



Governo do Distrito Federal  
Secretaria de Estado de Desenvolvimento Urbano e Habitação do Distrito Federal  
Subsecretaria de Apoio ao Licenciamento  
Unidade de Gestão do Estudo de Impacto de Vizinhança

Parecer Técnico n.º 2/2024 - SEDUH/SUALIC/UEIV

## PARECER TÉCNICO

Brasília, 22 de agosto de 2024

**Referência:** Processo SEI nº 00390-00005100/2022-81

**Interessado:** PAULO OCTAVIO INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

**Assunto:** Análise do Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança - EIV, relativo ao empreendimento denominado "Planaltina Shopping"

### 1. INFORMAÇÕES PRELIMINARES

Trata o presente Parecer Técnico da **3ª análise da CPA/EIV** relativa ao Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança - EIV do empreendimento Planaltina Shopping, localizado no lote S/N Rua Goiás, esquina com a DF-128, Região Administrativa de Planaltina – RA VI, Distrito Federal, configurando, portanto, a 4ª análise nos termos do art. 9º da Lei Decreto 43.804/2020.

A presente análise foi realizada pelos representantes da Ueiv, Detran e DER em atendimento ao Parecer Técnico nº 7/2024 (144402635), consolidado na 15ª Reunião Extraordinária da Comissão Permanente de Análise do EIV - CPA/EIV realizada em 28/06/2024, que indicou os seguintes procedimentos:

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.

Sendo a proposição de medidas mitigadoras integralmente acatadas na forma indicada neste parecer, essa CPA/EIV entende que a próxima versão do estudo pode ser apresentada para análise específica dos órgãos vinculados ao conteúdo a ser complementado, a saber: Detran, DER e Ueiv/Seduh.

Deste modo, em sendo atendidas as exigências e recomendações decorrentes da próxima análise dos citados órgãos, não se vislumbra óbices ao prosseguimento para a realização de Audiência Pública nos termos disciplinados pela Lei 6744/2020.

A análise realizada pautou-se pelos seguintes documentos, inserto nos autos do Processo SEI nº 00390-00005100/2022-81:

- Estudo Urbanístico EIV - Planaltina Shopping (sexta versão) (148075241)
- Projeto Arquitetônico - Implantação\_R00 (DWG) (148075273)

- Projeto Arquitetônico - Anexo VII Medida EIV- Vegetação\_R01 (DWG) (148075287)

Destaca-se que as análises específicas do Departamento de Estradas de Rodagem - DER e do Departamento de Trânsito - Detran estão consubstanciadas nas Manifestações 183 (148851208) e 184 (148851332), respectivamente.

## 2. VERIFICAÇÃO DAS EXIGÊNCIAS

O Parecer Técnico nº Parecer Técnico nº 7/2024 - SEDUH/GAB/CPA-EIV (144402635) constatou as exigências replicadas a seguir, dentre as quais verificou-se que as exigências encontram-se satisfatoriamente resolvidas através da documentação apresentada pela Carta nº 140.2024 (148075241).

A verificação do cumprimento das exigências está, resumidamente, exposto abaixo:

### Informações Gerais

1. Corrigir informação que trata do cumprimento do Termo de Referência Edifício 03/2022. (Pág. 12) Trata-se na verdade de Termo de Referência Específico 03/2022.

✅ **ATENDIDO. (página 13)**

2. Corrigir em todo o estudo a informação de que a versão atual corresponde a quarta versão. Esta versão do EIV, quinta, deve cumprir as exigências elencadas no Parecer Técnico nº 62/2023 (123070971). Pág. 12, Pág. 98.

✅ **ATENDIDO. (página 13)**

### Caracterização do Empreendimento

3. Caracterizar e avaliar a forma de ocupação proposta (atual) em relação ao uso/atividade anterior. Complementar informação com os dados da legislação atual - **Reincidência**

✅ **ATENDIDO. (página 27 e 302)**

4. Esclarecer cálculo da população fixa do empreendimento. Os dados apresentados extraídos das tabelas do corpo de bombeiros indicam 11.266 pessoas. **Reincidência**

✅ **ATENDIDO. (página 62 e 63)**

### Caracterização da vizinhança

5. Apresentar as fotografias aéreas e imagens de satélite para ilustrar o que foi descrito nas análises de vegetação. (Pág. 86)

✓ **ATENDIDO. (página 97 e 98)**

6. Corrigir o texto: “Segundo ambos os atos legais, a APA é uma categoria de unidade de conservação que...” (Pág. 89)

✓ **ATENDIDO. (página 100)**

7. Refazer a avaliação climática considerando a cobertura completa do estacionamento externo com piso drenante, conforme indicado na figura 5 do EIV. O estudo atual não considera o acúmulo de calor no estacionamento. **Reincidência**

✓ **ATENDIDO. (página 158 a 164)**

8. Apresentar planta com os locais específicos da arborização. O EIV informa que “está claramente indicada a arborização entre todas as vagas e canteiros”, relativo à exigência 11 do Parecer Técnico 62.

✓ **ATENDIDO. (Anexo VII Medida EIV- Vegetação\_R01)**

9. Indicar no estudo como se dará o tratamento dos resíduos sólidos do empreendimento. **Reincidência**

✓ **ATENDIDO. (página 76 a 82)**

10. Indicar nas figuras 75 e 76 indicar lotes/equipamentos citados. Nas figuras 76, 77 indicar as vias que estão sendo referenciadas.

✓ **ATENDIDO. (página 123 a 125)**

11. Refazer as contagens para o estudo de trânsito, considerando os seguintes intervalos: das 12 às 14 horas e das 18 às 20 horas. **Reincidência**

✓ **ATENDIDO.**

12. Realizar a simulação de um cenário que inclua o shopping e os futuros empreendimentos e/ou parcelamentos na AID do empreendimento, conforme ilustrado na figura abaixo. - **Reincidência**

✓ **ATENDIDO.**

13. Apresentar a avaliação qualitativa das paradas de ônibus. **Reincidência**

✓ **ATENDIDO. (página 250 a 255)**

14. Detalhar a avaliação quantitativa e qualitativa das calçadas, dos mobiliários urbanos, travessias de pedestres, pontos e paradas de embarque e desembarque e arborização das principais rotas. Apresentar fotos e mapas indicando sua localização. Pág. 230 a 233

✓ **ATENDIDO. (página 250 a 260)**

#### Identificação/análise dos impactos

15. Complementar as análises de impactos relacionando-as com as medidas indicadas neste parecer.

✓ **ATENDIDO. (página 303)**

16. Apresentar plantas de implantação e plantas de subsolo com vagas de garagem, considerando-se os novos acessos pela via lateral ao lote, para análise do conteúdo relacionado ao PGV. Apresentar também projeto preliminar a ser aprovado pela CPA/EIV após considerações da audiência pública, relativo a medida 1.2.

! **ATENDIDO PARCIALMENTE** (ver Manifestação 184 - 148851332)

O interessado deve apresentar versão atualizada do projeto arquitetônico com as recomendações sugeridas na manifestação, após a realização da Audiência Pública, para análise do Detran.

#### Identificação das Medidas Mitigadoras

17. Rever as medidas mitigadoras consoante recomendações deste parecer.

✓ **ATENDIDO. (página 315 a 329)** (ver também Manifestação 183 - 148851208)

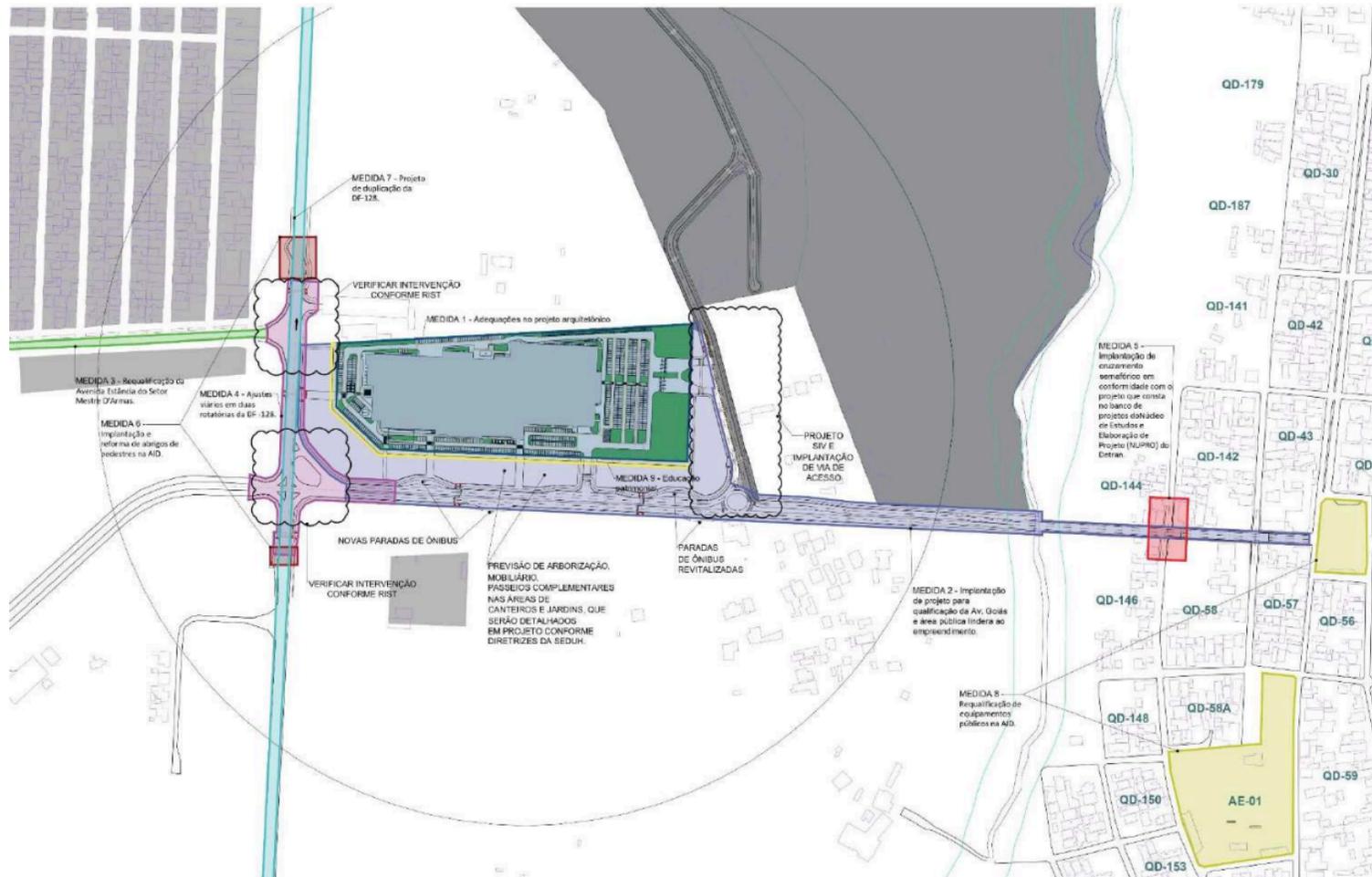
### 3. **VERIFICAÇÃO DAS RECOMENDAÇÕES**

A CPA/EIV teceu considerações sobre o escopo das medidas mitigadoras, as quais foram integralmente acolhidas na presente versão do estudo.

Deste modo, resumidamente, as medidas mitigadoras propostas na presente versão do EIV e suas respectivas áreas de abrangência são:

Nº	CARÁTER DA MEDIDA	PRAZO	DESCRIÇÃO	IMPACTO RELACIONADO	PLANO DE ACOMPANHAMENTO	RESPONSÁVEL EXECUÇÃO	RESPONSÁVEL PROJETO	RESPONSÁVEL ACOMPANHAMENTO
01	Mitigador	Imediato	Adequação do projeto de arquitetura	Desconforto visual, conforto térmico e acessibilidade.	Projeto arquitetônico	Empreendedor	Empreendedor	CPA-EIV/SEDUH CAP/SEDUH DETRAN
02	Mitigador	2 anos	Implantação de projeto para requalificação da av. Goiás e área pública limdeira ao empreendimento	Deficiência de conectividade e acessibilidade. Deficiência de mobiliário urbano e qualidade paisagística	SIV	Empreendedor	Empreendedor	CPA-EIV/SEDUH
03	Mitigador	2 anos	Requalificação da av. Estância do setor Mestre D'Ármas.	Deficiência de conectividade e acessibilidade. Deficiência de mobiliário urbano e qualidade paisagística	SIV	Empreendedor	Empreendedor	CPA-EIV/SEDUH
04	Mitigador	2 anos	Ajustes viários e revitalização no entorno da DF-128	Deficiência de conectividade e acessibilidade. Deficiência de mobiliário urbano e qualidade paisagística	Projeto executivo SIV	Empreendedor	Empreendedor	CPA-EIV/SEDUH DER Detran
05	Mitigador	2 anos	Implantação de cruzamento semafórico em Planaltina	Aumento do tráfego de veículos e pedestres	Projeto P2 – Maranhão x Goiás	Empreendedor	Detran	CPA-EIV/SEDUH Detran
06	Mitigador	2 anos	Implantação e reforma de abrigos de pedestres na AID	Deficiência de mobiliário urbano	Programa Adote um Abrigo	Empreendedor	Semob	CPA-EIV/SEDUH Semob
07	Compensatório	2 anos	Projeto de duplicação da DF-128	Aumento do tráfego de veículos e pedestres	Projeto executivo	Empreendedor	Empreendedor	CPA-EIV/SEDUH
08	Compensatório	2 anos	Revitalização de equipamentos públicos	Falta de conectividade, acessibilidade e segurança para pedestres	Projeto executivo	Empreendedor	Empreendedor	CPA-EIV/SEDUH
09	Compensatório	7 anos	Educação patrimonial	Competição de interesse com os atrativos históricos e culturais da cidade	Projeto executivo	Empreendedor	Empreendedor	CPA-EIV/SEDUH

Fonte: Quadro 11 – Quadro resumo das medidas mitigadoras e impactos relacionados. EIV (148075241)



Fonte: Figura 226 – Área de abrangência das Medidas Mitigadoras e compensatórias. EIV (148075241)

Como demonstrado neste documento, verifica-se que o EIV foi corrigido e ajustado visando-se atender ao Parecer Técnico nº 7/2024 - SEDUH/GAB/CPA-EIV (144402635), tendo sido a proposição de medidas mitigadoras e compensatória integralmente acatada na forma indicada no citado parecer.

Destaca-se, entretanto, que há itens relativos ao conteúdo do PGV (Pólo Gerador de Viagens) a serem observados nas plantas de implantação do projeto arquitetônico, as quais devem ser apresentadas, com os devidos ajustes, após a Audiência Pública consoante Manifestação 184 (148851332) do Detran.

Deste modo, não se vislumbra óbices ao prosseguimento do EIV relativo ao empreendimento Planaltina Shopping, localizado no lote S/N Rua Goiás, esquina com a DF-128, Região Administrativa de Planaltina – RA VI, Distrito Federal, à Audiência Pública.

Isto posto, destaca-se que o [Decreto 43.804, de 20 de outubro de 2022](#), disciplina os seguintes procedimentos cabíveis ao feito:

" Art. 28. Deve ser garantida a participação social no processo de aprovação do EIV por meio da realização de audiência pública única.

Art. 29. A audiência pública deve ser convocada pelo empreendedor, com antecedência mínima de 30 dias.

Parágrafo único. O edital de convocação deve ser publicado no DODF e em jornal de grande circulação, de modo a garantir sua efetiva participação.

Art. 30. A audiência pública deve ser realizada na Região Administrativa em que está localizado o empreendimento em análise e a Administração Regional deve compor a mesa da audiência pública, juntamente com representante da unidade gestora do EIV.

Art. 31. A organização, coordenação e os custos decorrentes da realização da audiência pública do EIV são de responsabilidade do empreendedor.

Art. 32. A apresentação do conteúdo do EIV deve ser realizada pela equipe técnica responsável por sua elaboração.

Art. 33. As sugestões e propostas advindas da audiência pública prevista no art. 28 devem ser sistematizadas e apresentadas pelo interessado à CPA, devendo subsidiar a elaboração do Relatório Final quanto à implantação da atividade ou do empreendimento objeto do EIV e à definição das medidas necessárias.

Parágrafo único. Ao final da audiência pública, o interessado deve entregar ao representante da unidade gestora do EIV, mediante recibo, arquivo digital contendo a gravação, com áudio e vídeo, do conteúdo integral de todas as participações ocorridas na audiência pública. "

4.

#### ASSINATURAS

**CRISTIANE GOMES FERREIRA GUSMÃO**

Titular da Unidade Gestora de EIV - UEIV/SEDUH

**FELLIPE CAVALCANTE**

Suplente da Unidade Gestora de EIV - UEIV/SEDUH



Documento assinado eletronicamente por **CRISTIANE GOMES FERREIRA GUSMAO - Matr.0158358-1, Chefe da Unidade de Estudo de Impacto de Vizinhança**, em 22/08/2024, às 17:27, 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 **FELLIPE WALISSON DE SOUZA CAVALCANTE - Matr.0276025-8, Assessor(a) Especial.**, em 22/08/2024, às 17:27, 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= **148955097** código CRC= **BC50C41B**.

"Brasília - Patrimônio Cultural da Humanidade"  
Edifício Number One SCN Q 1 - Asa Norte, Brasília - DF - Bairro Asa Norte - CEP 70711-900 - DF  
Telefone(s):  
Site - [www.seduh.df.gov.br](http://www.seduh.df.gov.br)