



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 63/2023 - SEDUH/GAB/CPA-EIV

PARECER TÉCNICO CPA-EIV

Brasília, 29 de setembro de 2023

Referência: Processo SEI nº [00390-00005342/2023-56](#)

Interessado: CONTROLLER EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Assunto: 1ª Análise do Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança - EIV, relativo ao empreendimento denominado "setor meirelles"

1. INFORMAÇÕES PRELIMINARES

Trata o presente Parecer Técnico da **3ª análise** do Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança - EIV do empreendimento "Setor Meirelles", localizado na Quadra 01, Lote 01 - Setor Meireles – Santa Maria, RA - XIII, Distrito Federal, figurando, entretanto, como **1ª análise pela Comissão Permanente de Análise de EIV - CPA/EIV**.

O empreendimento está inserido em lote de 98.905,60m², destinado ao uso CSII 3 de acordo com a LC nº 948/2019 - LUOS, utilizado para a atividade de prestação de serviço/ 52H – armazenamento e atividades auxiliares de transportes.

Trata-se de um projeto arquitetônico de obra inicial, que totalizará, de acordo com o EIV, área de construção total estimada em **66.213,28 m²**, galpão de armazenamento logístico com 116 vagas de docas para caminhões, um mezanino e um edifício de apoio com refeitório, vestiários, administração e apoio para motoristas com 129 vagas destinadas exclusivamente para automóveis.

O Termo de Referência 4 (SEI nº [117216418](#)) para o empreendimento em tela, enviado em 10 de julho de 2023 por meio de Correspondência Eletrônica SEDUH/SUALIC/DIEIV (SEI nº [117217923](#)), indica o conteúdo mínimo e define procedimentos para a identificação das áreas de influência do empreendimento, as quais foram identificadas no EIV segundo a figura abaixo:

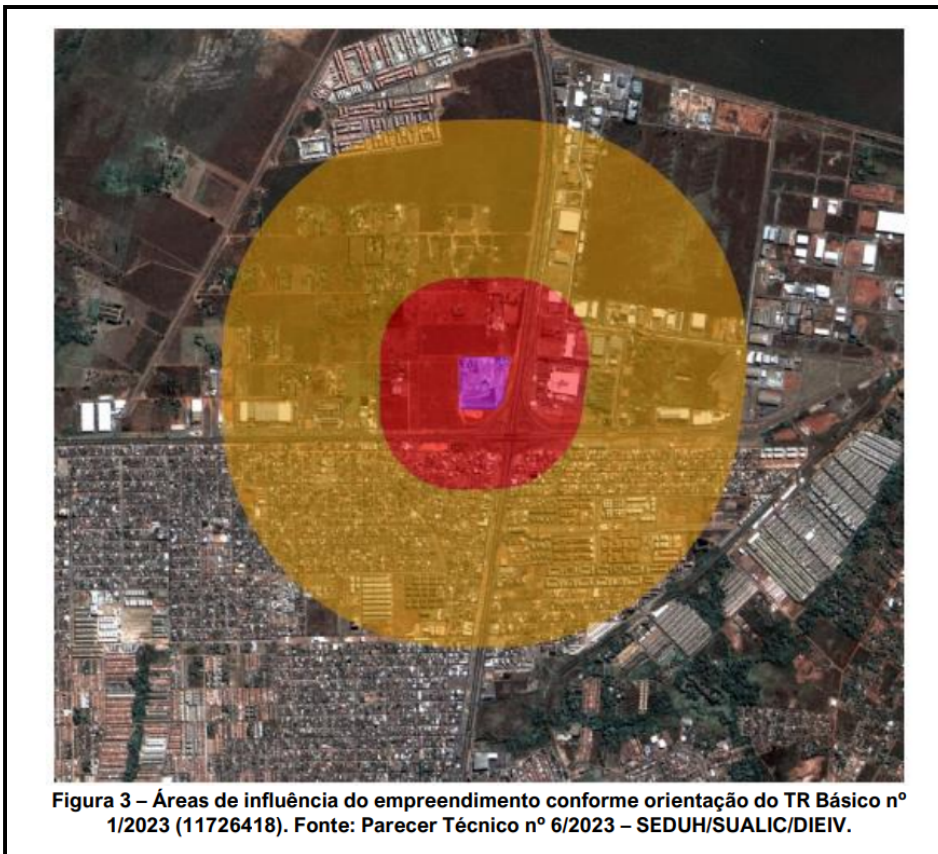


Fig 01: AID e AII - Fonte: EIV

A equipe técnica responsável pelo estudo fez apresentação em 01 de setembro de 2023, na 45ª Reunião Ordinária desta CPA/EIV.

A presente análise pauta-se pelo estudo acostado no Processo SEI nº [00390-00005342/2023-56](#), sendo estes:

- Processo [00390-00006469/2023-92](#)
 - E-mail Atend exigências Parecer Téc 6/2023 (SEI nº [119195275](#))
 - Registro de Responsabilidade Técnica - RRT (SEI nº [119224956](#))
 - Relatório Ficha de Enquadramento - EIV (SEI nº [119224804](#))
 - Relatório Ficha PGV (SEI nº [119221898](#))
 - Diretrizes Urbanísticas Específicas - DIUPE SEI-GDF n.º 32/2021 - SEDUH/SEGEST/COGEST/DIRUR (SEI nº [119224326](#))
 - Inventário de Superfície Setor Meireles (SEI nº [119224520](#))
 - Carta n.º 29/2022 - DER-DF/DG/CHGAB/NUADM (SEI nº [119215427](#))
 - Projeto Arquitetônico 01 (SEI nº [119220219](#))
 - Projeto Arquitetônico 02 (SEI nº [119220312](#))
 - Projeto Arquitetônico 03 (SEI nº [119220394](#))
 - Projeto Arquitetônico 04 (SEI nº [119220453](#))
 - Projeto Arquitetônico 05 (SEI nº [119220521](#))
 - Projeto Arquitetônico 06 (SEI nº [119220672](#))
 - Projeto Arquitetônico 07 (SEI nº [119220736](#))
 - Projeto Arquitetônico 08 (SEI nº [119220796](#))
 - Projeto Arquitetônico 09 (SEI nº [119220887](#))
 - Projeto Arquitetônico 09 (SEI nº [119220887](#))
 - Projeto Arquitetônico 10 (SEI nº [119220971](#))
 - Projeto Arquitetônico 11 (SEI nº [119221053](#))
 - Projeto Arquitetônico 12 (SEI nº [119221132](#))
 - Projeto Arquitetônico 13 (SEI nº [119221208](#))
 - Projeto Arquitetônico 14 (SEI nº [119221272](#))
 - Projeto Arquitetônico 15 (SEI nº [119221327](#))

- Projeto Arquitetônico - Cortes e elevações (SEI nº [119248914](#))
- Parecer Técnico n.º 210/2022 - IBRAM/PRESI/SULAM (SEI nº [119222016](#))
- Despacho - DER-DF/DG/SUTEC/DIREP (SEI nº [119222178](#))
- Despacho - NOVACAP/PRES/DU (SEI nº [119222325](#))
- Registro _TERMO DE VIABILIDADE TÉCNICA (TVT) - CAESB (SEI nº [119223654](#))
- Planta _Anexo 8_CAESB_cadastro_tecnico SAA_SES (SEI nº [119223907](#))
- Carta n. 161/2021 - GRGC_NEOENERGIA (SEI nº [119224075](#))
- Despacho - SLU/PRESI/DILUR (SEI nº [119224162](#))
- E-mail Verena Mello - Danke Consultoria (SEI nº [120093957](#))
- Estudo Urbanístico EIV St. Meireles (15/08/23) 1/4 (SEI nº [120171327](#))
- Estudo Urbanístico EIV St. Meireles (15/08/23) 2/4 (SEI nº [120171538](#))
- Estudo Urbanístico EIV St. Meireles (15/08/23) 3/4 (SEI nº [120171868](#))
- Estudo Urbanístico EIV St. Meireles (15/08/23) 4/4 (SEI nº [120172078](#))
- Apresentação EIV_SETOR MEIRELES_2023-09-01 (SEI nº [121535335](#))

Os projetos abaixo indicados também foram apresentados pelo empreendedor, mas tendo sido verificado que se tratam de projetos relativos ao parcelamento, constaram como material informativo no âmbito da análise do EIV em tela:

- Projeto Executivo de Drenagem (SEI nº [119203239](#))
 - Projeto Executivo de Drenagem_Planilha_EDAS_283-V001 (SEI nº [119203068](#))
 - Projeto Executivo de Drenagem_DRN_283_2022-R00 - GERAL (SEI nº [119200950](#))
 - Projeto Executivo de Drenagem_DRN_283_2022-R00 - PARC-2 (SEI nº [119201651](#))
 - Projeto Executivo de Drenagem_DRN_283_2022-R00 - PARC-3 (SEI nº [119202023](#))
 - Projeto Executivo de Drenagem_DRN_283_2022-R00 - PARC-4 (SEI nº [119202246](#))
 - Projeto Executivo de Drenagem_DRN_283_2022-R00 - PARC-5 (SEI nº [119202548](#))
 - Projeto Executivo de Drenagem_DRN_283_2022-R00 - PARC-6 (SEI nº [119202829](#))
 - Projeto Executivo de Drenagem - A-CONTRIB-A-CONTRIB (SEI nº [119200300](#))
 - Projeto Executivo de Drenagem_DRN_283_2022-R00 - DETALHE-5 (SEI nº [119200585](#))
- Projeto Executivo Geométrico (SEI nº [119208368](#))
 - Relatório de Coordenadas de Alinhamentos_283 (SEI nº [119205204](#))
 - Relatório de Elementos Horizontais de Alinhamentos-283 (SEI nº [119205493](#))
 - Relatório de Elementos Verticais de Alinhamento-283 (SEI nº [119205883](#))
 - Projeto Executivo Geométrico_Planilha_283-NSPA-FINAL (SEI nº [119204703](#))
 - Projeto Executivo Geométrico_GEO-PERFIL_283_2022-R00-GERAL (SEI nº [119207481](#))
 - Projeto Executivo Geométrico_GEO_283_2022-R00 - PARCIAIS-2 (SEI nº [119207738](#))
 - Projeto Executivo Geométrico_GEO_283_2022-R00 - PARCIAIS-3 (SEI nº [119207962](#))
 - Projeto Executivo Geométrico_GEO_283_2022-R00 - PARCIAIS-4 (SEI nº [119208176](#))
 - Projeto Executivo Geométrico_GEO_283_2022-_R00-PERFIL-5 (SEI nº [119206177](#))
 - Projeto Executivo Geométrico_GEO_283_2022-_R00-PERFIL-6 (SEI nº [119206435](#))
 - Projeto Executivo Geométrico_SIV 283/22_Cortes_cx_vias (SEI nº [119204988](#))
- Projeto Executivo Pavimentação (SEI nº [119210135](#))
 - Projeto Executivo de Pavimentação_PAV_283_2022-R00 - GERAL (SEI nº [119209414](#))
 - Projeto Executivo de Pavimentação_PAV_283_2022-R00-PARC-2 (SEI nº [119209598](#))
 - Projeto Executivo de Pavimentação_PAV_283_2022-R00-PARC-3 (SEI nº [119209763](#))
 - Projeto Executivo de Pavimentação_PAV_283_2022-R00-PARC-4 (SEI nº [119209914](#))
- Projeto Executivo de Sinalização (SEI nº [119213418](#))
 - Projeto Executivo de Sinalização_SIN_283_2022-R00 - GERAL (SEI nº [119212577](#))
 - Projeto Executivo de Sinalização_SIN_283_2022-R00 - PARC-2 (SEI nº [119212752](#))
 - Projeto Executivo de Sinalização_SIN_283_2022-R00 - PARC-3 (SEI nº [119212905](#))
 - Projeto Executivo de Sinalização_SIN_283_2022-R00 - PARC-4 (SEI nº [119213055](#))
 - Projeto Executivo de Sinalização_SIN_283_2022-R0-DETALHE-5 (SEI nº [119213221](#))
- Projeto Executivo de Terraplanagem (SEI nº [119214791](#))
 - Projeto Executivo de Terraplanagem_TRP_283_2022-R00-GERAL (SEI nº [119214076](#))
 - Projeto Executivo de Terraplanagem_TRP_283_2022-R00-PARC-2 (SEI nº [119214256](#))
 - Projeto Executivo de Terraplanagem_TRP_283_2022-R00-PARC-3 (SEI nº [119214398](#))
 - Projeto Executivo de Terraplanagem_TRP_283_2022-R00-PARC-4 (SEI nº [119214600](#))

Destaca-se, entretanto, que uma vez que necessitam de aprovação para atender às exigências inerentes ao parcelamento do solo, devem ser protocolados diretamente nos órgãos afetos.

2. ANÁLISE

O estudo se introduz a partir de uma breve descrição da legislação afeta ao instrumento do EIV, abordando os objetivos e premissas que o norteiam, dando ênfase à identificação de medidas mitigadoras dos impactos indesejados, deixando de ser citar, por outro lado, que a implantação de um empreendimento pode também apresentar aspectos positivos, os quais podem ser potencializados mediante ações direcionadas.

Através do EIV verificamos que a criação do lote do empreendimento em tela deu-se no processo de parcelamento da gleba de matrícula 42.886 do 5º Cartório de Registro de Imóveis do DF, tendo seu licenciamento urbanístico sido obtido com a aprovação do MDE e URB 283/2022, ocorrida pela publicação do Decreto 43.835, de 11 de outubro de 2022.

Ao longo da leitura do estudo, no entanto, verifica-se uma confusão sobre qual é o empreendimento que está sendo avaliado, deixando recorrentes dúvidas sobre o que foi objeto do projeto de parcelamento, já aprovado, e o que é objeto do empreendimento edilício, ainda em análise pelo poder público.

Neste sentido, convém rememorar o que disciplina a Lei federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, que dispõe sobre o parcelamento do solo:

Art. 2º.

(...)

§ 5º A infra-estrutura básica dos parcelamentos é constituída pelos equipamentos urbanos de escoamento das águas pluviais, iluminação pública, esgotamento sanitário, abastecimento de água potável, energia elétrica pública e domiciliar e vias de circulação.

(...)

Art. 2º -A. Considera-se empreendedor, para fins de parcelamento do solo urbano, o responsável pela implantação do parcelamento

(...)

[grifos acrescidos]

Ainda que o empreendedor do projeto de parcelamento e de arquitetura possa ser o mesmo, é preciso fazer as correlatas distinções quanto às obrigações frente ao poder público. Assim, as obrigações já pactuadas para viabilizar a implantação do projeto de parcelamento, não podem ser confundidas com as obrigações legais exigíveis no rito de licenciamento por normativos próprios, tampouco podem ser confundidas com as medidas de mitigação de impactos causados pela implantação dos usos e atividades pleiteados para o lote, objeto de análise do EIV. Assim, a **caracterização do empreendimento** deve detalhar as edificações pleiteadas no lote, informando dados de sua ocupação, tais como acessos, ocupação do lote, taxa de permeabilidade, materiais utilizados, etc., para posteriormente, avaliar a relação das *escolhas feitas em projeto* com a vizinhança, tendo em conta que o lançamento de uma proposição arquitetônica comporta uma série de pressupostos (urbanos) prévios. Nesta toada ressalva-se que, o estudo não deve incluir como medida mitigadora obrigações inerentes ao parcelador, devendo ser revista a Medida 1.

Neste sentido, verifica-se, por exemplo, que os estudos climáticos apontam a remoção da vegetação *dentro do lote* como um impacto importante a ser considerado, e indicam a necessidade que o empreendimento possua um projeto de recuperação de parte da vegetação *dentro e fora* do lote, como ação positiva para o empreendedor e para os transeuntes. Entretanto, tal proposição ficou esquecida na proposição de medidas mitigadoras, uma vez que não se fala em alteração do projeto arquitetônico para inclusão de arborização. O incremento de arborização é apenas mencionado para a área de ELUP, que, embora seja uma medida positiva, é, no entanto, uma medida discreta face ao lote desmatado e da remoção de vegetação realizada, que atinge área aproximadamente 14 vezes maior que a da ELUP. Ou seja, a arborização prevista na ELUP não mitiga completamente tal impacto.

A simulação de tráfego, por sua vez, apresenta os cálculos e contagens das viagens geradas pelo empreendimento em hora pico, subsidiando seus cálculos com a base de dados para indústrias, por se tratar de um galpão de armazenamento, entretanto o estudo não considera o fluxo dos demais usos apresentados, sendo estes i) atividade de prestação de serviço e ii) atividades auxiliares de transportes, os quais devem gerar novas viagens de veículos de grande porte para distribuição e abastecimento, causando impacto significativo na dinâmica de deslocamento local.

Conforme Carta (SEI nº [115428395](#)), encaminhada ao Detran no âmbito do processo de aprovação do arquitetônico, SEI nº 00390-00007624/2021-26, o interessado informa que há fluxo previsto para entrada de *94 veículos leves e 17 pesados apenas para o período da tarde, incluindo caminhões de até 9 eixos*, como se verifica na reprodução abaixo:

Conforme Comunicado nº 1146/2023, estamos apresentando projeto do acesso ao empreendimento com a utilização do tipo de caminhão de carga e descarga e o fluxo dos veículos ao Centro Logístico em área industrial com circulação diária conforme abaixo, proporcionando um fluxo intenso de veículos.

Entrada: Dia: 93 Leves + 21 Pesados / Tarde: 37 Leves + 27 Pesados
Saída: Dia: 46 Leves + 19 Pesados / Tarde: 94 Leves + 17 Pesados

Teremos diariamente o trânsito de caminhões do tipo leve, veículos de passeio dos funcionários e operadores do site, assim como visitantes, até caminhões do tipo pesado com 9 eixos (até 30 metros de comprimento), 7 eixos (19,80m) de comprimento. Os caminhões pesados exigem um raio de curvatura mínimo de 17,30 metros e a largura de entrada no terreno de 17,25m de modo a evitar manobras no meio da rua pública e acúmulo de veículos no acesso ao lote. Ajustamos o croqui do caminho para o modelo pesado com raio de curvatura maior para ilustrar a necessidade de mantermos o acesso da portaria com 17,25 metros. Ademais, o bolsão de estacionamento de espera de caminhões, por ter um fluxo de entrada e saída muito menor, seguirem com o acesso de 10m conforme solicitado.

Dessa forma, solicitamos, gentilmente, a aprovação do acesso da portaria com 17,25m conforme o proposto correspondente às necessidades da operação de um Centro Logístico. Agradecemos a atenção e nos despedimos respeitosamente, permanecendo à disposição para quaisquer esclarecimentos que se façam necessários.

Fonte: Carta (SEI nº [115428395](#)), processo [00390-00007624/2021-26](#).

Tais informações, entretanto, divergem significativamente do que foi apresentado no EIV, onde se verifica que apenas o quantitativo de veículos para saída já excede o valor previsto na simulação de tráfego atual, sendo, portanto, necessária a revisão dos estudos de trânsito considerando-se os dados informados ao Detran.

As imagens apresentadas na **caracterização da vizinhança**, por sua vez, chamam atenção por atributos socioespaciais absolutamente distintos convivendo lado a lado. Se por um lado o planejamento do DF trata tais áreas como áreas periféricas, de expansão futura, nas quais são previstos prestação de serviços de caráter regional que visam atender suas áreas mais centrais, ali ao lado, do outro lado da rodovia, se estabeleceu uma comunidade de moradores, muitos deles prestadores de serviços no DF, que compartilham a infraestrutura viária.

Note-se que tal percepção é também partilhada com o EIV, que em diversos momentos pontua a relevância dos usos e atividades que constituem a vizinhança direta e indiretamente afetada:

"A compreensão dos diferentes usos do solo na AI é de suma importância para subsidiar a mensuração dos impactos do empreendimento. Essas informações proporcionam uma visão abrangente da ocupação territorial, considerando as características e restrições específicas de cada categoria de uso." EIV, pag. 110.

"A identificação das edificações já presentes na Área de Influência Indireta (AI) assume um papel primordial ao compreender a ocupação do solo e avaliar o impacto visual na paisagem circundante." EIV pag. 114

"Durante o levantamento da AI, notou-se que predominam construções residenciais e comerciais de pequeno e médio porte na área pertencente a

Goiás. Por outro lado, no Distrito Federal, as construções se caracterizam por volumetrias mais densas, decorrentes de seu uso industrial, como ilustra a Figura 60, onde há um predomínio de construções industriais e comerciais na ADE Polo JK". - EIV, pag 121.

"Sua missão é fomentar um espaço urbano integrado, constituído por parcelamentos articulados que disponibilizam serviços urbanos tanto para a população local quanto para a do Distrito Federal. É relevante ressaltar que o Setor Meireles abriga parte da população da RIDE - Região Integrada de Desenvolvimento do Distrito Federal - em sua área de influência imediata." - EIV, página 156.

[grifos acrescentados]

Sendo um estudo urbanístico o EIV não pode se esquivar de realizar tais análises, uma vez que os impactos não se limitam a limites cartográficos, ou mesmo jurídico-administrativos, mas ao contrário, reverberam indistintamente pelo território.

Assim, considerando que:

- Brasília é metrópole nacional na hierarquia urbana brasileira, conforme IBGE;
- O EIV integra o rol do Art. 4º do Estatuto da Cidade como Instrumento da Política Urbana (LEI Nº 10.257, DE 10 DE JULHO DE 2001);
- O EIV é instrumento de desenvolvimento urbano integrado de regiões metropolitanas e de aglomerações urbanas, conforme exposto no Art. 9º do Estatuto da Metrópole (LEI Nº 13.089, DE 12 DE JANEIRO DE 2015);
- O empreendimento encontra-se na divisa com o Município de Valparaíso de Goiás/GO;
- As habitações correspondentes à AII do empreendimento encontram-se localizadas no Município de Valparaíso de Goiás/GO;
- O município de Valparaíso de Goiás/GO integra a RIDE;

Recomenda-se a reformulação do estudo, considerando caracterização da vizinhança e análise dos impactos *para toda a AII*, consoante indicado no termo de referência, incluindo portanto o Município de Valparaíso de Goiás/GO.

Destarte, sugerimos que o estudo reveja as avaliações já apresentadas no decorrer do documento, considerando as questões de infraestrutura, acessibilidade, vegetação para proposição de melhorias na iluminação, calçadas, percursos, sombreamento, travessias e outras benfeitorias para *toda a AID e AII* e não apenas o entorno imediato da gleba parcelada. Além disso, o estudo deve levar em conta as recomendações urbanísticas constantes do MDE 283/2022, que indica "*que a área do parcelamento como um todo apresenta vocação para centralidade urbana, devido sua localização de fácil acesso e proximidades de áreas urbanas do Entorno do DF, devendo, portanto, ser destinada a atividades que promovam a atratividade de pessoas e o encontro social*", em contraponto aos usos e atividades pleiteada no lote.

Entende-se que as novas análises, permitirão que os impactos sejam identificados de maneira mais assertiva, permitindo, ato contínuo, que possam ser realizadas suas correlatas propostas de mitigação. Ademais, reitera-se que o estudo não deve incluir na **identificação das medidas mitigadoras** obrigações inerentes ao parcelador. Assim, a Medida 1, proposta no Quadro 11, ilustrado abaixo, deve ser revista, calibrando-a para adequar-se às especificidades das atividades do empreendimento pleiteado. Deve-se ter em conta que, dada a especificidade das atividades a serem desenvolvidas, serão necessários ajustes na geometria viária proposta na URB 283/2022 a fim de permitir o acesso ao lote, de modo que, a ação pode ser avaliada neste estudo como *medida de prevenção*, devendo figurar como "*Ajuste da geometria no sistema viário proposto na URB 283/2022*", a ser aprovado pelo DER e Detran. Tal medida deve ser detalhada, compatibilizando com as propostas identificadas no estudo de trânsito deste EIV.

Quadro 11 – Quadro resumo das medidas mitigadoras e impactos relacionados.

Nº DA MEDIDA	CARÁTER DA MEDIDA	DESCRIÇÃO	IMPACTO RELACIONADO
1	MITIGADORA	Implantação completa do sistema viário definido pela URB 283/2023	Incremento na geração e atração de viagens; Aumento de tráfego de veículos pesados; e Incremento na demanda de rotas para pedestres e ciclistas.
2	MITIGADORA	Arborização das rotas-desejo de pedestres e ciclistas indicadas no EIV	Incremento na demanda de rotas para pedestres e ciclistas.
3	MITIGADORA	Realizar inventário para análise do pavimento dos impactos gerados pela obra, a ser avaliado pela Novacap	Aumento do volume de tráfego de veículos pesados durante a obra; Aumento de tráfego de veículos pesados e Diminuição da vida útil do pavimento das vias existentes na AID.
4	MITIGADORA	Elaboração e implantação de projeto de paisagismo na área de ELUP	Conforto ambiental

Fig. 02: Medidas mitigadoras propostas no estudo. fonte: EIV.

Destaca-se ainda, e isso deve constar do EIV, o projeto proposto para a ELUP deve ser elaborado a partir de diretrizes previamente emitidas pela Subsecretaria de Desenvolvimento das Cidades - SUDEC/SEDUH de acordo com a Portaria n. 97, de 27 de setembro de 2022.

Por fim, esta CPA/EIV informa que a análise constante deste Parecer Técnico pauta-se nos dados apresentados no estudo, os quais, tendo sido ainda insuficientes, não permitiram avaliação pormenorizada das propostas apresentadas como medidas de adequação, mitigação e compensação de impactos.

3. EXIGÊNCIAS

Após a análise e avaliação realizada, foram identificadas 42 exigências, enumeradas a seguir:

Informações Gerais

1. Informar a fonte das figuras apresentadas.
2. Em todo o estudo deve-se fazer distinção entre o que é objeto do projeto de parcelamento do solo (já aprovado) e objeto do projeto arquitetônico do lote 01 (em análise).
3. O estudo deve mencionar que a AID e AII abrange áreas dentro do DF e do Goiás. Essa questão foi omitida do texto, dos dados e das análises, e deve ser corrigida.
4. Esclarece as informações referentes aos trâmites decorridos no processo de parcelamento do solo.

Metodologia

5. Complementar informações sobre a metodologia adotada para os dados apresentados, uma vez que alguns carecem desta referida abordagem, levando a crer que tais dados foram obtidos de forma empírica. Informar, por exemplo, qual a bibliografia que subsidia a estimativa utilizada na caracterização do empreendimento para definir a população com base na área disponível. (pag. 24)

Caracterização do Empreendimento

6. Informar quais medidas foram usadas no projeto para mitigar impactos sobre a comunidade (pag. 52)
7. Ilustrar os itens de projeto que denotam priorização da segurança do conforto dos pedestres (pag. 53)
8. Informar os parâmetros da NGB 283/2022, bem como o MDE 283/2022, DIUR 06/2016 e sobretudo, DIUPE 32/2021. Avaliar os dados em relação ao projeto pleiteado.
9. Apresentar as informações relativas a ETU e das Diretrizes do Sistema Viário para o Setor Meirelles, indicadas nas figuras 25 e 26.
10. Apresentar justificativa técnica conforme previsto na DIUPE 32/2021 que indica: i) que os bolsões de estacionamento, públicos e privados, devem ficar localizados atrás das edificações; e ii) que os estacionamentos devem atender a critérios de acessibilidade e de manutenção da permeabilidade do solo.
11. O EIV deve fazer distinção entre o que é o projeto arquitetônico pleiteado (não aprovado) e o projeto de urbanismo (já aprovado). Rever o texto no item 3.5.
12. Informar quais medidas foram determinadas como obrigações do empreendedor para obtenção da licença urbanística no processo de parcelamento da gleba.
13. Expor em detalhe as áreas de circulação previstas no projeto (de parcelamento e arquitetônico). Não está claro o que já foi objeto de aprovação e o que está sendo pleiteado.
14. Esclarecer material do piso na área externa da edificação, tendo em vista a permeabilidade exigida para o lote. Esclarecer como se pretende dar pleno atendimento das disposições do art. 3º, de II a VI, da Lei 929 de 28/07/2017.

Caracterização da Vizinhança

15. Complementar a caracterização da vizinhança abrangendo toda a área de influência do empreendimento, ainda que sobre a área do Estado de Goiás, uma vez que a análise em tela tem caráter urbanístico. Incluir também os novos parcelamentos aprovados no Coplan, adjacentes previstos na AID.
16. Avaliar as diferenças de usos previstos para o limite do DF (chácaras e galpões logísticos) e o Estado de Goiás, que predomina ocupação residencial.
17. Avaliar o contraste de paisagem do empreendimento em relação à vizinhança como um todo e não apenas a parte do DF.
18. Apresentar imagem em escala adequada para visualização das áreas não parceláveis indicadas no estudo, de forma complementar a fig. 45.
19. Indicar no Item 4.2.1 a localização da bacia de contenção dentro da ELUP.
20. Complementar informações no mapa de uso do solo, identificando e inserindo os usos e atividades encontrados no local, ainda que não constem da LUOS, a fim de subsidiar as análises. A fig. 47 abrange apenas metade das áreas de influência e de forma incompleta. Foram citados apenas a gama de possibilidades dadas pela Luos e não o uso/atividade que se encontra no local, descritos na pág. 114.
21. Complementar informações relativas ao Item 4.3 Infraestrutura e Serviços públicos, abrangendo toda a AII, conforme indicado no TR. Indicar também os lotes criados pela URB 283/2022 (ELUP e Inst.). Corrigir fig. 67 e demais pertinentes.
22. Esclarecer nos itens relativos à drenagem pluvial, abastecimento de água, esgotamento sanitário, que as informações são relativas ao parcelamento aprovado. Complementar com as informações sobre o projeto pleiteado no lote 01.
23. Corrigir a duplicação de parágrafos na página 132.

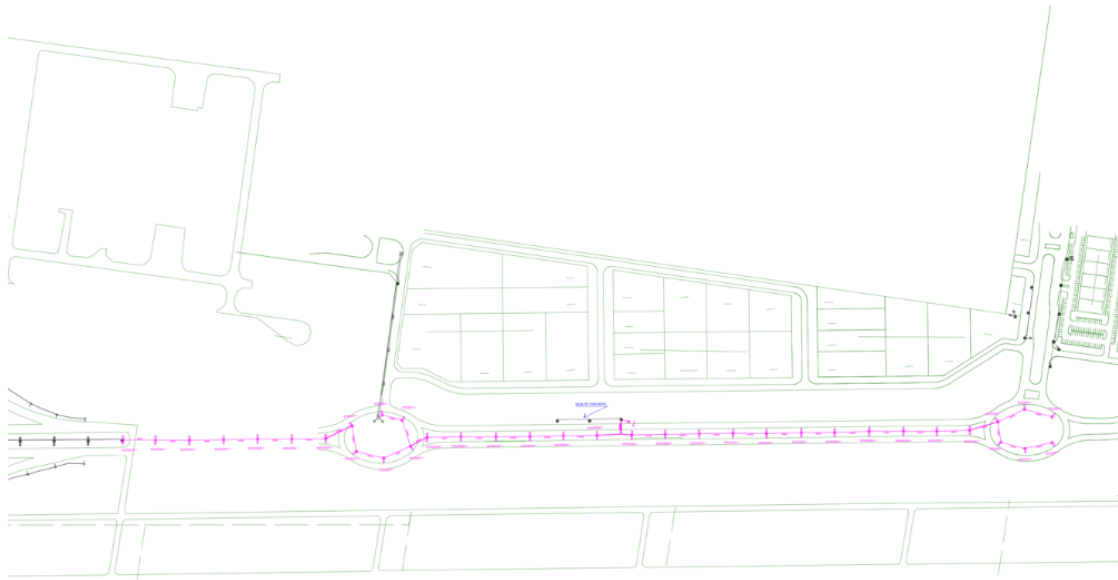
24. Esclarecer na pág. 149 a informação sobre o deslocamento aprovada pelo DER, diferenciando o afastamento do retorno e do acesso. De acordo com a Carta n.º 29/2022 - DER-DF/DG/CHGAB/NUADM (SEI nº [119215427](#)) a distância é de 200m. Informar também que a determinação de que a empresa ficará responsável pelos custos dessas alterações é inerente ao parcelamento.
25. Melhorar a nitidez da figura 80. URB. 283/2022
26. O texto da pag. 156, sobre o Setor Meirelles, está deslocado e deve ir para a apresentação da vizinhança.
27. Corrigir informação sobre AII na pag. 164. (A AII é 1500m a partir da poligonal do empreendimento).
28. Incluir na hierarquia viária (fig. 94) a via de circulação de vizinhança aprovada pela URB 283/2022
29. Rever dados de estimativa de viagens indicadas no estudo, a partir do documento enviado pelo empreendedor ao Detran no âmbito do processo [00390-00007624/2021-26](#).
30. Refazer a simulação de trânsito, considerando as viagens para o funcionamento das atividades específicas de centro logístico, apresentadas pelo empreendedor durante o processo de aprovação de arquitetura.
31. Rever a análise sobre valorização imobiliária, distinguindo as obrigações do parcelamento e aquelas decorrentes da implantação do projeto pleiteado.
32. Rever metodologia adotada para quantificação dos Veículos Equivalentes Esperados (Tabela 44), para realizar a inclusão de veículos de grande porte (caminhões) nas contagens.

Identificação e Avaliação dos Impactos

33. Rever o trecho que cita a manutenção de áreas com solo exposto e vegetação descaracterizada. A supressão da vegetação do solo foi realizada para a implementação do canteiro de obras do empreendimento.
34. Rever o impacto que cita desvalorização imobiliária no caso de não implantação do empreendimento. (A não implantação por si só não desvaloriza, e pode contribuir, ao contrário, para a especulação imobiliária).
35. Rever o impacto que menciona a diversidade de usos. Existem lotes adjacentes que fornecem o mesmo serviço que será ofertado pelo empreendimento dentro da AII.

Identificação das Medidas Mitigadoras

36. Avaliar a pertinência de prover iluminação da seguinte rota próxima ao Polo JK:



37. Rever a Medida 1, pois a implantação da URB 283/2022 das medidas mitigadoras se trata de obrigação do empreendedor para obtenção de licença urbanística. Realizar a calibragem necessária para identificar o que é obrigação do parcelador e o que é demanda das atividades do lote. A medida deve ser detalhada e ajustada para permitir a circulação de veículos que atenda às atividades previstas no lote 01, compatibilizando com as propostas identificadas no estudo de trânsito deste EIV, uma vez que a via de circulação de vizinhança constitui acesso ao lote e seu dimensionamento atual não acomoda veículos de grande porte.
38. Ajustar a Medida 2, retirando os trechos de obrigação do parcelador, tendo em vista a DIUPE 32/2021 (item 3.3.).
39. Corrigir a Medida 3 indicada no EIV. A apresentação do inventário de pavimentação das medidas mitigadoras, se configura etapa para verificação de eventual necessidade de reparo. A medida correta é: "*Apresentação do inventário de pavimentação das medidas mitigadoras e recuperação de pavimento, conforme avaliado pela Novacap*".
40. Rever, a partir da complementação do estudo, o Item 6. Identificação das medidas mitigadoras. Identificar, por meio de mapas, a área de abrangência de cada medida. Propor medidas de mitigação para os impactos relacionados à iluminação pública, acessibilidade, segurança, travessia de pedestres, conforto térmico nas rotas de pedestres do empreendimento (pág. 245 e 249, 260 e outras) e nas rodovias adjacentes, indicando a relação com as obrigações do parcelador.
41. Corrigir informação do pagamento de contrapartida de EIV. Deve ser considerado a seguinte referência para o cálculo da contrapartida: Projetos-Padrão Comercial CAL (Comercial Andares Livres); Padrão Alto.

4. CONCLUSÃO

Consoante a análise realizada no presente parecer técnico, torna-se necessário esclarecer que o EIV constitui instrumento capaz de avaliar *antecipadamente* impactos que podem ser mitigados, podendo incluir indicação de ajustes no projeto arquitetônico, tendo em vista que um projeto se conforma a partir de uma série de decisões que privilegiam certos aspectos em detrimento de outros.

No caso em tela é especialmente significativo, e até então inédito, que a vizinhança afetada esteja localizada em circunscrição de outra unidade federativa. No entanto, sendo um instrumento de análise urbanística e tendo em vista seu caráter preventivo, é dever do poder público não se furtar a avaliar eventuais ações necessárias à garantia da qualidade de vida da população afetada, cuja premissa constitui um dos pilares do instituto do EIV, previsto originalmente na Lei Federal 10.257, de 10 de julho de 2001.

Assim, tendo em vista o que dispõe o art. 27, IX, da Lei 6744/2020 quanto à competência da CPA/EIV de emitir recomendações acerca da adequação do projeto e das medidas de prevenção, recuperação, mitigação ou compensação a serem adotadas, quando for o caso, a comissão avalia que o EIV apresentado precisa ser complementado, conforme as recomendações e exigências elencadas neste parecer.

Ressalta-se, por fim, que o cumprimento das exigências e recomendações indicadas não impede a emissão de novas exigências decorrentes da continuidade da análise.

Feitas essas considerações, tendo em vista a presente análise realizada pelos membros da CPA, restituo os autos à Diretoria de Gestão de EIV para, na condição de secretaria executiva da comissão, proceda a notificação do interessado para as providências pertinentes com vistas à continuidade do feito.



Documento assinado eletronicamente por **SAMUEL ARAUJO DIAS DOS SANTOS - Matr. 274256-X, Presidente da Comissão suplente**, em 29/09/2023, às 16:41, 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.



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= 123498599](http://sei.df.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0verificador=123498599) código CRC= **4285C010**.

"Brasília - Patrimônio Cultural da Humanidade"

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

Telefone(s):

Sítio - www.seduh.df.gov.br

00390-00005342/2023-56

Doc. SEI/GDF 123498599

Criado por [vitor.silva](#), versão 13 por [samuel.santos](#) em 29/09/2023 13:27:18.