



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

ATA - SEDUH/GAB/CPA-EIV

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

Às nove horas do vigésimo primeiro dia do mês de março do ano de dois mil e vinte cinco, no Auditório da Seduh, localizado no 18º andar do Edifício Number One, SCN Quadra 1, Asa Norte, Brasília – DF, foi iniciada a Quinquagésima Quinta Reunião Ordinária da Comissão Permanente de Análise de Estudo de Impacto de Vizinhança (CPA-EIV), pela Subsecretária de Apoio ao Licenciamento, Senhora, **Márcia Lima Barbosa**, contando com a presença dos membros relacionados ao final desta ata, para deliberar sobre os assuntos constantes da pauta a seguir transcrita: **1.** Ordem do dia; **1.1.** Verificação do quórum; **1.2.** Abertura dos trabalhos; **1.3.** Posse dos membros; **1.4.** Aprovação da Ata da 54ª Reunião Ordinária, realizada no dia 14 de fevereiro de 2025; **2.** Apreciação; **2.1.** Processo: 00390-00007743/2024-21. Assunto: Aprovação do Parecer técnico referente ao Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) do empreendimento Shopping Iguatemi, localizado no Setor de Habitações Individuais (SHIN) Centro de Atividades (CA) 04, Lote "A" - Lago Norte - DF -RA XVIII; **3.** Assuntos Gerais; **3.1.** Dar conhecimento: Processo 00390-00006917/2017-18. Assunto: Requerimento de alteração do Termo de Compromisso nº 07/2020, que trata das Medidas mitigadoras e compensatórias de impactos causados pelo empreendimento POE 668, localizado na Rua Copaíba, Lote 9, Águas Claras (RA XX); **4.** Encerramento. Iniciada a reunião e confirmada a existência de quórum, prosseguiu-se ao item **1. Abertura dos trabalhos**: A Subsecretária de Apoio ao Licenciamento, Senhora, **Márcia Lima Barbosa**, iniciou a reunião cumprimentando todos os presentes e declarou aberto os trabalhos relativos a 55ª Reunião Ordinária da Comissão Permanente de Análise de Estudo de Impacto de Vizinhança (CPA-EIV). Passou ao item **1.3. Posse dos membros**: A Senhora, **Márcia Lima Barbosa**, fez a leitura dos termos de posse em que o Secretário de Estado de Desenvolvimento Urbano do Distrito Federal dá posse aos membros assim relacionados: Marcia Lima Barbosa, como membro suplente, representante da Secretaria de Estado de Desenvolvimento Urbano e Habitação do Distrito Federal (SEDUH); Tiago Arcoverde da Rocha, como membro titular, representante da Unidade de Gestão de Estudo de Impacto de Vizinhança, da Subsecretaria de Apoio ao Licenciamento (UEIV/SUALIC/SEDUH); Cristina Gomes, como membro suplente, representante da UEIV/SUALIC/SEDUH; Natalia Dutra de Sousa, como membro suplente, representante da Central de Aprovação de Projetos (CAP/SEDUH); e Márcia Maria Sousa Cordeiro, como membro suplente, representante do Departamento de Estradas e Rodagem do DF (DER). Deu boas vindas e desejou a todos um bom trabalho frente a esta Comissão. Imediatamente, avançou ao subitem **1.4. Aprovação da Ata da 54ª Reunião Ordinária da CPA/EIV, realizada no dia 14/02/2025**: Não havendo pedidos de esclarecimentos, retificações,

observações ou correções, a respectiva ata foi considerada aprovada. Em seguida, procedeu-se ao item 2. Apreciação; 2.1. Processo: 00390-00007743/2024-21. Assunto: Aprovação do Parecer técnico referente ao Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) do empreendimento Shopping Iguatemi, localizado no Setor de Habitações Individuais (SHIN) Centro de Atividades (CA) 04, Lote "A" - Lago Norte - DF -RA XVIII: O Senhor Tiago Arcoverde da Rocha informou que, nas últimas duas semanas, se reuniu com diversos membros para coletar contribuições sobre o estudo apresentado na última CPA, relacionado ao Shopping Iguatemi, conforme mencionado pela subsecretária. Após as várias reuniões realizadas, foi possível compilar um parecer robusto e detalhado. Explicou que não fará a leitura do documento na íntegra, apresentado um resumo, e ao final, compartilhará as exigências levantadas pelos órgãos envolvidos. E assim, deu início à apresentação do Parecer Técnico. Empreendimento está situado em um lote de 80.967,82 m². Atualmente, há um bloco edificado com uma área de 112.421,72 m², e está em tramitação na Central de Aprovação de Projetos, um licenciamento para modificação do projeto, que inclui um acréscimo de 30.393,61 m², com a construção de um novo bloco que abrigará 82 lojas, 13 quiosques e uma área de eventos. O Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) apresentado, buscou esclarecer as relações entre os elementos estruturantes do contexto urbano em que o empreendimento está inserido, destacando como suas atividades impactam a ocupação territorial. Na aprovação da obra inicial, foi utilizada a NGB 126,87, mas com a promulgação da LUOS, ocorreram mudanças significativas. A NGB foi revogada, alterando os usos permitidos e alguns parâmetros de ocupação do solo. O lote, que antes era destinado exclusivamente a shopping, agora é classificado como CSII, permitindo usos comerciais, de prestação de serviços institucionais e industriais, mas vedando o uso residencial. Além disso, a taxa máxima de construção aumentou de 50% para 100%. Em relação à quantificação da população fixa e flutuante, o estudo utilizou uma metodologia da CAESB, que correlacionou a área a ser acrescida à edificação existente com o consumo médio de água. No entanto, não considerou o empreendimento em sua totalidade, o que comprometeu a precisão das estimativas, especialmente ao definir a população fixa, conforme a norma brasileira, que inclui trabalhadores terceirizados e turnos de trabalho. O EIV também descreveu o contexto urbano da região, situando o empreendimento em uma zona urbana de uso controlado, predominantemente composta por áreas residenciais de baixa densidade e núcleos comerciais de prestação de serviços. Embora essa configuração favoreça a conectividade entre os diferentes usos, os padrões de mobilidade regional são fortemente pautados pelo transporte individual automotivo. Dados do EIV indicaram que 85,3% dos moradores do Lago Norte trabalham no plano piloto, utilizando majoritariamente o transporte individual como meio de deslocamento. Essa dinâmica gera saturação viária nos horários de pico, que pode ser agravada pela posição estratégica do empreendimento, intensificando os fluxos de tráfego. É importante mencionar, que durante o processo de aprovação do bloco inicial, em 2010, o empreendimento foi objeto de um relatório de impacto de trânsito, que identificou deficiências estruturais na mobilidade da região. As medidas mitigadoras propostas foram exclusivamente voltadas ao sistema viário, sem considerar outros aspectos, como o uso e ocupação do solo e o sistema de transporte. Portanto, é necessário alinhar as informações do RIT com os dados mais recentes do EIV, considerando a evolução urbana da região e evitando sobreposições ou conflitos entre as propostas. Embora os problemas de mobilidade urbana afetem o Distrito Federal como um todo, o empreendimento pode contribuir

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

Informações gerais: Adequação do histórico normativo aplicável ao lote, incluindo a NGB 126, a NGB 3587 e as diretrizes da LUOS. Revisão dos cálculos da população física e flutuante do empreendimento, incluindo tanto a população da edificação já existente, quanto a nova caracterização do empreendimento. Apresentar tabela com os parâmetros urbanísticos aplicáveis ao projeto. Indicar as especificações dos materiais que serão usados na fachada do bloco proposto. Informar os prazos estimados para a implantação do novo bloco. Apresentar a planta de implantação no projeto arquitetônico, destacando os acessos de veículos e pedestres. Apresentar as plantas dos pavimentos e cortes, com setorização por cores, diferenciando as áreas já edificadas daquelas a serem construídas. Realizar um estudo sobre a caminhabilidade da vizinhança, observando a continuidade e acessibilidade das calçadas. Analisar as larguras dos acessos de veículos para minimizar o conflito entre pedestres e veículos. Caracterização da vizinhança. Incluir na análise do uso do solo a previsão de adensamento decorrente de novos parcelamentos, bem como, as áreas já urbanizadas. Corrigir a figura 132 para refletir o sistema cicloviário existente na área de influência indireta, diferenciando ciclofaixas, ciclovias e ciclorotas.

Atualizar o item 4.5.11 com dados sobre acidentes de trânsito na região, fornecidos pelo DER. Corrigir o texto na página 147, ajustando a estimativa de viagens para o cenário do empreendimento. Apresentar o mapa e a tabela com as estimativas de viagens geradas no horário de pico. Demonstrar a localização e a implantação de novas travessias de pedestres semafóricas na DF 05, após a eliminação da rotatória. Incluir um estudo de acessibilidade para pedestres entre o empreendimento e os pontos de transporte público mais próximos. Impacto na mobilidade e infraestrutura: Analisar o impacto do empreendimento na disponibilidade de estacionamentos públicos na vizinhança. Revisar a análise de valorização imobiliária, indicando dados que evidenciem o impacto dessa valorização nos imóveis próximos ao shopping. Avaliar o impacto de novos pontos de ônibus na região, especialmente em relação às passagens subterrâneas e vias de pedestres. Descrever e analisar a qualidade dos abrigos e pontos de parada de ônibus e micro-ônibus na área de influência direta. Medidas mitigadoras e compensatórias: Revisar a sobreposição das medidas mitigadoras, considerando as avaliações realizadas e as novas análises que devem ser feitas. Informar se os estacionamentos serão explorados comercialmente e, em caso afirmativo, garantir a criação de áreas de acumulação de automóveis com acesso direto ao logradouro público. Exigências do PGV: Indicar se os estacionamentos serão explorados comercialmente, casos em que devem contar com áreas de acumulação de automóveis com acesso direto ao logradouro público. Utilizar símbolos para sinalizar vagas de estacionamento para veículos elétricos e para pessoas idosas. Como foi possível observar, o relatório é bastante completo, abordando diversas exigências em áreas como mobilidade, tráfego e clima ambiental. Em seguida, a Senhora, **Jaqueline Mendonça Torres de Brito** (DETRAN), observou que o documento encaminhado para análise dos membros da CPA-EIV tinha sofrido diversas alterações e pediu que, futuramente, a versão final fosse enviada com pelo menos 24 horas de antecedência para análise. Após, o Senhor, **Ricardo Sergio de Oliveira e Silva** (SEMOB), destacou a travessia subterrânea de pedestres, cujo uso precisava ser convidativo, e indicou que os pontos de ônibus deveriam ser o mais próximo possível de empreendimentos como o em análise. O Senhor, **Tiago Arcoverde da Rocha**, lembrou que a passagem tinha sido feita pelo próprio empreendimento e que uma possível alteração nas linhas de ônibus seria analisada mais adiante no processo, como uma medida mitigadora. Então, a Senhora, **Márcia Lima Barbosa**, acrescentou que a maioria das exigências tinham sido incluídas a fim de complementar as informações fornecidas pelo interessado. Explicou que, posteriormente, seriam requeridas as medidas mitigadoras. Não havendo manifestações, propôs a aprovação do Parecer Técnico nº 3/2025 – SEDUH/GAB/CPA-EIV, que foi aprovado pela unanimidade dos presentes. Ato seguinte, avançou ao Item 3. Assuntos Gerais; 3.1. Dar conhecimento: Processo 00390-00006917/2017-18. Assunto: Requerimento de alteração do Termo de Compromisso nº 07/2020, que trata das Medidas mitigadoras e compensatórias de impactos causados pelo empreendimento POE 668, localizado na Rua Copaíba, Lote 9, Águas Claras (RA XX): A Senhora, **Márcia Lima Barbosa**, informou que seria elaborado pela UEIV um parecer técnico sobre o processo supracitado, a ser submetido à votação na reunião subsequente da CPA-EIV. Em seguida, o Senhor, **Tiago Arcoverde da Rocha**, contextualizou o histórico do processo em questão, que tinha sido autorizado a solicitar a carta de habite-se em separado para duas das quatro torres, desde que, atendidas proporcionalmente as medidas mitigadoras necessárias. Informou que, na semana anterior, o interessado tinha solicitado a postergação das medidas

mitigadoras para quando da solicitação de carta de habite-se total, previsto para setembro de 2025, embora parte das unidades fossem ser entregues em abril de 2025. Informou que o empreendimento foi enquadrado como EIV em sua totalidade, e que apenas as duas torres com entrega iminente não seriam consideradas para um estudo de EIV. Reforçou que o tema seria abordado na reunião seguinte. Por fim, a Senhora, **Márcia Lima Barbosa**, reafirmou a relevância do trabalho da CPA-EIV na função de aliança entre o desenvolvimento da cidade e o atendimento aos anseios das comunidades. Isto posto, passou-se ao item 4. **Encerramento**: A Subsecretária de Apoio ao Licenciamento, Senhora, **Márcia Lima Barbosa**, declarou encerrada a 55ª Reunião Ordinária da Comissão Permanente de Análise de Estudo de Impacto de Vizinhança (CPA-EIV), agradecendo a presença e participação de todos.

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



Documento assinado eletronicamente por **MÁRCIA LIMA BARBOSA - Matr.0273946-1, Presidente da Comissão suplente**, em 11/04/2025, às 09:22, 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 **MARCIO BRITO SILVA FERREIRA - Matr.0156950-3, Membro da Comissão suplente**, em 11/04/2025, às 09:23, 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 **MARIANA ALVES DE PAULA - Matr.0158072-8, Membro da Comissão**, em 11/04/2025, às 09:23, 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 **CRISTINA GOMES - Matr.0282903-7, Membro da Comissão suplente**, em 11/04/2025, 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 **MARCIA MARIA SOUSA CORDEIRO - Matr.0223982-5, Membro da Comissão**, em 11/04/2025, 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 **JAQUELINE MENDONÇA TORRES - Matr.0250361-1, Membro da Comissão suplente**, em 11/04/2025, às 09:25, 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 **LETÍCIA LUZARDO DE SOUSA - Matr.0276406-7, Membro da Comissão**, em 11/04/2025, às 09:25, 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 11/04/2025, às 14:32, 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 11/04/2025, às 15:18, 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 **ANTONIO DIMAS DA COSTA JÚNIOR - Matr.0091451-7, Membro da Comissão suplente**, em 12/04/2025, às 10:59, 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 **ELITON MENDES BRANDÃO - Matr.0007559-0, Membro da Comissão suplente**, em 12/04/2025, às 20:07, 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?](http://sei.df.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0)
[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= **168144724** código CRC= **218433E0**.

"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