Senhor **Felipe Lago**, Ecotech Engenharia Tecnologia
27 Ambiental e Consultoria Ltda. – ECOTECH, iniciou a apresentação detalhada do Estudo
28 de Impacto de Vizinhança do empreendimento conhecido como Shopping Araucárias,



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

Secretaria de Estado de Desenvolvimento Urbano e Habitação do Distrito Federal
3ª Reunião da Comissão Permanente de Análise de Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança
CPA/EIV realizada no dia 17 de junho de 2019.

29 representando a ECOTECH, como empresa contratada para fazer o EIV, e a Paulo
30 Octavio Empreendimentos como empreendedora do shopping. Informou que o
31 empreendimento está sendo proposto para Águas Claras, com 4 lotes, sendo os lotes 3 e
32 5 da Rua 16 Sul e os lotes 6 e 8 da Rua 17 Sul. O processo é movido pela SEDUH, com
33 o registro do número do processo 00390-00003783/2018-56, e foi elaborado com base no
34 Termo de Referência específico SEI 12278275. Em resumo, externou que, do ponto de
35 vista compensatório, o empreendimento é passível de pagamento de Outorga Onerosa de
36 Alteração de Uso, ONALT, com base no Art. 123, inciso I e V, do Plano Diretor de
37 Taguatinga. Concluindo: expôs que a equipe chegou à conclusão de que o
38 empreendimento é viável pelas características tanto de projeto, quanto do uso, são
39 totalmente compatíveis com o que já está implementado no bairro. Afirmou que o
40 empreendimento tem a necessidade de se adequar as questões que foram levantadas pelo
41 estudo, e as medidas de mitigação que foram propostas são capazes de reverter os
42 impactos negativos. Diante do exposto, solicitaram a aprovação do EIV e o
43 encaminhamento de volta a CAP para o andamento da aprovação do projeto. Passou ao
44 Subitem 4.2. EIV Rua Copaíba (00390-00006917/2017-18) Apresentação do estudo:
45 Verena – Geológica: O Senhor **Vicente Correia Lima Neto** solicitou, em função do
46 adiantado da hora, que a Geológica fizesse a apresentação do próximo estudo, também
47 em Águas Claras, da Rua Copaíba. Deu posse também a dois membros da CPA, a senhora
48 **Helma Ribeiro Fischer Vieira**, como membro titular da Novacap; e o senhor **Joaquim**
49 **Vieira da Silva Filho**, na qualidade de membro suplente do DER. O Senhor **Adriano**
50 **Bueno Machado**, Geológica, informou que coordenou o Estudo de Impacto de
51 Vizinhança por empreendimento da Paulo Octávio Empreendimentos, que fica localizado
52 na Rua Copaíba, Lote 9. Passou a apresentação detalhada sobre o estudo. Concluiu que
53 não existem impactos negativos que inviabilizem a construção do empreendimento, e de
54 forma geral poderá promover impactos positivos para o entorno, no sentido de criar uma
55 dinâmica funcional quanto à manutenção do metrô, à área, uma vez que não há muitos
56 usos, sendo mais de predomínio de universidades, criando uma nova área residencial. O
57 Senhor **Vicente Correia Lima Neto** abriu a palavra para questionamentos. O Senhor
58 **Sérgio Antônio Gurgel de Oliveira**, Novacap, externou dúvida com relação ao Shopping



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

Secretaria de Estado de Desenvolvimento Urbano e Habitação do Distrito Federal
3ª Reunião da Comissão Permanente de Análise de Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança
CPA/EIV realizada no dia 17 de junho de 2019.

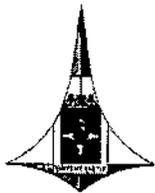
59 Araucárias, que se trata de um empreendimento, que no seu entendimento, trará certo
60 aspecto de medidas que irão danificar severamente alguns pavimentos, principalmente
61 nas vias de entorno. Sugeriu como medida mitigadora a necessidade que após o
62 empreendimento se entregue pavimentos das vias entorno em condições de uso pleno,
63 novos e restaurados. O Senhor **Felipe Lago** respondeu que a capacidade do pavimento
64 não foi objeto da análise do EIV e do Termo de Referência. Porém, explicou que assim
65 como outros itens que necessariamente serão revistos, poderá ser analisado, se for do
66 entendimento da Comissão. O Senhor **Vicente Correia Lima Neto** agradeceu as partes
67 interessadas. Informou que iriam debater o Termo de Referência e outros itens da pauta
68 anterior, dispensando os convidados. Passou ao Item 2. Definição do TR modelo: Com
69 relação ao segundo item da pauta, explicou que se tratava do item prioritário da análise
70 do dia, que era a definição do Termo de Referência modelo. Informou que foram dois
71 termos enviados, o do edifício e o de parcelamento. Questionou se a Comissão teria
72 alguma sugestão ou recomendação em relação ao produto entregue. A Senhora **Karine**
73 **Karen Martins Santos Campos**, Instituto Brasília Ambiental – IBRAM/DF, apontou
74 quanto à questão ambiental, nos itens a serem elencados, conforme o rito de
75 licenciamento, ou dispensa, se deveriam manter as informações no mesmo termo, ou
76 seguir o rito dentro do IBRAM. O Senhor **Vicente Correia Lima Neto** sugeriu em um
77 primeiro momento a separação do que é dispensável de licença ambiental e o que não é,
78 trabalhando o Termo de Referência para atividades que são dispensadas de licenciamento.
79 Questionou se conseguem estabelecer *a priori* as condições ou uma padronização para o
80 EIV complementar o estudo nas atividades que são licenciadas. A Senhora **Karine Karen**
81 **Martins Santos Campos** respondeu que analisariam internamente, uma vez que sua
82 Diretoria é específica de parcelamento de solo. A Senhora **Ana Carolina Favilla de**
83 **Coimbra**, Subsecretaria de Parcelamentos e Regularização Fundiária - SUPAR/SEDUH,
84 informou que pretendem realizar uma reunião com o IBRAM para elaborarem uma
85 proposta. Questionou quanto a exigência do parcelamento, se o IBRAM precisar de um
86 RIV, há necessidade de avaliar quais os itens dentro do parcelamento devem ser
87 avaliados para atendê-los. Com relação aos conceitos de área de influência direta e
88 indireta, questionou se são os mesmos usados nos estudos ambientais, e quanto a área de



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

Secretaria de Estado de Desenvolvimento Urbano e Habitação do Distrito Federal
3ª Reunião da Comissão Permanente de Análise de Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança
CPA/EIV realizada no dia 17 de junho de 2019.

89 vizinhança, se seria um terceiro limite ou é considerada como área de influência direta. O
90 Senhor **Vicente Correia Lima Neto** explicou que ao estabelecer a área de influência
91 direta e indireta, está sendo estabelecido o escopo da vizinhança. Sugeriu para a parte
92 edilícia, de parcelamento, que seja feita a discussão entre o IBRAM e a SUPAR, para
93 poderem emitir o Termo de Referência, principalmente em relação ao escopo do EIV. O
94 Senhor **Téder Seixas de Carvalho**, Central de Aprovação de Projetos – CAP/SEDUH,
95 sugeriu, se possível, manter procedimentos específicos já estabelecidos para o
96 licenciamento de outros órgãos fora da Comissão. O Senhor **Sérgio Antônio Gurgel de**
97 **Oliveira**, Novacap, sugeriu em relação ao Termo de Referência, que em condições que
98 sejam previstos, necessária alteração, ou implantação de um projeto de pavimentação, ou
99 de drenagem, constar que ele seja em conformidade com os Termos de Referência da
100 Novacap. Quanto ao item 3.5.2, que dispõe sobre o volume de tráfego, sugeriu a
101 discriminação do que são veículos, veículos coletivos, veículos de carga e veículos de
102 passeio. O Senhor **Vicente Correia Lima Neto** acatou a sugestão. O Senhor **Alexandre**
103 **Souza Teixeira**, Companhia Energética de Brasília –CEB, questionou quanto aos outros
104 aparelhos imobiliários ao redor da obra, se seria feito um estudo de inventário na
105 interferência. O Senhor **Vicente Correia Lima Neto** respondeu que são dois momentos,
106 estão analisando o conjunto que tem processo de EIV, não havendo licença de execução,
107 nem projeto aprovado, e será avaliada a forma como viabilizar e autorizar a sua execução,
108 para todo o conjunto de casos é obrigatório consultas às concessionárias, CEB, CAESB,
109 Novacap. A Senhora **Norma Geraldí Hidalgo Dixo**, Companhia de Saneamento
110 Ambiental do Distrito Federal – CAESB, sugeriu no que se refere as obras de
111 implementação, acrescentar um termo garantindo que o empreendedor seja responsável
112 por todas as obras degradadas de infraestrutura. O Senhor **Vicente Correia Lima Neto**
113 respondeu que é válido acrescentar a sugestão nas recomendações a prevenção,
114 recuperação e mitigação dos impactos na fase de implantação do empreendimento.
115 Finalizando a questão do Termo de Referência, informou que foi ajustado com os termos
116 colocados em destaque complementando as preocupações da Novacap em relação a
117 pavimentação, complementando as contribuições da CEB e da CAESB em relação a
118 reconstituição do que é degradado durante a implantação e obrigação de entregar



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

Secretaria de Estado de Desenvolvimento Urbano e Habitação do Distrito Federal
3ª Reunião da Comissão Permanente de Análise de Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança
CPA/EIV realizada no dia 17 de junho de 2019.

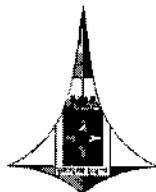
119 recomposto. Apontou outro ponto em relação ao Termo de Referência, que se houver o
120 licenciamento ambiental, não é utilizado o Termo de Referência padrão, e sim o Termo
121 de Referência específico, que será analisado em conjunto, com o esforço de, em uma
122 semana, construir uma padronização entre os cinco Termos de Referências emitidos.
123 O Senhor **Marcelo Souza Maia**, DETRAN/DF, lembrou o que foi discutido em relação
124 à área de influência, que dentro da limitação por medidas, que fosse relevante em termos
125 de cruzamento, fora da área como estudo. O Senhor **Vicente Correia Lima Neto**
126 informou que na última reunião iria ser construída uma sugestão em relação ao Termo de
127 Referência. O Senhor **Marcelo Souza Maia** apontou que no EIV seria interessante ter
128 um mecanismo para formalizar e para que tragam efetivamente planos que são relevantes
129 para o impacto de trânsito. O Senhor **Marcelo Souza Maia** sugeriu retirar a questão da
130 consulta para agilizar o processo. A Senhora **Juliana Soares das Neves**, DER, informou
131 que há uma metodologia geral, porém, não há uma proposta para ser apresentada, por se
132 tratar de uma preocupação inicial, e estão tentando amadurecer a ideia, para resguardar o
133 máximo possível, e evitar que situações não sejam contempladas com o critério. O Senhor
134 **Vicente Correia Lima Neto** passou ao Subitem 2.1. Café do Sítio (00390-
135 00001634/2019-33): Externou que com base no que foi discutido já conseguem emitir o
136 Termo de Referência do Café do Sítio e da UNIPLAN, que são dois Termos de
137 Referência feitos a partir do modelo padrão edifício e com relação aos estudos dos quatro
138 pontos Saga Moll, Praça Capital, Park Prêmio e Orion. Com inversão do Subitem, seguiu
139 para o Item e Subitem 3. Análise dos estudos: 3.2. Praça Capital (00390-00007593/2017-
140 27): A Senhora **Cristiane Gomes Ferreira Gusmão** rememorou o item pendente
141 indicado no parecer anterior da CPA, que trata do projeto de requalificação da área
142 lindeira ao lote. Apresentou a Minuta do Relatório Técnico e informou que seria
143 disponibilizada para todos, assim que fosse concluída. Acrescentou que as sugestões da
144 CPA foram acatadas e que foi apresentado um projeto de paisagismo. Passou a leitura das
145 diretrizes: *Com o objetivo de trazer vitalidade e uso a área, esse espaço deverá se*
146 *constituir como uma praça com projetos de paisagismo dotado de bastante arborização*
147 *para tornar o local agradável e permitir uma permanência prolongada. Deve ser previsto*
148 *também o imobiliário adequado, prática de esportes, tais como quadra poliesportiva,*



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

Secretaria de Estado de Desenvolvimento Urbano e Habitação do Distrito Federal
3ª Reunião da Comissão Permanente de Análise de Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança
CPA/EIV realizada no dia 17 de junho de 2019.

149 *PEC, que são equipamentos de ginástica e calçadas lindeiras aos lotes 630 e 580. As*
150 *áreas de convívio devem ter bancos, iluminação para utilização no período noturno.*
151 *Devem ser previstas no máximo 4 quiosques com área máxima de 60 metros quadrados*
152 *cada um deles distribuídos da seguinte maneira: 2 quiosques próximos as paradas de*
153 *ônibus e 2 quiosques próximos ao lote 610. Para tanto deve ser feito um plano de*
154 *ocupação de quiosque. O projeto também deve contemplar a criação de um bolsão de*
155 *estacionamento próximo ao lote 610 ocupando no máximo 1/4 da área pública. Das*
156 *considerações finais, explicitou que constatou que foi cumprida a exigência feita através*
157 *do Parecer Técnico nº 3. Quanto à apresentação dos esclarecimentos relativos à medida*
158 *mitigadora de revitalização paisagística na área pública limítrofe ao empreendimento: A*
159 *análise urbanística feita pela CPA-EIV quanto ao projeto apresentado, entretanto*
160 *verificou que o projeto precisa de alguns ajustes, no sentido de reforçar as possibilidades*
161 *de atração para esse espaço, a fim de torná-lo mais atrativo com a permanência dos*
162 *usuários no setor. Verificou-se também que espaços com a configuração, com tal*
163 *configuração se repete, tem os ajustes aí na redação, em vários pontos do setor podendo*
164 *o projeto ser replicado. Deste modo, a CPA-EIV entende que o projeto a ser apresentado*
165 *para análise e aprovação junto a SUPAR-SEDUH deve seguir as diretrizes elencadas*
166 *nesse documento. Afirmou que tais diretrizes devem ser incorporadas ao estudo, assim*
167 *como possíveis ajustes relativos ao cronograma físico-financeiro, quanto a sua execução.*
168 *Essa Comissão também entende que tal ajuste não é empecilho para a realização da*
169 *Audiência Pública, que deve ser realizada, observando-se o que determina o art. 211 da*
170 *Lei Complementar nº 803, 25 de abril de 2009, que é o PDOT. O Senhor Vicente Correia*
171 **Lima Neto** resumiu indicando quanto a iluminação pública da área em questão com
172 destaque para a necessidade de elaboração dos projetos complementares de
173 hidrossanitária e quiosque previsto no PSG. Afirmou que fariam os ajustes e colocariam
174 em ata para que fosse assinada. Retornou ao Subitem 3.1. Saga Malls (00390-
175 00002627/2018-78): A Senhora **Juliana Soares das Neves** informou que fizeram uma
176 análise inicial do estudo apresentado. Acrescentou que fizeram um levantamento da parte
177 de transporte público, da parte de circulação de pedestres, e a parte de circulação de
178 veículos motorizados. Quanto à questão de veículos motorizados, solicitou mais tempo



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

Secretaria de Estado de Desenvolvimento Urbano e Habitação do Distrito Federal
3ª Reunião da Comissão Permanente de Análise de Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança
CPA/EIV realizada no dia 17 de junho de 2019.

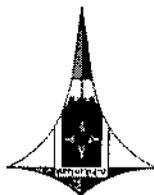
179 para analisar, em função da questão de mitigação, quanto a parte de pedestres, informou
180 que não há uma proposta consistente. Quanto ao restante do estudo, a apresentação dos
181 dados, dos modelos que utilizaram, informou que não há contestações. O Senhor **Vicente**
182 **Correia Lima Neto** acrescentou que foi observado que não cumpriram determinados
183 elementos e complementações emitidas na CPA. Informou que iniciaram a análise,
184 conforme o Parecer Técnico nº 9, constatando que não cumpriram o conteúdo que foi
185 solicitado no Termo de Referência. Solicitou quanto a parte de tráfego, para emitir e
186 encaminhar para que possam fazer a aprovação em relação ao Saga Malls para a próxima
187 reunião. O Senhor **Sérgio Antônio Gurgel de Oliveira** questionou se foi levado em
188 consideração a análise conjunta com o BRT Norte, principalmente a questão das
189 passarelas e o acesso as baias. Ao que a Senhora **Juliana Soares das Neves** respondeu
190 positivamente, porém, acrescentou que não evoluíram em relação ao tratamento para
191 pedestre. A Senhora **Maria Helena Fróz Gomes**, SUGEST/COPRESB/SEDUH,
192 informou que fez um croqui para entender a área de intervenção após a BR, pela
193 necessidade de fazer a passarela de integração com o BRT futuramente, e também da
194 travessia dos pedestres, com medidas que também facilitasse a chegada à passarela do
195 outro lado, ampliando a área de intervenção com um trecho da área da Vila DNOCS.
196 Informou que iria verificar a questão da influência na obra. O Senhor **Vicente Correia**
197 **Lima Neto** resumiu informando que com relação ao EIV do Saga Malls, há a pendência
198 para a próxima reunião, e que iriam finalizar e encaminhar as sugestões, para consolidar
199 uma ata para ser assinada na 4º Reunião, na segunda-feira seguinte, às 14h30. Retomou
200 o Subitem 4.2. EIV Rua Copaliba (00390-00006917/2017-18) Apresentação do estudo:
201 Verena – Geológica: A Senhora Cristiane Gomes Ferreira Gusmão, informou que estão
202 disponibilizando os dados para tirarem eventual dúvida sobre a tramitação do processo e
203 histórico. Acrescentou que o material está disponível no site. Após resumo, expôs que a
204 CAP informou que as alterações em projeto não alteraram os parâmetros urbanísticos e,
205 portanto, o estudo voltou para a análise da CPA, com a ressalva de que não há estudo de
206 tráfego, porque foi compreendido à época que iria ser paga a contrapartida de mobilidade,
207 explicou não ser o caso, e que já foram apresentadas as questões de cota de soleira e
208 aprovação de Corpo de Bombeiros, constando no item alterações urbanísticas, ficando



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

Secretaria de Estado de Desenvolvimento Urbano e Habitação do Distrito Federal
3ª Reunião da Comissão Permanente de Análise de Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança
CPA/EIV realizada no dia 17 de junho de 2019.

209 sanados os questionamentos. Passou ao Subitem 4. Apresentação: 4.1. EIV Shopping
210 Araucárias (00390-00003783/2018-56) Apresentação do estudo: Felipe Lago – Ecotech:
211 A Senhora **Cristiane Gomes Ferreira Gusmão** apresentou a análise que será feita.
212 Informou que os usos apresentados são shopping center, uma torre comercial, mais duas
213 torres para habitação multifamiliar econômica. Possui ficha de PGV e aprovação do
214 Corpo de Bombeiros. Ficando esclarecido que é preciso apresentar o estudo de tráfego.
215 Afirmou que a CAP reiterou que alteração de uso de atividade não implicou em alteração
216 de número de vagas. O Senhor **Vicente Correia Lima Neto** resumiu os
217 encaminhamentos da reunião, devendo ser feita análise da Rua Copaíba, para a próxima
218 reunião da CPA. Auxiliar o Termo de Referência, e encaminhar para os dois interessados
219 que estão aguardando. Informou que ficou definido que o Termo de Referência edifício
220 vai ser o padrão, desde que não tenha a Licença Ambiental. Havendo a Licença
221 Ambiental, farão um rito diferenciado, reunindo a Comissão para debater o caso
222 específico. No caso do parcelamento, deve ser feito o debate entre SUPAR e IBRAM,
223 para verificar a compatibilização dos Termos de Referência padrão de estudos ambientais
224 e os da Secretaria, e tentando utilizar para os casos que estão em processo de solicitação.
225 No caso do DETRAN, irão aguardar o documento em relação aos empreendimentos Orion
226 e Park Premium. No caso do Saga Malls, acrescentou que o DER irá complementar o
227 estudo, agrupando com o parecer da Secretaria, para fazer aprovação na próxima reunião.
228 Com relação ao empreendimento da Praça Capital, explicou que aprovaram o parecer da
229 CPA, e que vão autorizar a realização da Audiência Pública. Destacou que irão seguir
230 para a próxima fase da discussão. Acrescentou que serão disponibilizados os processos
231 de parcelamento em blocos de reuniões. Sem mais assuntos a serem tratados, a Terceira
232 Reunião Extraordinária da Comissão Permanente de Análise de Estudo Prévio de Impacto
233 de Vizinhança - CPA-EIV, foi encerrada pelo Senhor Subsecretário da Secretaria de
234 Planejamento de Política Urbana, Vicente Correia Lima Neto, agradecendo a presença de
235 todos.



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

Secretaria de Estado de Desenvolvimento Urbano e Habitação do Distrito Federal

3ª Reunião da Comissão Permanente de Análise de Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança

CPA/EIV realizada no dia 17 de junho de 2019.

VICENTE CORREIA LIMA NETO

Subsecretário

Subsecretaria de Políticas e Planejamento Urbano – SUPLAN

CRISTIANE GOMES FERREIRA GUSMÃO

Analista de Planejamento e Gestão Urbana

Subsecretaria de Políticas e Planejamento Urbano – SUPLAN

