



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

COMISSÃO PERMANENTE DE ANÁLISE DE ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA – CPA/EIV ATA DA 55ª REUNIÃO ORDINÁRIA

1 Às nove horas do vigésimo primeiro dia do mês de março do ano de dois mil e vinte cinco,
2 no Auditório da Seduh, localizado no 18º andar do Edifício Number One, SCN Quadra 1, Asa
3 Norte, Brasília – DF, foi iniciada a Quinquagésima Quinta Reunião Ordinária da Comissão
4 Permanente de Análise de Estudo de Impacto de Vizinhança (CPA-EIV), pela Subsecretária
5 de Apoio ao Licenciamento, Senhora, **Márcia Lima Barbosa**, contando com a presença dos
6 membros relacionados ao final desta ata, para deliberar sobre os assuntos constantes da
7 pauta a seguir transcrita: **1.** Ordem do dia; **1.1.** Verificação do quórum; **1.2.** Abertura dos
8 trabalhos; **1.3.** Posse dos membros; **1.4.** Aprovação da Ata da 54ª Reunião Ordinária,
9 realizada no dia 14 de fevereiro de 2025; **2.** Apreciação; **2.1.** Processo: 00390-
10 00007743/2024-21. Assunto: Aprovação do Parecer técnico referente ao Estudo de Impacto
11 de Vizinhança (EIV) do empreendimento Shopping Iguatemi, localizado no Setor de
12 Habitações Individuais (SHIN) Centro de Atividades (CA) 04, Lote "A" - Lago Norte - DF -RA
13 XVIII; **3.** Assuntos Gerais; **3.1.** Dar conhecimento: Processo 00390-00006917/2017-18.
14 Assunto: Requerimento de alteração do Termo de Compromisso nº 07/2020, que trata das
15 Medidas mitigadoras e compensatórias de impactos causados pelo empreendimento POE
16 668, localizado na Rua Copaíba, Lote 9, Águas Claras (RA XX); **4.** Encerramento. Iniciada a
17 reunião e confirmada a existência de quórum, prosseguiu-se ao item 1. Abertura dos
18 trabalhos: A Subsecretária de Apoio ao Licenciamento, Senhora, **Márcia Lima Barbosa**,
19 iniciou a reunião cumprimentando todos os presentes e declarou aberto os trabalhos
20 relativos a 55ª Reunião Ordinária da Comissão Permanente de Análise de Estudo de Impacto
21 de Vizinhança (CPA-EIV). Passou ao item 1.3. Posse dos membros: A Senhora, **Márcia Lima**
22 **Barbosa**, fez a leitura dos termos de posse em que o Secretário de Estado de
23 Desenvolvimento Urbano do Distrito Federal dá posse aos membros assim relacionados:
24 Marcia Lima Barbosa, como membro suplente, representante da Secretaria de Estado de
25 Desenvolvimento Urbano e Habitação do Distrito Federal (SEDUH); Tiago Arcoverde da



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 da 55ª Reunião Ordinária

26 Rocha, como membro titular, representante da Unidade de Gestão de Estudo de Impacto de
27 Vizinhança, da Subsecretaria de Apoio ao Licenciamento (UEIV/SUALIC/SEDUH); Cristina
28 Gomes, como membro suplente, representante da UEIV/SUALIC/SEDUH; Natalia Dutra de
29 Sousa, como membro suplente, representante da Central de Aprovação de Projetos
30 (CAP/SEDUH); e Márcia Maria Sousa Cordeiro, como membro suplente, representante do
31 Departamento de Estradas e Rodagem do DF (DER). Deu boas vindas e desejou a todos um
32 bom trabalho frente a esta Comissão. Imediatamente, avançou ao subitem **1.4. Aprovação**
33 **da Ata da 54ª Reunião Ordinária da CPA/EIV, realizada no dia 14/02/2025:** Não havendo
34 pedidos de esclarecimentos, retificações, observações ou correções, a respectiva ata foi
35 considerada aprovada. Em seguida, procedeu-se ao item **2. Apreciação;** **2.1. Processo:**
36 **00390-00007743/2024-21. Assunto: Aprovação do Parecer técnico referente ao Estudo de**
37 **Impacto de Vizinhança (EIV) do empreendimento Shopping Iguatemi, localizado no Setor de**
38 **Habitações Individuais (SHIN) Centro de Atividades (CA) 04, Lote "A" - Lago Norte - DF -RA**
39 **XVIII:** O Senhor Tiago Arcoverde da Rocha informou que, nas últimas duas semanas, se reuniu
40 com diversos membros para coletar contribuições sobre o estudo apresentado na última
41 CPA, relacionado ao Shopping Iguatemi, conforme mencionado pela subsecretária. Após as
42 várias reuniões realizadas, foi possível compilar um parecer robusto e detalhado. Explicou
43 que não fará a leitura do documento na íntegra, apresentado um resumo, e ao final,
44 compartilhará as exigências levantadas pelos órgãos envolvidos. E assim, deu início à
45 apresentação do Parecer Técnico. Empreendimento está situado em um lote de 80.967,82
46 m². Atualmente, há um bloco edificado com uma área de 112.421,72 m², e está em
47 tramitação na Central de Aprovação de Projetos, um licenciamento para modificação do
48 projeto, que inclui um acréscimo de 30.393,61 m², com a construção de um novo bloco que
49 abrigará 82 lojas, 13 quiosques e uma área de eventos. O Estudo de Impacto de Vizinhança
50 (EIV) apresentado, buscou esclarecer as relações entre os elementos estruturantes do
51 contexto urbano em que o empreendimento está inserido, destacando como suas atividades
52 impactam a ocupação territorial. Na aprovação da obra inicial, foi utilizada a NGB 126,87,
53 mas com a promulgação da LUOS, ocorreram mudanças significativas. A NGB foi revogada,



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 da 55ª Reunião Ordinária

54 alterando os usos permitidos e alguns parâmetros de ocupação do solo. O lote, que antes
55 era destinado exclusivamente a shopping, agora é classificado como CSII, permitindo usos
56 comerciais, de prestação de serviços institucionais e industriais, mas vedando o uso
57 residencial. Além disso, a taxa máxima de construção aumentou de 50% para 100%. Em
58 relação à quantificação da população fixa e flutuante, o estudo utilizou uma metodologia da
59 CAESB, que correlacionou a área a ser acrescida à edificação existente com o consumo médio
60 de água. No entanto, não considerou o empreendimento em sua totalidade, o que
61 comprometeu a precisão das estimativas, especialmente ao definir a população fixa,
62 conforme a norma brasileira, que inclui trabalhadores terceirizados e turnos de trabalho. O
63 EIV também descreveu o contexto urbano da região, situando o empreendimento em uma
64 zona urbana de uso controlado, predominantemente composta por áreas residenciais de
65 baixa densidade e núcleos comerciais de prestação de serviços. Embora essa configuração
66 favoreça a conectividade entre os diferentes usos, os padrões de mobilidade regional são
67 fortemente pautados pelo transporte individual automotivo. Dados do EIV indicaram que
68 85,3% dos moradores do Lago Norte trabalham no plano piloto, utilizando majoritariamente
69 o transporte individual como meio de deslocamento. Essa dinâmica gera saturação viária nos
70 horários de pico, que pode ser agravada pela posição estratégica do empreendimento,
71 intensificando os fluxos de tráfego. É importante mencionar, que durante o processo de
72 aprovação do bloco inicial, em 2010, o empreendimento foi objeto de um relatório de
73 impacto de trânsito, que identificou deficiências estruturais na mobilidade da região. As
74 medidas mitigadoras propostas foram exclusivamente voltadas ao sistema viário, sem
75 considerar outros aspectos, como o uso e ocupação do solo e o sistema de transporte.
76 Portanto, é necessário alinhar as informações do RIT com os dados mais recentes do EIV,
77 considerando a evolução urbana da região e evitando sobreposições ou conflitos entre as
78 propostas. Embora os problemas de mobilidade urbana afetem o Distrito Federal como um
79 todo, o empreendimento pode contribuir para o aumento do volume de tráfego nas vias
80 locais, especialmente na rodovia Estrada Parque do Paranoá. A comissão destacou que a
81 rodovia Estrada Parque Península Norte merece atenção especial, pois registra um maior



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 da 55ª Reunião Ordinária

82 número de ocorrências de sinistros. Além disso, os acessos viários existentes já apresentam
83 falhas de acessibilidade, o que agrava ainda mais a mobilidade ativa de pedestres e ciclistas.
84 Outro ponto crítico é a pressão que o empreendimento exerce sobre o espaço público
85 circundante, especialmente em relação aos estacionamentos públicos. A primeira aprovação
86 previa a criação de 2.703 vagas, mas a versão mais recente, ainda que aprovada pela LUOS,
87 reduziu esse número para 2.261 vagas. Por outro lado, a área total do empreendimento
88 aumentou cerca de 27%, o que implica em uma maior demanda por estacionamentos
89 públicos e gratuitos nas proximidades. Esse impacto foi identificado no estudo, mas ainda
90 carece de análises mais detalhadas para que soluções eficazes possam ser propostas. A
91 dinâmica urbana da região ainda está em processo de consolidação, com novos
92 parcelamentos em fase de aprovação ou implantação. Esses novos empreendimentos
93 podem aumentar o adensamento populacional, afetando tanto o tecido urbano quanto as
94 operações do empreendimento. Além disso, o estudo aponta que empreendimentos dessa
95 natureza tendem a provocar uma valorização imobiliária significativa, estimada em 46%, nos
96 imóveis da área circundante. Esse fenômeno pode aumentar ainda mais a pressão sobre os
97 recursos urbanos. O Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV), também destaca como impacto
98 positivo a criação de novos postos de trabalho, tanto temporários, quanto permanentes,
99 resultantes da expansão do empreendimento. Esse fator contribui para o fortalecimento da
100 economia local, conforme as pesquisas de campo que indicam a geração de empregos como
101 o principal benefício do projeto. Por fim, as conclusões do estudo devem ser baseadas na
102 percepção dos usuários, conforme ilustrado pelos gráficos e tabelas apresentados. Diante
103 das lacunas identificadas, a Comissão de Projetos e Análises (CPA), juntamente com o EIV,
104 entende que as propostas de mitigação e compensação dos impactos estarão aptas para
105 avaliação apenas na próxima versão do estudo, que deverá incorporar as recomendações e
106 reflexões aqui abordadas. Esse é um resumo do parecer técnico, que já está disponível há
107 algum tempo e foi discutido nas últimas duas semanas com os membros da comissão. Agora,
108 gostaria de passar para as exigências geradas dentro do parecer, que deverão ser atendidas
109 pelo interessado para promover as alterações necessárias. Informações gerais: Adequação



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 da 55ª Reunião Ordinária

110 do histórico normativo aplicável ao lote, incluindo a NGB 126, a NGB 3587 e as diretrizes da
111 LUOS. Revisão dos cálculos da população física e flutuante do empreendimento, incluindo
112 tanto a população da edificação já existente, quanto a nova caracterização do
113 empreendimento. Apresentar tabela com os parâmetros urbanísticos aplicáveis ao projeto.
114 Indicar as especificações dos materiais que serão usados na fachada do bloco proposto.
115 Informar os prazos estimados para a implantação do novo bloco. Apresentar a planta de
116 implantação no projeto arquitetônico, destacando os acessos de veículos e pedestres.
117 Apresentar as plantas dos pavimentos e cortes, com setorização por cores, diferenciando as
118 áreas já edificadas daquelas a serem construídas. Realizar um estudo sobre a
119 caminhabilidade da vizinhança, observando a continuidade e acessibilidade das calçadas.
120 Analisar as larguras dos acessos de veículos para minimizar o conflito entre pedestres e
121 veículos. Caracterização da vizinhança. Incluir na análise do uso do solo a previsão de
122 adensamento decorrente de novos parcelamentos, bem como, as áreas já urbanizadas.
123 Corrigir a figura 132 para refletir o sistema cicloviário existente na área de influência indireta,
124 diferenciando ciclofaixas, ciclovias e ciclorotas. Atualizar o item 4.5.11 com dados sobre
125 acidentes de trânsito na região, fornecidos pelo DER. Corrigir o texto na página 147,
126 ajustando a estimativa de viagens para o cenário do empreendimento. Apresentar o mapa e
127 a tabela com as estimativas de viagens geradas no horário de pico. Demonstrar a localização
128 e a implantação de novas travessias de pedestres semaforizadas na DF 05, após a eliminação
129 da rotatória. Incluir um estudo de acessibilidade para pedestres entre o empreendimento e
130 os pontos de transporte público mais próximos. Impacto na mobilidade e infraestrutura:
131 Analisar o impacto do empreendimento na disponibilidade de estacionamentos públicos na
132 vizinhança. Revisar a análise de valorização imobiliária, indicando dados que evidenciem o
133 impacto dessa valorização nos imóveis próximos ao shopping. Avaliar o impacto de novos
134 pontos de ônibus na região, especialmente em relação às passagens subterrâneas e vias de
135 pedestres. Descrever e analisar a qualidade dos abrigos e pontos de parada de ônibus e
136 micro-ônibus na área de influência direta. Medidas mitigadoras e compensatórias: Revisar a
137 sobreposição das medidas mitigadoras, considerando as avaliações realizadas e as novas



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 da 55ª Reunião Ordinária

138 análises que devem ser feitas. Informar se os estacionamentos serão explorados
139 comercialmente e, em caso afirmativo, garantir a criação de áreas de acumulação de
140 automóveis com acesso direto ao logradouro público. Exigências do PGV: Indicar se os
141 estacionamentos serão explorados comercialmente, casos em que devem contar com áreas
142 de acumulação de automóveis com acesso direto ao logradouro público. Utilizar símbolos
143 para sinalizar vagas de estacionamento para veículos elétricos e para pessoas idosas. Como
144 foi possível observar, o relatório é bastante completo, abordando diversas exigências em
145 áreas como mobilidade, tráfego e clima ambiental. Em seguida, a Senhora, **Jaqueline**
146 **Mendonça Torres de Brito** (DETRAN), observou que o documento encaminhado para análise
147 dos membros da CPA-EIV tinha sofrido diversas alterações e pediu que, futuramente, a
148 versão final fosse enviada com pelo menos 24 horas de antecedência para análise. Após, o
149 Senhor, **Ricardo Sergio de Oliveira e Silva** (SEMOB), destacou a travessia subterrânea de
150 pedestres, cujo uso precisava ser convidativo, e indicou que os pontos de ônibus deveriam
151 ser o mais próximo possível de empreendimentos como o em análise. O Senhor, **Tiago**
152 **Arcoverde da Rocha**, lembrou que a passagem tinha sido feita pelo próprio
153 empreendimento e que uma possível alteração nas linhas de ônibus seria analisada mais
154 adiante no processo, como uma medida mitigadora. Então, a Senhora, **Márcia Lima Barbosa**,
155 acrescentou que a maioria das exigências tinham sido incluídas a fim de complementar as
156 informações fornecidas pelo interessado. Explicou que, posteriormente, seriam requeridas
157 as medidas mitigadoras. Não havendo manifestações, propôs a aprovação do Parecer
158 Técnico nº 3/2025 – SEDUH/GAB/CPA-EIV, que foi aprovado pela unanimidade dos
159 presentes. Ato seguinte, avançou ao Item 3. Assuntos Gerais; 3.1. Dar conhecimento:
160 Processo 00390-00006917/2017-18. Assunto: Requerimento de alteração do Termo de
161 Compromisso nº 07/2020, que trata das Medidas mitigadoras e compensatórias de impactos
162 causados pelo empreendimento POE 668, localizado na Rua Copaíba, Lote 9, Águas Claras
163 (RA XX): A Senhora, **Márcia Lima Barbosa**, informou que seria elaborado pela UEIV um
164 parecer técnico sobre o processo supracitado, a ser submetido à votação na reunião
165 subsequente da CPA-EIV. Em seguida, o Senhor, **Tiago Arcoverde da Rocha**, contextualizou



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 da 55ª Reunião Ordinária

166 o histórico do processo em questão, que tinha sido autorizado a solicitar a carta de habite-
167 se em separado para duas das quatro torres, desde que, atendidas proporcionalmente as
168 medidas mitigadoras necessárias. Informou que, na semana anterior, o interessado tinha
169 solicitado a postergação das medidas mitigadoras para quando da solicitação de carta de
170 habite-se total, previsto para setembro de 2025, embora parte das unidades fossem ser
171 entregues em abril de 2025. Informou que o empreendimento foi enquadrado como EIV em
172 sua totalidade, e que apenas as duas torres com entrega iminente não seriam consideradas
173 para um estudo de EIV. Reforçou que o tema seria abordado na reunião seguinte. Por fim,
174 a Senhora, **Márcia Lima Barbosa**, reafirmou a relevância do trabalho da CPA-EIV na função
175 de aliança entre o desenvolvimento da cidade e o atendimento aos anseios das
176 comunidades. Isto posto, passou-se ao item 4. Encerramento: A Subsecretária de Apoio ao
177 Licenciamento, Senhora, **Márcia Lima Barbosa**, declarou encerrada a 55ª Reunião Ordinária
178 da Comissão Permanente de Análise de Estudo de Impacto de Vizinhança (CPA-EIV),
179 agradecendo a presença e participação de todos.

180 **MÁRCIA LIMA BARBOSA** – Suplente – SEDUH; **MARIANA ALVES DE PAULA** – Titular – CAP;
181 **NATALIA DUTRA DE SOUSA** – Suplente – CAP; **LETICIA LUZARDO DE SOUSA** – Titular –
182 SUDEC; **AMANDA CARVALHO FERNANDES** – Suplente – SUDEC; **MÁRCIO BRITO SILVA**
183 **FERREIRA** – Suplente – SUPROJ; **TIAGO ARCOVERDE DA ROCHA** – Titular – UEIV; **CRISTINA**
184 **GOMES** – Suplente – UEIV; **ANTÔNIO DIMAS DA COSTA JUNIOR** – Suplente – DF LEGAL;
185 **RICARDO SERGIO DE OLIVEIRA E SILVA** – Suplente – SEMOB; **NATHALIA LIMA DE ARAÚJO**
186 **ALMEIDA** – Suplente – IBRAM; **ELITON MENDES BRANDÃO** – Suplente – CEB-IPES;
187 **JAQUELINE MENDONÇA TORRES DE BRITO** – Suplente – DETRAN; **MÁRCIA MARIA SOUSA**
188 **CORDEIRO** – Suplente – DER/DF.