



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL
SECRETARIA DE ESTADO DE DESENVOLVIMENTO URBANO E HABITAÇÃO DO DISTRITO FEDERAL
Comissão Permanente de Análise dos Estudos Prévios de Impacto de Vizinhança

ATA

**ATA DA 11ª REUNIÃO EXTRAORDINÁRIA DA
COMISSÃO PERMANENTE DE ANÁLISE DE ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHAÇA – CPA/EIV**

No dia dezoito do mês de agosto do ano de dois mil e vinte dois, via videoconferência, conforme o disposto no Decreto nº 41.841, de 26 de fevereiro de 2021, que revogou o Decreto nº 40.546, de 20 de março de 2020, foi iniciada a Décima Primeira Reunião Extraordinária da Comissão Permanente de Análise de Estudo de Impacto de Vizinhança (CPA/EIV), pela Coordenadora da Comissão e Subsecretária da Subsecretaria de Políticas e Planejamento Urbano – SUPLAN, da Secretaria de Estado de Desenvolvimento Urbano e Habitação - SEDUH, Senhora **Sílvia Borges De Lázari**, contando com a presença dos membros relacionados ao final desta ata, para deliberar sobre os assuntos constantes da pauta a seguir transcrita: 1. Abertura dos trabalhos; 1.1. Aprovação da ata: 39ª RO realizada em 05/08/2022; 2. Apresentação, por parte do interessado, do EIV do empreendimento localizado no SHCNW CRNW 710, Lotes C, D, E, F e G, Setor Noroeste – Brasília/DF (Processo nº 00390-00003813/2022-19): Tempo para apresentação: 30 minutos; Tempo para discussão: 45 minutos; Considerações de todos os órgãos, nos termos do Decreto nº 39.863, de 31 de maio de 2019, publicado no DODF nº 103, de 03 de junho de 2019; 3. Encerramento. Iniciou-se com o Item 1. Abertura dos trabalhos: A Senhora **Sílvia Borges De Lázari** iniciou a reunião cumprimentando a todos os presentes. Avançando ao Subitem 1.1. Aprovação da ata: 39ª RO realizada em 05/08/2022: A Senhora **Jaqueline Mendonça Torres**, representante do Departamento de Trânsito do Distrito Federal – DETRAN observou a necessidade de se fazer uma correção, a fim de se fazer constar “NUSPA”, no lugar de USPA, na Ata. Não havendo mais retificações ao seu conteúdo, a respectiva Ata foi considerada aprovada. Desse modo, iniciou-se a abordagem do Item 2. Apresentação, por parte do interessado, do EIV do empreendimento localizado no SHCNW CRNW 710, Lotes C, D, E, F e G, Setor Noroeste – Brasília/DF (Processo nº 00390-00003813/2022-19); Antes de passar a palavra ao interessado, a Senhora **Cristiane Gomes Ferreira Gusmão**, Diretora da Diretoria de Instrumentos Urbanísticos e de Apoio à Gestão – DIURB/SEDUH, agradeceu a presença da equipe técnica da Fare Arquitetura e Urbanismo pela presença na reunião e aduziu ser um momento importante para realização de um debate técnico sobre o empreendimento e o setor de sua inserção, com o propósito de sanar eventuais dúvidas que surjam ao longo do processo. A apresentação do EIV do empreendimento localizado na SHCNW/CRNW 710, Lotes C, D, E, F e G, do Setor Noroeste foi iniciada pela Senhora **Mariana Borsoi**, representante da Dávila Arquitetura, demonstrando as imagens do projeto arquitetônico, que abrigará atividades comerciais e serviços de hotelaria distribuídos em 45.725,04 m² de área construída, sendo resultado de um processo de remembramento de cinco lotes, que totalizam 13.823,20 m². Informou que o projeto de arquitetura atende aos parâmetros de uso e ocupação da área, definidos em norma específica, NGB nº 054/07, que prevê uso comercial e de prestação de serviços, taxa de ocupação de 50%, taxa de ocupação de subsolo de 70%, permeabilidade de 30% e seis pavimentos incluindo o térreo, com altura máxima, a partir da cota de soleira, de 24,00 m. Nesse sentido, informou que o projeto prevê um escalonamento das edificações, com o propósito de respeitar a altura máxima a partir das diferentes cotas de soleira dos lotes

objeto de rememoração e, ainda, alcançar a área máxima de construção permitida. Explicitou que o projeto será implantado em duas etapas, interligadas pelo pavimento térreo, que abrigará uma área comum de lazer. Relatou que o projeto prevê a construção de 6 torres, sendo destinada parte da área do térreo e do 1º pavimento a lojas comerciais e o restante à prestação de serviços hoteleiros, que contarão com 531 vagas de garagem nos subsolos. Continuando a apresentação, a Senhora **Verena Rodrigo**, representante da Brasal Incorporações, abordou que o EIV foi elaborado com base no Termo de Referência Específico de EIV nº 02/2022, que delimitou as Áreas de Influência Direta – AID de 500 metros, Direta de Trânsito – AIDT de 700 metros e Indireta – AI de 1.500 metros, e que seu objetivo é viabilizar a implantação do empreendimento. Apresentou os dados do empreendedor e interessado, a saber: INC35 BRASAL INCORPORAÇÕES IMOBILIÁRIAS. Abordou sobre o histórico de licenciamento urbanístico e ambiental do empreendimento, aduzindo que o licenciamento edilício e urbanístico estava em andamento junto à Central de Aprovação de Projetos – CAP/SEDUH e que, de acordo com a Resolução do Conselho Nacional do Meio Ambiente - CONAMA nº 10/2017, era dispensado licenciamento ambiental. Sobre o Zoneamento do PDOT/PPCUB, de acordo com o documento, o empreendimento está inserido na Zona Urbana do Conjunto Tombado – ZUCT, pertencente à Macrozona Urbana do Distrito Federal e que, de acordo, com o atual Plano de Preservação do Conjunto Urbanístico de Brasília – PPCUB, a zona deve respeitar às diretrizes culturais, ambientais, históricas, paisagísticas e urbanísticas pré-estabelecidos na norma. A respeito do Zoneamento Ambiental, informou que a área de estudo não está sobreposta a nenhuma unidade de conservação. Acerca do Zoneamento Ecológico Econômico – ZEE/DF, a área de estudo está inserida na Subzona de Dinamização Produtiva com Equidade 4 – SZDPE-4. Explanou que, desde a criação do Setor Noroeste, a região foi destinada à promoção de atividades ambientais que não dependessem, diretamente, da manutenção do Cerrado, sendo compatíveis com a preservação do Patrimônio Histórico Nacional e a proteção do Lago Paranoá. Demonstrou a tabela referente ao tipo de risco, classificação e caracterização, sendo identificado, contudo, que não havia o registro de 3 ou 4 riscos ecológicos considerados “alto” e “muito altos”, estando, assim, compatível com os parâmetros de risco. Nesse diapasão, a Senhora **Maria Rita**, Consultora Socioeconômica, passou a apresentar os dados populacionais e socioeconômicos do Setor Noroeste, no qual, atualmente, pela Pesquisa Distrital de Amostra de Domicílios – PDAD de 2021, constava a presença de 18.279 pessoas residentes no local, sendo 53,9% pertencente ao sexo feminino, tendo idade média de 35,8 anos de idade, sendo 97,6 % estudantes e 94,4% trabalhadores da RA do Plano Piloto, tendo o automóvel como principal meio de transporte de 90,9% dos estudantes e de 96,1% dos trabalhadores. A renda domiciliar média, por pessoa, dos moradores do Setor Noroeste, é de cerca de R\$10.057,40 (dez mil e cinquenta e sete reais e quarenta centavos) e a renda domiciliar de R\$ 19.058,30 (dezenove mil e cinquenta e oito reais e trinta centavos). Aduziu que foram aplicados 200 questionários, tendo os entrevistados identificado tanto aspectos positivos da vizinhança do empreendimento, como que o local era considerado de fácil acesso, quanto negativos, a exemplo da ausência de ciclovias, de rotas viárias, de pontos de acesso e de travessias de pedestres. A maioria dos entrevistados não conheciam a respeito do projeto proposto, mas, ainda assim, grande porcentagem destes foi favorável à implantação do empreendimento, que na visão deles interferiria positivamente no patrimônio construído da cidade, melhorando a paisagem urbana e promovendo áreas mais arborizadas. Os entrevistados destacaram, ainda, relacionado ao conforto ambiental, que consideram importante a iluminação da área pública e que o pedestre esteja protegido pelas sombras das árvores e em contato com as áreas verdes. Retomando a apresentação, a Senhora **Verena Rodrigo** abordou o Uso e Ocupação do Solo da vizinhança, indicando que a área de influência do empreendimento era caracterizada por espaços urbanizados, com edificações que variavam de 4 a 6 pavimentos e que já dispunham de infraestrutura implantada. Registrou algumas características paisagísticas do local, a exemplo da ausência de interferências com cursos d’água e que não existiam áreas de preservação permanente que apresentassem alguma restrição à ocupação. Arrazoou que foram consultadas as concessionárias de serviço público sobre o projeto, sendo respondido o seguinte: (1) NEOENERGIA: apresentou a viabilidade técnica de fornecimento de energia elétrica ao empreendimento, considerando que se tratava de um setor urbanizado e com a adequada implantação de infraestrutura básica das redes de distribuição de energia elétrica, bem como iluminação pública; (2) NOVACAP: informou que, a princípio, o empreendedor seria isento de apresentar o projeto de amortecimento de águas pluviais, mas que, como previsto na NGB nº 054/07, o documento deveria ser elaborado pelo interessado; (3) CAESB: informou a possibilidade de atendimento, observando, contudo, o respeito às redes de abastecimento de água existentes, manifestando-se, assim, pela necessidade de medidas de proteção para evitar possíveis

danos; e (4) SLU: informou a respeito da viabilidade de atendimento do serviço de coleta de lixo. Em seguida, o Senhor **Rômulo Bonelli Henrique de Faria**, Arquiteto e Urbanista da Fare, explicou sobre o acréscimo na valorização imobiliária com a implementação do empreendimento e sobre as características de conforto, no qual apresentariam um maior sombreamento típico com a construção e demonstrou imagens do projeto relativo ao sistema viário. A respeito das medidas mitigadoras de trânsito, elencou as seguintes: (1) remoção dos retornos existentes no trecho indicado na via Setor Terminal Norte; (2) retificação da faixa de desaceleração existente, de 40 metros para 80 metros; (3) canalização do fluxo no retorno indicado; (4) inserção de faixa de aceleração de aproximadamente 80 metros no trecho indicado na via Setor Terminal Norte; (5) inserção de conjunto semaforizado na interseção da via W9, conforme indicado. Na sequência, apresentou os gráficos indicando as medidas mitigadoras nas figuras. Finalizada a apresentação, foi franqueada a palavra para considerações e manifestações a respeito. Com a palavra, a Senhora **Jaqueline Mendonça Torres** apontou que, a partir da construção prevista de um viaduto ligando o terminal norte à EPIA, deveriam ser refletidas medidas mitigadoras de impacto pelo empreendimento e, também, quanto a travessia dos pedestres. Abordou que sentiu falta de medidas que dispusessem sobre a interseção com a Via W7. Com relação ao assunto, o Senhor **Rômulo Bonelli Henrique de Faria** explicou que, apesar de o empreendimento não ter sido analisado incorporando a previsão do viaduto, nada impedia que, futuramente, medidas mitigadoras pudessem ser implantadas nesse sentido. Indicou que deveriam ser estudados mecanismos para a compatibilização do empreendimento com a construção do viaduto, assim que os trabalhos fossem iniciados pelo GDF. De posse da fala, o Senhor **Ricardo Sérgio de Oliveira e Silva**, representante da Secretaria de Estado de Transporte e Mobilidade do Distrito Federal – SEMOB, demonstrou preocupação quanto à construção do viaduto, tendo em vista que o Terminal Rodoviário Norte, que seria construído do outro lado do empreendimento, seria ponto final ou de percurso de linhas de ônibus e, talvez, do BRT. Nesse sentido, sugeriu que fosse aberta via para o sistema viário oposto, o que desafogaria os coletivos na realização de manobras, uma vez que somente saídas foram projetadas, mas não entradas. Desse modo, recomendou que fosse agendada uma reunião, a fim de se discutir a respeito do problema. De forma sucinta, o Senhor **Rômulo Bonelli Henrique de Faria** explicou a respeito da importância de desassociar, naquele momento, o traçado destinado à construção do viaduto do empreendimento, em razão de o projeto estar consolidado e possuir um cronograma de implantação. Por sua vez, a Senhora **Jaqueline Mendonça Torres** asseverou sobre a importância de compatibilizar o projeto proposto com aquele desenvolvido pelo GDF com a construção do viaduto. Pontuou sobre os semáforos pertencentes à Via W9 Norte do Setor Noroeste, indicando, para tanto, que o projeto deveria compatibilizar essa previsão no seu desenvolvimento e, ainda, a respeito da sinalização dos 2 cruzamentos na AIDT pertencentes à Via W7 Norte. Em sede de sugestão, o Senhor **Rômulo Bonelli Henrique de Faria** recomendou que o projeto fosse compatibilizado, a partir das observações efetuadas, a fim de que incorporasse todas as sugestões, bem como introduzir a análise efetuada pelos órgãos competentes pelas rodovias, para dirimir todas as controvérsias existentes. Foi informado que o empreendedor receberia um parecer da CAP com todas as observações apontadas, a fim de realizar a adequação das medidas mitigadoras para a implantação do projeto. Prosseguindo ao debate, a Senhora **Cristiane Gomes Ferreira Gusmão** questionou quanto tempo de obra estava previsto para a construção do empreendimento. Em resposta, a Senhora **Thaiza Brasil**, representante da Brasal Incorporações, indicou que, a depender do mercado, em 12 meses seria concluída a construção da primeira etapa e que, em até 2 anos, o projeto seria completamente implantado. A Senhora **Jaqueline Mendonça Torres** indagou se as mitigações estavam “faseadas” no EIV. Em contrapartida, a Senhora **Verena Rodrigo** explicou que não, que o faseamento compreendia questões de organização da obra, em si. Explanou que no projeto, havia a previsão orçamentária e de cronograma de implementação, contudo, quando as demais mitigações fossem implementadas no projeto final, a tabela de faseamento seria apresentada a todos. De posse da fala, o Senhor **Artur Leonardo Coelho Rocci**, representante da Coordenação de Preservação - COPRESB da Subsecretaria de Gestão do Conjunto Urbanístico de Brasília – SCUB, questionou se a demanda de hotelaria, na qual o projeto se atenta, era tão expressiva assim, que ensejasse a construção do empreendimento no Setor Noroeste, e solicitou a apresentação do número de unidades hoteleiras que seriam construídas no local. Justificou a pergunta alegando que sentiu falta, na apresentação, da justificativa que fundamentasse o uso e ocupação da área. O representante da Brasal Incorporadora explicou que o propósito do empreendimento seria o de atender a demanda pela habitação ou passagem de pessoas que venham a Brasília realizar algum concurso público ou residir perto da Universidade de Brasília – UnB. Afirmou que não foi realizado um estudo de mercado propriamente dito,

mas que o empreendimento buscava o atendimento a essas eventuais demandas. Retomando a fala, o Senhor **Artur Leonardo Coelho Rocci** demonstrou preocupação quanto à possibilidade de desvirtuamento do empreendimento, tendo em vista que outros setores de Brasília poderiam abarcar a demanda ora comentada. Sugeriu que fosse apresentado um estudo de demanda, a fim de sanar os receios quanto à proximidade do empreendimento a área de relevante interesse ecológico que fica próximo ao local pretendido. Com relação aos apontamentos suscitados, a Senhora **Verena Rodrigo** abordou que o estudo poderia ser realizado sem problemas, mas pontuou que, ambientalmente, a área estava apta a receber o empreendimento sem causar prejuízos de ordem ambiental. No bojo da oportunidade concedida, o Senhor **Teder Seixas de Carvalho**, representante da CAP, apontou que não seria óbice, à análise do projeto, a ausência do viaduto, tendo em vista que o valor econômico do empreendimento era superior a eventuais medidas mitigadoras que venham a ser efetuadas pela construção do viaduto. Asseverou que, quanto às vias de acesso ao empreendimento, estas eram indispensáveis à aprovação do proposto, uma vez que se tratavam das vias principais de ingresso ao Setor Noroeste. Pontou, ainda, sobre a observância de que o estudo analisasse a oferta de ônibus até o empreendimento. Finalizadas as considerações de todos os órgãos, a Senhora **Cristiane Gomes Ferreira Gusmão** agradeceu a presença e participação da equipe responsável pela elaboração e apresentação do projeto e realizou uma consulta a todos os membros da CPA/EIV. Visto que o calendário de reuniões recentemente apresentado previa encontros quinzenais nos meses de agosto, setembro e outubro, questionou se alguém se oporia ao início das reuniões às 09 h, naquelas ocasiões em que a pauta fosse extensa. Após discussões, foi acordado, por todos, que as reuniões iniciariam às 09h para todas as ocasiões. Avançando ao Item 3. Encerramento: A Senhora **Silvia Borges de Lázari** agradeceu a presença e o comprometimento de todos e declarou encerrada a Décima Primeira Reunião Extraordinária da Comissão Permanente de Análise de Estudo de Impacto de Vizinhança – CPA/EIV.

SÍLVIA BORGES DE LÁZARI

Subsecretaria de Políticas e Planejamento Urbano – SUPLAN

CRISTIANE GOMES FERREIRA GUSMÃO

Titular – SUPLAN

JULIA SANT'ANNA ZABOT

Suplente – SUPROJ/SEDUH

ARTUR LEONARDO COELHO ROCCI

Titular – SUGEST/COPRESB

MAYSA RIBACIONKA GÓES DE ARAÚJO

Suplente – SUGEST/COPRESB

TEDER SEIXAS DE CARVALHO

Titular – CAP

MARIA CRISTINA MARQUES RESENDE

Titular – SODF

RICARDO SÉRGIO DE OLIVEIRA E SILVA

Titular – SEMOB

ISMAEL DE ARAÚJO MAIA

Suplente – SEMOB

BRUNO HENRIQUE SOUZA CORRÊA

Titular – IBRAM

DIEGO DA SILVA CAMARGOS

Suplente – IBRAM

JORGE RÊGO

Suplente – CEB

JAQUELINE MENDONÇA TORRES

Suplente – DETRAN

MÁRCIA MARIA SOUSA CORDEIRO

Titular – DER/DF



Documento assinado eletronicamente por **JAQUELINE MENDONCA TORRES DE BRITTO - Matr.0250361-1, Membro da Comissão suplente**, em 27/10/2022, às 14:31, 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.0274974-2, Membro da Comissão**, em 27/10/2022, às 14:36, 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 **BRUNO HENRIQUE SOUZA CORREA - Matr.0184042-8, Membro da Comissão**, em 27/10/2022, às 14:38, 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.0278512-9, Membro da Comissão**, em 27/10/2022, às 14:43, 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 **ISMAEL DE ARAUJO MAIA - Matr.0092233-1, Membro da Comissão suplente**, em 27/10/2022, às 15:05, 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 **JORGE RÊGO DA SILVA - Matr.0008674-h, Membro da Comissão suplente**, em 27/10/2022, às 15:16, 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.



Documento assinado eletronicamente por **MAYSA RIBACIONKA GOES DE ARAUJO - Matr.0274675-1, Membro da Comissão suplente**, em 27/10/2022, às 15:37, 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 **TIAGO ARCOVERDE DA ROCHA - Matr.0270565-6, Membro da Comissão**, em 27/10/2022, às 15:40, 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 **ILZA MARIA ARAUJO SILVA - Matr.0132669-4, Membro da Comissão**, em 27/10/2022, às 16:09, 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 27/10/2022, às 16:31, 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 27/10/2022, às 18:37, 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 **RICARDO SERGIO DE OLIVEIRA E SILVA - Matr.0273773-6, Membro da Comissão**, em 28/10/2022, às 10:13, 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 **DIEGO DA SILVA CAMARGOS - Matr.1689519-3, Membro da Comissão suplente**, em 31/10/2022, às 14:12, 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 **SÍLVIA BORGES DE LAZARI - Matr.273.821-X, Presidente da Comissão**, em 31/10/2022, às 14:30, 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 **MARCIA MARIA SOUSA CORDEIRO - Matr.0223982-5, Membro da Comissão**, em 31/10/2022, às 16:17, 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=0verificador=94885004 código CRC= **D7FE82B2**.

"Brasília - Patrimônio Cultural da Humanidade"

Edifício Number One SCN Q 1 - Asa Norte, Brasília - DF - Bairro Asa Norte - CEP 70711-900 - DF

00390-00002873/2019-19

Doc. SEI/GDF 94885004