



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL  
SECRETARIA DE ESTADO DE DESENVOLVIMENTO URBANO E HABITAÇÃO  
DO DISTRITO FEDERAL

Coordenação de Política Urbana

Diretoria de Instrumentos Urbanísticos e de Apoio à Gestão

Parecer Técnico SEI-GDF n.º 5/2019 -  
SEDUH/SUPLAN/COPLU/DIURB

**PARECER TÉCNICO - CPA/EIV**

Brasília, 01/07/2019

**Referência:** Processo SEI nº 00390-00002627/2018-78

**Interessado:** Saga Malls SPE 007 Ltda.

**Assunto:** Análise da 2ª versão do Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança - EIV, relativo ao empreendimento denominado "Centro Comercial Sobradinho".

**1. INFORMAÇÕES PRELIMINARES**

O presente Relatório Técnico trata da 2ª análise do Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança - EIV, do empreendimento denominado **Centro Comercial Sobradinho**, localizado na **A.E.I. Quadra 02 Lotes 1 a 5 Sobradinho – Df** elaborado pela empresa Geológica – Consultoria Ambiental, encaminhado à Diretoria de Instrumentos Urbanísticos - DIURB.

Este relatório tem como base o Parecer Técnico nº 9/2018, de 20/11/2018, referente à 1ª análise do estudo apresentado, o qual apontou que, de 89 itens solicitados no TR, 34 itens foram cumpridos em sua totalidade, 32 itens foram parcialmente cumpridos e 23 itens não foram cumpridos. Além disso, também destacou a necessidade de maior detalhamento dos acessos ao empreendimento, tanto em relação a BR 020 quanto em relação à via marginal.

Conforme as considerações expostas no referido parecer, a CPA/EIV entendeu que o EIV deveria incorporar um estudo de acessos ao empreendimento, vislumbrando, também, outras possibilidades além da possibilidade de acesso pela marginal. Sugeriu, ainda, alguns outros itens a serem estudados:

- Possibilidade de implantação de uma passarela nas proximidades do empreendimento;
- Solução de trânsito para o Trajeto Sobradinho – Complexo Comercial e BR 020.
- Implantação de via ligando a Vila DNOCS ao acesso da VC-249, o que possibilitaria a geração de mais acessos ao empreendimento.
- Apresentar resposta da consulta a CAESB sobre interferência do empreendimento com a rede de abastecimento de água e esgotamento sanitário.

**2. ANÁLISE**

A partir das exigências do Parecer Técnico nº 9/2018, foi elaborado um check list para análise de conformidade em relação aos apontamentos do referido parecer. O quadro a seguir parte dos itens objeto de exigência, indicando o atendimento do item e as observações pertinentes.

**3. EXIGÊNCIAS**

Verificamos a reincidência de 18 itens elencados no Parecer Técnico nº 9/2018. São elas:

**Caracterização geral do empreendimento:**

- Item 3.8- Apresentar Memorial Descritivo, conforme anexo III do TR.

**Leitura urbana, ambiental e socioeconômica:**

- Item 6.7.3 – Apresentar dos dados, em Envi-Met, de temperatura e ventilação, conforme descrito na metodologia que consta do estudo.

**Sistema de Circulação e Transporte:**

- Item 6.10.1 e 6.10.2 – Acrescentar no quadro de medidas mitigadoras a elaboração do projeto do tipo SIV, complementando o sistema viário local da Vila DNOCS, observadas as diretrizes do Decreto nº 38.047, de 09 de março de 2017<sup>[1]</sup>, do Decreto nº 38.247, de 01 de junho de 2017<sup>[2]</sup> (Apresentação de projetos) e do Guia de Urbanização<sup>[3]</sup>

- Item 6.10.3 - Apresentar complementações do estudo para tratamento de impactos no trânsito e também, projetos com propostas de tratamento do sistema viário, sobretudo quanto à adequação da circulação de pedestres.
- Item 6.10.4 - Apresentar estudo preliminar da geometria viária com as soluções de sinalização horizontal e vertical.
- Item 6.10.5 - Completar informações de descrição das vias nas rotas de acesso, e detalhamento da proposta final escolhida.
- Item 6.10.7 - Apresentar avaliação da interação do empreendimento, pelas atividades previstas, com as áreas da Vila DNOCS e de Sobradinho e do aumento de demanda por viagens a pé e de bicicletas entre o empreendimento e as áreas mencionadas. Avaliar alternativa de conexão entre as áreas e o empreendimento, seja no nível do solo ou por meio de travessia em desnível, garantindo a circulação segura para o pedestre e ciclista.
- Item 6.10.8 - Apresentar dimensionamento dos elementos solicitados.
- Item 6.10.11 - Nos Cenários 02 e 03, adequar ao projeto de implantação do BRT, suprimindo os retornos próximos à interseção de acesso a Sobradinho, a ser entregue em conjunto com a exigência - Anexo. Apresentar projeto funcional das medidas de mitigação propostas, com indicação da sinalização e das dimensões dos elementos básicos de projeto. Avaliar a possibilidade de implantação de via de ligação de Sobradinho com a Vila DNOCS.
- Item 6.10.12- Apresentar avaliação quanto à expectativa de interação do empreendimento com as demais atividades presentes na AID, de que forma ele poderá afetar positivamente ou negativamente a dinâmica de circulação de pedestres e ciclistas no espaço em que está prevista sua inserção.
- Item 6.10.13- Apresentar propostas de adequação da oferta de linhas de ônibus, seja na adequação de trajetos ou da frequência de linhas existentes, seja na implantação de novas linhas, que possibilitem a integração por meio do transporte coletivo com as áreas de geração de viagens na Região Administrativa de Sobradinho. Em substituição, pode ser apresentada consulta ao órgão responsável pelo Sistema de Transporte Público Coletivo - STPC do DF sobre a possibilidade de atendimento da demanda futura do empreendimento.
- Item 6.10.14 - Apresentar estudo preliminar de urbanismo para implantação/adequação de infraestrutura de circulação de pedestres e ciclistas.
- Item 6.10.15 - Indicar proposta de integração e acessibilidade do empreendimento aos setores vizinhos e ao STPC.
- Item 6.10.16- Apresentar medidas para melhoria da circulação de pedestres entre o empreendimento e a Vila DNOCS e Sobradinho. Especificar o tratamento a ser adotado para a travessia na BR-020. Apresentar projeto funcional de todas as medidas propostas.
- Item 6.10.17 – apresentar as consultas solicitadas.

[1] O decreto se refere às normas viárias e aos conceitos e parâmetros para o dimensionamento de sistema viário urbano do Distrito Federal, para o planejamento, elaboração e modificação de projetos urbanísticos.

[2] O decreto dispõe sobre os procedimentos para a apresentação de Projetos de Urbanismo

[3] Disponível em: <http://www.seduh.df.gov.br/guia-urbanizacao/>

#### **Análise dos dados:**

- Item 8.1 – Dividir a análise na situação ANTES e DEPOIS do empreendimento implantado. A CPA/EIV discorda da análise, em que o setor se apresenta consolidado e com sistema de transporte coletivo. O setor apresenta urbanização incipiente e com rede de transporte público presente apenas às margens da rodovia, sem linhas internas que integrem o espaço às demais áreas do entorno. É necessária uma maior articulação com Sobradinho, a partir de uma relação direta com o diagnóstico, que aponta que o espaço público é de baixa qualidade, sem presença de caminhos de pedestres, rotas cicláveis, etc. A forma como o estudo se apresenta não indica os insumos para qualificar o entorno a partir dos problemas observados, cuja a implantação do empreendimento intenciona mitigar.
- Item 8.2 - Apontar as oportunidades e ameaças na AID advindas da implantação do empreendimento e seus reflexos na AII referentes a todos os aspectos caracterizados no tópico nº 06 do TR, nos cenários antes e depois do empreendimento. Demonstrar como foi feita a análise dos dados.

**Medidas de adequação de projeto, de prevenção, de recuperação e de mitigação:**

- Item 10.2 - Separar as medidas em Fase de Implantação e Fase de Operação, conforme pede o TR.
- Item 10.2 - Indicar a destinação do material de bota-fora da obra, no intuito de evitar o carreamento do citado material, visando a proteção do curso d'água nas proximidades do empreendimento.

Quanto aos itens sugeridos pela CPA/EIV no Parecer Técnico 9/2018 para realização de estudos, não foram identificadas propostas para as preocupações levantadas pela CPA/EIV. Esta comissão reitera a necessidade de avaliação destes itens, a saber:

- Possibilidade de implantação de uma passarela nas proximidades do empreendimento; solução de trânsito para o Trajeto Sobradinho – Complexo Comercial e BR 020;
- Implantação de via ligando a Vila DNOCS ao acesso da VC-249, na divisa de fundo e lateral do lote, o que possibilitaria a geração de mais acessos ao empreendimento;
- Apresentação de resposta da consulta a CAESB sobre interferência do empreendimento com a rede de abastecimento de água e esgotamento sanitário.

Além disso, a partir da identificação no estudo apresentado, no item 6.11.2, que existe na AID 4 paradas de ônibus e uma passarela (em aproximadamente 500 metros, na BR 020 – EPIA) sem calçamento, iluminação pública, arborização para viabilizar a circulação dos pedestres, e nem acessibilidade para portadores de necessidade especiais – PNE, a CPA/EIV sugere que a área de intervenção seja ampliada em relação ao que foi proposto e que contemple os aspectos acima identificados, passando a abranger toda a AID.



Figura 01: as distâncias das ocupações próximas ao empreendimento.

Fonte: EIV



Figura 02: indicação das passarelas e pontos de ônibus. Fonte: EIV



Figura 03: área de intervenção proposta no estudo e área de intervenção proposta pela CPA/EIV.

Finalmente, a CPA/EIV sugere que as recomendações apontadas no estudo, listadas abaixo, sejam incorporadas ao Quadro de medidas mitigadoras e Cronograma físico-financeiro.

- a) No caso de áreas destinadas aos estacionamentos, pátios de manobras e vias circulação, deve ser prevista pavimentação permeável, para infiltração ou captação da água de chuva.
- b) Sinalização horizontal e vertical para ordenar o fluxo de veículos.

#### 4. CONSIDERAÇÕES FINAIS

Além do cumprimento das 18 exigências elencadas como atendimento ao Termo de Referência – TR, destaca-se também a necessidade de que os itens apontados no estudo sejam analisados de maneira a mitigar ou compensar os impactos negativos e, potencializar os impactos positivos. Assim, devem ser incorporadas à Tabela 3, que trata das medidas mitigadoras, propostas relativas a todos os impactos identificados no estudo, entre eles:

- a) item 2 - Especificar que se trata de um projeto paisagístico e sua execução (corrigir também a sua abrangência, que passaria a ser toda a AID);
- b) item 10 - especificar que se trata de passarela para travessia de pedestres.
- c) corrigir as áreas de intervenção, passando de “área limítrofe ao empreendimento” para AID;
- d) acrescentar projeto e implantação de sinalização horizontal e vertical para ordenar o fluxo de veículos;
- e) acrescentar as exigências feitas pelas concessionárias. Por exemplo, exigência da CAESB quanto ao esgotamento sanitário;
- f) acrescentar recomendações quanto ao tipo de pavimento empregado no

estacionamento, pátio de manobra e sistema viário interno ao empreendimento.

Além disso, tendo em vista o que dispõe o art. 2º, VII, do Decreto nº 39.865/2019 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, esta comissão apresenta as seguintes recomendações para serem incorporadas ao estudo:

1. Sugestão de medida mitigadora ou compensatória:

Ampliação da área de intervenção das medidas mitigadoras ou compensatórias para toda a AID, uma vez que trata-se de vizinhança onde os impactos da inserção do empreendimento são mais fortes. Também sugere que a execução de projeto de iluminação pública seja incorporada à proposta.

2. Sugestão de medida potencializadora:

Considerando a preocupação apontada no EIV quanto à inserção do empreendimento de forma harmônica com a ocupação adjacente e que existe a previsão de implantação de vários equipamentos públicos na Vila DNOCS, tais como praças, posto de saúde, escola de ensino fundamental, etc., recomenda-se, que o estudo abranja como proposta, a execução de projetos para alguns destes equipamentos e espaços públicos.

Ressalta-se, finalmente, que o cumprimento das exigências apontadas neste Parecer pode implicar em novas exigências ou adequações.

5. **ASSINATURAS**

**VICENTE CORREIA LIMA NETO**

Coordenador da CPA/EIV

**ANDRÉ BELLO**

Suplente - Subsecretaria de Políticas e Planejamento Urbano - SUPLAN

**CAROLINE PEREIRA PIRES DE OLIVEIRA**

Titular - Subsecretaria de Políticas e Planejamento Urbano - SUPLAN

**MARIA HELENA FRÓZ GOMES**

Titular - Coordenação de Preservação da Subsecretaria de Gestão Urbana - SUGEST/ COPRESB

**FRANCISCO JOSÉ ANTUNES FERREIRA**

Titular - Coordenação de Gestão Urbana da Subsecretaria de Gestão Urbana - SUGEST/COGEST

**TEDER SEIXAS DE CARVALHO**

Titular- Representantes da Central de Aprovação de Projetos - CAP

**RENATA CAETANO COSTA**

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

**NORMA GERALDI HIDALGO DIXO**

Suplente - Companhia de Saneamento do Distrito Federal - CAESB

**HELMA RIBEIRO FISCHER VIEIRA**

Titular - Companhia Urbanizadora da Nova Capital do Brasil - NOVACAP

**DANIELE SALES VALENTINI**

Titular - Departamento de Trânsito do Distrito Federal - DETRAN

**JULIANA SOARES DAS NEVES**

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



Documento assinado eletronicamente por **VICENTE CORREIA LIMA NETO - Matr.0268852-2, Subsecretário(a) de Políticas e Planejamento Urbano**, em 03/07/2019, 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 **ANDRÉ BELLO - Matr.1267248-8, Assessor(a)**, em 04/07/2019, às 11:00, 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, Analista de Trânsito**, em 04/07/2019, às 13:56, 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 **NORMA GERALDI HIDALGO DIXO - Matr.0053237-1, Analista de Sistemas de Saneamento**, em 04/07/2019, às 15:13, 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 **TEDER SEIXAS DE CARVALHO - Matr.0136715-3, Assessor(a)**, em 05/07/2019, às 07:29, 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, Analista de Planejamento e Gestão Urbana e Regional**, em 05/07/2019, às 09:24, 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, Assessor(a)**, em 05/07/2019, às 09:55, 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 **MARIA HELENA FROZ GOMES - Matr.2723344, Assessor(a)**, em 10/07/2019, às 10:51, 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, Engenheiro(a) Civil**, em 11/07/2019, às 15:10, 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 **RENATA CAETANO COSTA - Matr.00158313-1, Analista de Planejamento e Gestão Urbana e Regional**, em 24/07/2019, às 11:13, 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 **MARIA CRISTINA MARQUES RESENDE - Matr.0275274-3, Assessor(a) Especial**, em 16/08/2019, às 08:58, 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&verificador=24657543](http://sei.df.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0&verificador=24657543) código CRC= 7616CD6C.

"Brasília - Patrimônio Cultural da Humanidade"

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