



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 61/2023 - SEDUH/GAB/CPA-EIV

## PARECER TÉCNICO CPA/EIV

Brasília, 18 de setembro de 2023

**Referência:** Processo SEI nº [00390-00002199/2023-41](#)

**Interessado:** CONSTRUTORA LUNER LTDA

**Assunto:** Análise do Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV, relativo ao empreendimento denominado "QI 1 LAGO SUL - CNPQ "

### 1. INFORMAÇÕES PRELIMINARES

Trata o presente Parecer Técnico da 3ª análise do Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança - EIV do empreendimento Conselho Nacional de Desenvolvimento Científico e Tecnológico - CNPq, localizado no setor de habitações individuais sul, Quadra 1, lote "B", Região Administrativa do Lago Sul – RA XVI, Distrito Federal, figurando, entretanto, como 1ª análise pela Comissão Permanente de Análise de EIV - CPA/EIV.

O empreendimento está inserido em lote de 8.000,00 m<sup>2</sup>, destinado ao uso CSII 2 – Tipo B de acordo com a LC nº 948/2019 - LUOS, utilizado para a atividade de Prestação de Serviços/Pesquisa e Desenvolvimento Científico.

Trata-se de um projeto arquitetônico de modificação com acréscimo de área, que totalizarão, de acordo com o EIV, área de construção total estimada em 28.601,53 m<sup>2</sup>, composta por 4 blocos (A, B, C e D) com 5 pavimentos, sendo estes: 3º subsolo, 2º subsolo, 1º subsolo, térreo e 1º pavimento. O 3º subsolo é destinado à garagem (393 vagas) e instalações técnicas de apoio à edificação (reservatórios, casa de bombas, pressurização etc.). O 2º subsolo é destinado a depósitos e compartimentos técnicos.

As modificações a serem acrescentadas são: a criação de depósitos no 3º subsolo e de cobertura da área pergolada no 1º subsolo, no térreo e no piso superior.

O Atestado de Viabilidade Legal 71/2023 informa se tratar se objeto de Regularização Edilícia, nos termos do art. 151 do COE:

Art. 151. As edificações ou as partes de edificações sem licenciamento são passíveis de regularização edilícia mediante procedimento específico, desde que:

I - atendam aos parâmetros urbanísticos vigentes;

II - o parcelamento do solo esteja registrado em cartório;

III - apresentem documento de propriedade reconhecido pelo Poder Público.

§ 1º O procedimento específico de regularização edilícia dispensa a fase de licença de obras e é iniciado conforme regulamento.

§ 2º As edificações situadas em áreas regulares não contempladas por esta Lei são passíveis de regularização por meio do instrumento de compensação urbanística.

O Termo de Referência Padrão - EIV nº2/2023 (SEI nº [108618165](#)) para o empreendimento em tela, enviado em 20 de março de 2023 por meio de Correspondência Eletrônica SEDUH/SELIC//DIEIV (SEI nº [108644158](#)), 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:

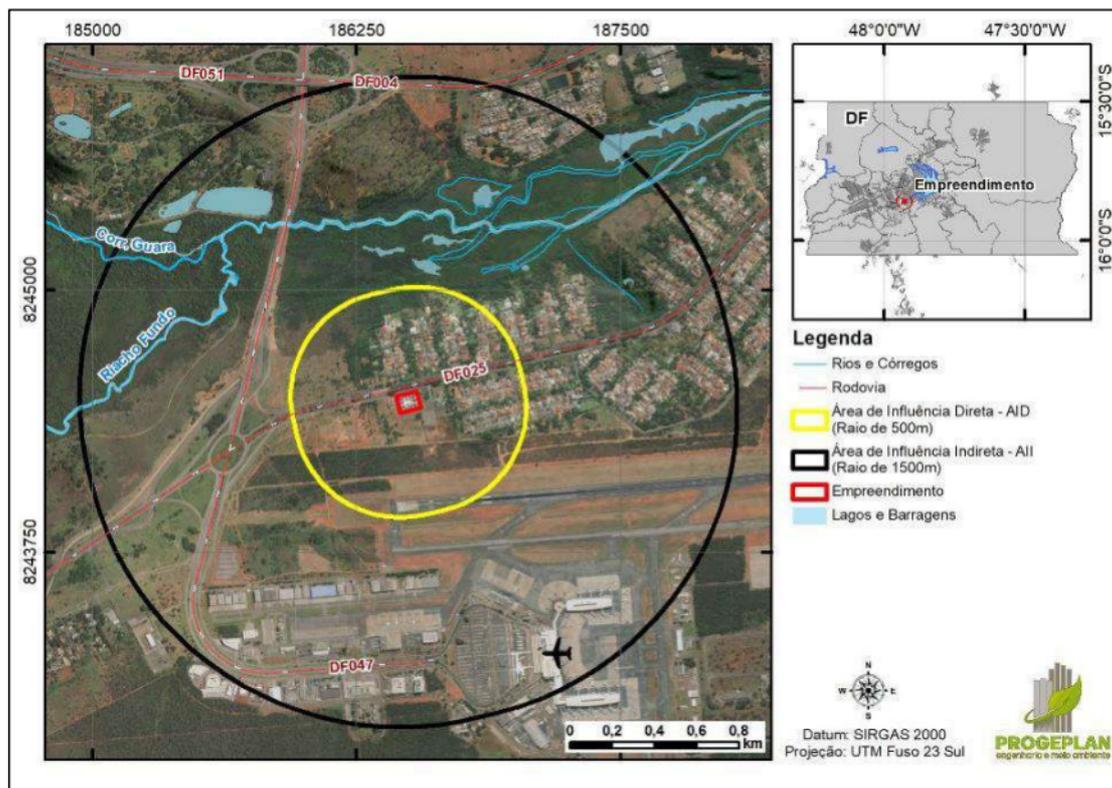


Figura 2.1: Representação da AID e AII.

Fig 01: AID e AII - Fonte: EIV

A 1ª versão do estudo foi protocolada em 28 de abril de 2023 e inicialmente teve 2 análises feita pela Diretoria de Gestão de Estudos de Impacto de Vizinhança - DIEIV, conforme disciplina o art. 19 do Decreto nº 43.804, de 04 de outubro de 2022: a 1ª análise deu-se através do Parecer Técnico 1 (SEI nº [112792394](#)), no qual foram identificadas 42 exigências, e a 2ª análise deu-se por meio do Parecer Técnico 3 (SEI nº [117745953](#)), no qual foram identificadas 5 exigências, cujo cumprimento foi posteriormente atestado pelo Parecer Técnico 7 (SEI nº [118249491](#)), possibilitando a análise qualificada da CPA/EIV, objeto do presente parecer.

A equipe técnica responsável pelo estudo fez apresentação em 04 de agosto de 2023, na 44ª Reunião Ordinária desta CPA/EIV.

A presente análise pauta-se pelo estudo acostado no Processo SEI nº [00390-00002199/2023-41](#), sendo estes:

- Estudo Preliminar de Impacto de Vizinhança CNPq - 1 (SEI nº [118060349](#))
- Estudo Preliminar de Impacto de Vizinhança CNPq - 2 (SEI nº [118060395](#))
- Estudo Preliminar de Impacto de Vizinhança CNPq - 3 (SEI nº [118060451](#))
- Estudo Preliminar de Impacto de Vizinhança CNPq - 4 (SEI nº [118060521](#))
- Estudo Preliminar de Impacto de Vizinhança CNPq - 5 (SEI nº [118060573](#))
- Estudo Preliminar de Impacto de Vizinhança CNPq - 6 (SEI nº [118060624](#))
- Atesto 2 (SEI nº [108497938](#))
- Ficha de Enquadramento - EIV ([108485839](#))
- Ficha de Enquadramento - PGV ([108485873](#))
- Projeto Arquitetônico em PDF ([108486119](#), [108486128](#), [108486730](#), [108486891](#), [108487392](#), [108487654](#), [108487858](#), [108488104](#), [108488116](#))
- Relatório Atendimento ao Parecer Técnico (SEI nº [117213036](#))

## 2. ANÁLISE

O EIV apresenta uma avaliação detalhada da Região Administrativa do Lago Sul como um todo, mas percebe-se carência de informações acerca do próprio empreendimento e seu funcionamento, uma vez que o item Caracterização do Empreendimento não cobre as necessárias informações para a compreensão do processo de implantação do empreendimento ocorrida ao longo dos anos, conforme atestam os vários alvarás de construção emitidos, sendo necessário recorrer aos outros processos relativos ao lote para busca informações que deveriam estar no EIV.

Algumas informações sobre as etapas do licenciamento da edificação foram encontradas no documento Relatório Atendimento ao Parecer Técnico (SEI nº [117213036](#)), que ao indicar as áreas licenciadas pelos alvarás de construção emitidos, permitem verificar que o arcabouço edilício existente foi aprovado em 2006, e não de 1999, como o estudo faz crer em alguns momentos:

"A primeira requisição de aprovação de projeto foi realizada em 27 de setembro de 1999 e se tratava da aprovação de projeto de obra inicial e em 12 de novembro de 1999, foi emitido o Alvará de Construção nº 209/99 em que foi licenciada a execução de projeto aprovado com área de 42,25 m<sup>2</sup> (Doc. SEI nº 46012612 -Anexo III).

Já em 2005, foi requerido novo alvará e, em 22 de novembro de 2006, o Alvará de Construção nº 147/06 concedeu a licença para execução de projeto com área de 24.779,27 m<sup>2</sup> (Doc SEI nº 46012776 - Anexo IV).

Por fim, o último requerimento apresentado no processo aponta como obra de modificação com alteração de área de 3432,05 m<sup>2</sup> (Doc. SEI nº 108130165 – Anexo V)."

[grifos acrescidos]

Informação compatível com as imagens do Google Earth, reproduzidas abaixo, em que se verifica ausência da edificação anterior ao ano de 2007:



Fig. 02: Imagem datada de 13/06/2007 (Google Earth) e Mapa base de 2007 (Geoportal)

Da mesma maneira, o item 3.3 do EIV, relativo ao histórico normativo do empreendimento, não aborda as alterações de usos e atividades sofridas pelo lote ao longo do tempo, que já teve destinação voltada para Usos Múltiplos, depois para usos e atividades específicas, conforme NGB 122/96,

até chegar àqueles definidos pela Luos e sua revisão, em 2022. Assim, os vários normativos do lote não são mencionados: NGB 122/96, PDOT/09 (sobre o coeficiente de aproveitamento), sendo o MDE 021/06 mencionado sem que o estudo indique o porquê.

O histórico normativo do lote pormenorizado foi encontrado em documento elaborado pelo proprietário no âmbito do processo SEI [00390-00001287/2020-82](#), onde verifica a seguinte informação:

" O MDE 18/84 apontava como uso e destinação do Imóvel apenas a lacônica expressão "usos múltiplos", substituída com a edição da NGB 122/96 por regramento de edificação e gabarito passou a ser definido com maior especificidade, como indicado no quadro acima, ao passo que com o advento da LUOS o regramento aplicável passa a adotar a dinâmica e sistematização da nova legislação de uso e ocupação.

Com o advento da LUOS o regramento aplicável para o Lote passa a adotar a dinâmica e sistematização da nova legislação de uso e ocupação, sendo conveniente reiterá-la em breves palavras, com o perdão do didatismo.

Em resumo, a LUOS define categorias possíveis de uso com lastro nas Unidades de Uso e Ocupação do Solo ("UOS") apontadas no corpo de seu texto, estas definidas através de uma miscelânea de usos possíveis, especificamente, (i) residencial, (ii) comercial, (iii) prestação de serviços, (iv) institucional, (v) industrial e (vi) postos de abastecimento de combustíveis. Ainda, a LUOS categoriza cada UOS de acordo com o porte e localização do lote, em variação de 1 (um) a 3 (três), que, por sua vez, se presta para indicar a abrangência da atividade, tipologia de edificação ou grau de incomodidade da atividade pretendida.

Nesse sentido, em consulta à LUOS pode-se perceber que o Imóvel se localiza no SHIS, nas bordas da Estrada Parque Dom Bosco ("EPDB") e teve como uso conferido a UOS Comercial, Prestação de Serviços, Institucional e Industrial ("CSIFL categorizado como CSII 2, dada a hierarquia da EPDB."

[grifos acrescentados]

A narrativa histórica sobre os normativos permite vislumbrar importantes alterações em parâmetros de usos e atividades previstas para o lote, os quais vêm sendo ajustados pelo planejamento urbano consoante as dinâmicas sócio-urbanísticas verificadas na vizinhança. Isso coloca em evidência a necessidade de o EIV abordar de maneira ampla os usos e atividades que podem ser desempenhados no edifício, uma vez que é sabido que a atividade específica exercida pelo Conselho Nacional de Desenvolvimento Científico e Tecnológico (CNPq) vigora naquele local apenas a partir de 2010. Assim, é pertinente ressaltar que o licenciamento agora pleiteado busca regularizar ajustes passados, devendo-se, portanto, avaliar que a permanência desta instituição, considerada sua condição de locatária do edifício, pode ser temporária.

Nota-se também que o estudo apresentado traça uma proporcionalidade direta entre impactos urbanísticos e o pequeno acréscimo de área do empreendimento, visto que o diagnóstico realizado parte da premissa de que, em se tratando de um empreendimento já implantado, os impactos são inexistentes. Tal premissa, entretanto, além de não ser necessariamente verdadeira, interfere no desenvolvimento e avaliação dos dados, e, ao invés de confirmarem a tese inicial, suscitam mais dúvidas do que certezas.

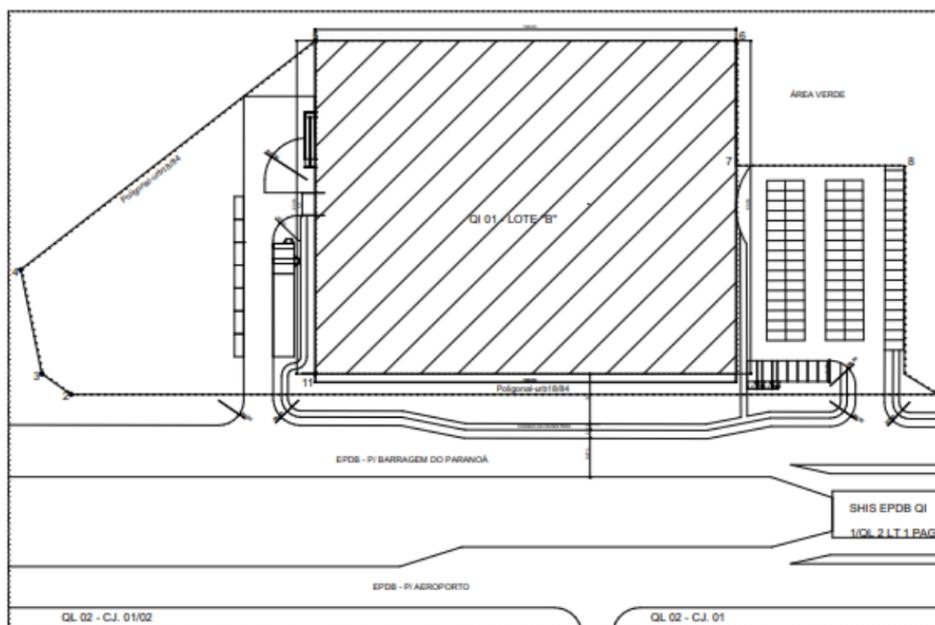
É certo que existem vantagens que podem (e devem) ser exploradas em se tratando de estudo urbanístico de um empreendimento já implantado, tais como a possibilidade de contrapor os dados obtidos por meio de metodologias com os dados aferidos *in loco*, que dispensam a necessidade de cálculos. Curiosamente, isso não ocorre no estudo, de modo que, por exemplo, os dados apresentados não informam a real utilização do empreendimento por seus usuários, sejam eles funcionários ou visitantes:

"A aplicação dessa metodologia resultou na estimativa de população em 1.032 pessoas com a área construída existente." [EIV, pag. 32]

Assim, considerando-se que o licenciamento atual e respectivo enquadramento em EIV foi motivado pelo acréscimo de área para fins de regularização edilícia, como se vislumbra no Atestado de Viabilidade Legal 71/2023 (mas não no estudo), aventam-se questionamentos sobre quais atividades a serem realmente desenvolvidas no local tendo em conta que o instrumento do EIV está intrinsecamente relacionado aos usos e atividades a serem exercidos no empreendimento, não importando apenas o porte da edificação.

Neste sentido, para que o EIV possa cumprir seu propósito enquanto instrumento de planejamento, controle urbano e subsídio à decisão do poder público para habilitação de projeto, emissão de licença para implantação, construção, ampliação ou funcionamento de empreendimentos e atividades públicas ou privadas, como preconiza o art. 2º da Lei 6744/2020, o estudo não deve se esquivar de abordar as mudanças já ocorridas, bem como, aquelas por vir, ampliando as informações e análises a fim de contemplar, no cenário de utilização (futura) do empreendimento, a atividade que implica em maior incomodidade dentre aquelas permitidas ao lote, a saber, ao Uso CSII 2, e, em sua totalidade e não apenas na área acrescida. Ou seja, o estudo deve projetar seu olhar para frente e não apenas para trás como foi feito até aqui.

Nessa toada, convém discorrer também os acessos ao empreendimento, os quais ocorrem por espaços públicos, ambos devidamente aprovados em momentos passados, como informado no Projeto Arquitetônico - Prancha 01/09 (SEI nº [108486119](#)):



PLANTA DE SITUAÇÃO (Conforme Projeto Aprovado)

Fig. 03: planta de locação aprovada

No caso do acesso pelo estacionamento público lateral indicado na planta acima, apesar de ele apresentar correspondência ao previsto na URB 18/98, não há, entretanto, que se falar em alteração da sua natureza pública devendo ser revistas as afirmações de que se trata de "estacionamento do empreendimento":



URB 018/1984

Fig. 04: planta de localização - URB 18/84

O mesmo deve ocorrer nas referências ao espaço público de acesso de entrada e saída de veículos à garagem do empreendimento, no qual se identifica presença de guarita de segurança e dispositivos para fechamento do espaço, assumindo-se a presunção, também aqui, de espaço "exclusivo do empreendimento", como mencionado e ilustrado, na página 106:



Fig. 05: Acesso ao estacionamento entre o CNPq e a igreja - StreetView/Google Maps

No que diz respeito à Caracterização da Vizinhança, o estudo avalia bem os empreendimentos distantes, mas pouco discorre sobre a sua vizinhança mais diretamente afetada, tais como em relação o empreendimento vizinho (Paróquia Nossa Senhora de Nazaré) e a área pública existente entre eles, as origens dos deslocamentos até o empreendimento, etc.

Quanto à mobilidade na vizinhança, verifica-se na avaliação de trânsito também dados aparentemente conflitantes, onde verifica-se diferentes entendimentos do que é a população fixa e flutuante. Ademais, os dados apresentados sugerem existir mais deslocamentos por meio de transporte público, bicicleta ou carona do que o informado no volume nas contagens de carros.

Ademais, o estudo indica uma população usuária total de 1.032 pessoas. Entretanto, a soma do movimento de veículos para o estacionamento em frente à fachada principal (3) e entrada do estacionamento interno (5) é de 214 veículos, sugere que o restante (818 pessoas) vem utilizando transporte público, bicicleta ou carona. Desta forma, o cenário de uso atual deve apresentar contagem

das catracas de veículos e pedestres, para que possam ser comparados ao volume apresentado nas contagens feitas, a fim de identificar o método principal de deslocamento dos usuários.

Adicionalmente, também é necessário que seja gerada uma matriz de origem-destino, para que as 1032 viagens, depois de adequadamente alocadas entre os modais, possam ser corretamente distribuídas na simulação.

As considerações elencadas permitem vislumbrar a necessidade de revisão das Avaliações e Identificação de Medidas, as quais precisarão ser revistas em conjunto com o restante do estudo, atentando-se para aquelas já apontadas no estudo apresentado, e que, a despeito disso, não foram inseridas no Quadro Resumo de Medidas e respectivo Cronograma físico-financeiro, tais como: i) adequação das calçadas localizadas nas proximidades do empreendimento e as que ligam as paradas de ônibus ao CNPq, como forma de adequar e melhorar a acessibilidade e recuperar os acessos ao empreendimento” ( informada na página 154), e ii) arborização da área de estacionamento (indicado na página 154).

Ademais, é importante que o estudo avance enquanto propósito de um instrumento urbanístico que se destaca por sua natureza preventiva. Assim, deve fazer um esforço de ir além da mera justificativa sobre o pequeno acréscimo, já ocorrido na edificação, e avance para análises que possam demonstrar os efeitos futuros decorrentes da inserção das diversas atividades permitidas ao lote, as quais serão possíveis após a regularização do projeto em tela.

Por fim, recomenda-se também que os dados da pesquisa sejam considerados como subsídio para a compor a leitura do lugar, identificação de impactos e consequente proposição de medidas tendo em conta que sua importância reside justamente no papel de verificar em que o EIV pode contribuir para chegar no máximo de satisfação possível para o usuário.

### 3. EXIGÊNCIAS

Após a análise e avaliação realizada, foram identificadas **23** exigências, enumeradas a seguir:

#### Informações Gerais

1. Indicar o coordenador do estudo, conforme item 1.3 do Termo de Referência Padrão - EIV 2 (SEI nº [108618165](#))
2. Esclarecer se o responsável legal também é o responsável técnico pelo estudo e se for o caso, indicar na tabela 1.2 Equipe técnica.
3. Rever o estudo apresentando considerando o impacto como um todo e não apenas o acréscimo de área.

#### Caracterização do Empreendimento

4. Rever/ corrigir/contextualizar nas páginas 133, 136, 140, 148 e 149 que: “o lote em análise se encontra com edificação desde o ano de 1999”.
5. Rever indicação na página 152, tabela 5.1, onde é apontado que o aumento do sombreamento é um impacto positivo, enquanto na página 74 é afirmado que “As edificações, portanto, não provocam efeitos de sombreamento significativos da AID”.
6. Complementar o histórico normativo do empreendimento no que tange a alteração de usos e atividades de Usos Múltiplos para Pesquisa e Desenvolvimento Tecnológico (MDE 18/84, Projeto de Urbanismo URB 027/05 e Memorial Descritivo MDE 027/05, Projeto de Urbanismo URB 021/06 e Memorial Descritivo MDE 021/06, NGB 122/96, PDOT/09, LUOS e sua alteração).
7. Informar se o processo de licenciamento em curso se trata de regularização edilícia. Rever item 3.5.4 e as análises decorrentes.

8. Realizar a diferenciação da população fixa e flutuante atual do empreendimento e seus respectivos valores. Comparar os valores obtidos com a estimativa obtida para fins de validação dos cálculos do acréscimo.
9. Realizar a descrição da população fixa e flutuante, esclarecendo:
  - a. Quem são e qual a média de visitantes que procuram o CNPq por dia;
  - b. Qual a localidade que os atuais funcionários residem e como se deslocam para o trabalho;
  - c. Qual o horário de trabalho dos funcionários e se o horário é flexível;
  - d. Se existe horário específico para atendimento ao público;
  - e. Se o perfil dos novos funcionários advindos do acréscimo de área será o mesmo dos funcionários existentes.
10. Apresentar o quantitativo real (contagem) da população fixa e flutuante do empreendimento. Realizar a diferenciação da população que vem de carro e de transporte público.
11. Complementar o estudo avaliando o espaço entre o CNPq e a paróquia (o estudo avalia apenas o estacionamento em frente à fachada principal do estabelecimento).
12. Corrigir menção a estacionamentos do empreendimentos, pois tratam-se de estacionamentos públicos. (páginas 69, 76, 106).
13. Justificar a existência de dispositivos de vigilância (guarita) e de fechamento (cilindros metálicos), no único acesso do estacionamento entre os lotes, considerando que na apresentação do estudo foi mencionado que o CNPq não faz o uso da área. O estudo também cita o acesso como “uma via lateral exclusiva do empreendimento.”. Rever também o item 4.5.6.4.

### **Caracterização da Vizinhança**

14. Esclarecer a diferença entre automóveis e transporte privado. Suprimir a informação “Volume de viagens atraídas Transporte Público”. (Tabela 4.47)
15. Rever/ corrigir/ justificar a diferença entre as contagens veiculares (214 veículos), a estimativa da população apresentada (1042 pessoas/dia) e o PDAD (97,5% da população utiliza automóvel para ir ao trabalho).
16. Apresentar matriz de origem-destino da simulação de trânsito, bem como a memória de cálculo das simulações.
17. Suprimir os dispositivos apresentados na avaliação dos equipamentos públicos que não constam dentro da All.
18. Suprimir/ Corrigir o texto “Oferta de Linhas de Ônibus” na página 112.
19. Apresentar consulta com as organizações sociais apresentadas no estudo, bem como a “identificação da percepção da vizinhança e suas contribuições” conforme indicado no Relatório Atendimento ao Parecer Técnico (SEI nº [117213036](#)).

### **Identificação e Avaliação dos Impactos**

20. Indicar os impactos gerados com a implantação ou ampliação do empreendimento a partir da análise do conjunto das informações apresentadas, em especial apontando o cenário de operação do empreendimento.
21. Rever o cenário 4, de operação do empreendimento, a partir das considerações deste parecer. O cenário deve considerar os impactos decorrentes da implantação do Uso Institucional - Educação 85-P e de um conjunto de várias atividades compatíveis com o modelo de centro clínico: Uso Prestação de Serviços - Alimentação 56-I e Atividades de Atenção à Saúde Humana - 86-Q.

## Identificação das Medidas Mitigadoras

22. Formular propostas para redução ou eliminação dos impactos, a partir da caracterização dos usos, atividades e porte do empreendimento solicitada neste parecer, em especial quanto ao contexto de transporte, tráfego e sistema viário, mobilidade ativa e infraestrutura urbana, considerando-se os diversos cenários.
23. Preencher o quadro resumo e o cronograma físico-financeiro com todas as medidas propostas para mitigação/compensação/potencialização.

## 4. CONCLUSÃO

Consoante a análise realizada no presente parecer técnico, torna-se necessário esclarecer que o EIV não deve pretender fazer a defesa de um projeto arquitetônico. No caso em tela, isso torna-se especialmente significativo tendo em vista se tratar de Regularização Edilícia com vistas ao Habite-se em lote cuja norma atual permite diversos usos para além daquele operado atualmente.

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, esta 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 19/09/2023, às 16:13, 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.



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](http://sei.df.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0&verificador=122526388)  
verificador= **122526388** código CRC= **A782EB66**.

"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](http://www.seduh.df.gov.br)