



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

Relatório Técnico - SEDUH/SUALIC/UEIV

## RELATÓRIO TÉCNICO

Brasília, 12 de novembro 2024

**Referência:** Processo SEI nº 00390-00009358/2023-38

**Interessado:** SGM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA / Lutfallah Ramez Farah

**Assunto:** Estágio do Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV, relativo ao empreendimento localizado no "SMDB Área Especial "D", Lago Sul"

### 1. INFORMAÇÕES PRELIMINARES

Este Relatório faz a retrospectiva do Processo SEI GDF nº 00390-00009358/2023-38, que trata dos procedimentos relativos à análise do Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV do empreendimento localizado no Setor de Mansões Dom Bosco - SMDB, área especial "D", Lago Sul, Região Administrativa do Lago Sul - RA XVI, tendo em vista a solicitação feita por meio da Carta nº 02/24 - EIV-SMDB (154826715) para o desenquadramento e a descontinuidade do processo relativo ao EIV a partir da publicação da [Lei nº 7.567, de 24 de outubro de 2024](#), que disciplina qual empreendimento não é objeto de EIV quando utiliza o coeficiente básico:

" Art. 6º Não são objeto de EIV os empreendimentos de:

I – projeto arquitetônico de modificação com acréscimo de área inferior a 10% da área total de construção aprovada, sem alteração de atividade, no caso da primeira modificação após 4 de fevereiro de 2013;

II – projeto arquitetônico de modificação com acréscimo de área inferior a 30% da área de construção aprovada, quando o empreendimento já tiver sido objeto de EIV;

III – projeto arquitetônico de modificação de projeto, sem acréscimo ou com decréscimo de área, desde que mantidos o uso ou atividades licenciadas;

IV – parcelamento de interesse social e habilitação de projeto de arquitetura de interesse social; ([Inciso Alterado\(a\) pelo\(a\) Lei 7567 de 24/10/2024](#)).

V – projeto arquitetônico cujo parcelamento do solo, condomínio urbanístico, projeto urbanístico com diretrizes especiais ou condomínio de lotes que tenham sido objeto de EIV, quando do licenciamento urbanístico; ([Inciso Alterado\(a\) pelo\(a\) Lei 7567 de 24/10/2024](#)).

VI – parcelamento do solo, condomínio urbanístico ou projeto urbanístico com diretrizes especiais que já possuam estudo urbanístico, estudo ambiental ou plano de ocupação aprovados em 4 de fevereiro de 2013;

VII – entidades de assistência social e entidades religiosas de qualquer natureza;

VIII – áreas contempladas na Lei Complementar nº 806, de 12 de junho de 2009.

IX – projeto arquitetônico que utilizar o coeficiente básico. ([Acrescido\(a\) pelo\(a\) Lei 7567 de 24/10/2024](#)).

[grifos acrescidos]

### 2. DO DEMONSTRATIVO DO ENQUADRAMENTO - LEI 6.744/2020

Preliminarmente, rememora-se que o empreendimento em tela, no âmbito do processo SEI nº 00390-00007571/2022-24, se declarou auto enquadrado em EIV, conforme Carta PGP190-2022

(92391899) da empresa PROGEPLAN, protocolada em 19/07/2022. Na solicitação, foi apresentada a proposta de elaboração de um EIV para o lote de 100.352,64 m<sup>2</sup>, sob os seguintes termos:

“Em razão das características do imóvel em questão (uma área robusta e com potencial construtivo para uso comercial), o empreendimento será planejado e instalado em diversas etapas (em fases), pois a proposta de ocupação da gleba leva em consideração a projeção de vários módulos, conforme apresentado no anexo. Adicionalmente, é desejável que a ocupação do imóvel ocorra com tipologias comerciais diversificadas. Cabe destacar que o empreendimento se encontra na “Zona B” no zoneamento de Demanda de Transporte Individual (Lei nº 6.744/2020, que dispõe sobre a aplicação do EIV), e que a área de enquadramento será superior a 45.000 m<sup>2</sup>, circunstância que o enquadra na necessidade de elaboração do Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV.”

Na conferência dos itens elencados no Termo de Referência, foi emitido o Parecer Técnico 7 (101167850) em 15/12/2022, contendo 42 exigências. Esse parecer também considerou as condições apresentadas para o EIV e reiterou que a legislação vigente requer a apresentação de EIV para determinados tipos de empreendimentos. No caso de empreendimentos edilícios, o procedimento está vinculado ao trâmite de habilitação dos projetos arquitetônicos, dada a necessidade de definição clara do objeto a ser avaliado no EIV.

Contudo, em 27/03/2023 o interessado protocolou a Carta PGP111-23 (118544060), solicitando o cancelamento do processo SEI nº 00390-00007571/2022-24, alegando que, "por razões comerciais, o projeto arquitetônico sofreu alterações significativas, tornando-se inaplicável a caracterização e avaliação apresentadas no âmbito do Estudo de Impacto de Vizinhança."

Ademais, com a evolução do processo de aprovação do projeto 00390-00006467/2020-51, foi encaminhado a esta unidade, em 29/11/2023, o Despacho - SEDUH/SEADUH/ULIC/CPROG - Coordenação de Projetos de Grande Porte (128063229), tratando da edificação comercial com área de 23.117,96 m<sup>2</sup>.

Em 04/12/2023, o Atesto 2 (128311518) confirmou que era exigida a apresentação de EIV e a emissão de Certificado de Viabilidade de Vizinhança como pré-requisitos para a habilitação do projeto arquitetônico do empreendimento em tela a partir da documentação apresentada pela CAP/SEDUH:

Inciso	Documentação exigida (art. 3º do Decreto nº 43.804/2022)	Documentação apresentada
I	Comprovação da conclusão da etapa de estudo prévio	Despacho - SEDUH/SELIC/CAP/ULIC/CPROG ( <a href="#">127720548</a> ) Despacho - SEDUH/SELIC/CAP/ULIC/CPROG ( <a href="#">128063229</a> )
II	Ficha de análise de parâmetros urbanísticos que caracterize o enquadramento em EIV	Ficha de Enquadramento - EIV ( <a href="#">127513010</a> )
III	Documento informando os critérios que enquadram o empreendimento como Polo Gerador de Viagens - PGV:	Ficha de Enquadramento - PGV ( <a href="#">127730350</a> )
IV	Estudo preliminar deferido na etapa de estudo prévio	Projeto Arquitetônico em PDF ( <a href="#">124036170</a> , <a href="#">124036217</a> , <a href="#">124036251</a> , <a href="#">124036287</a> , <a href="#">124036332</a> , <a href="#">124036366</a> , <a href="#">124036397</a> , <a href="#">124036430</a> , <a href="#">124036473</a> , <a href="#">124036506</a> , <a href="#">124036556</a> , <a href="#">124036581</a> , <a href="#">124036608</a> , <a href="#">124036650</a> , <a href="#">124036679</a> )

\*\* Dados extraídos do Processo SEI Nº [00390-00006467/2020-51](#) (Aprovação de Projeto)

Consoante dados da Ficha de Enquadramento - EIV (127513010), o porte do empreendimento e os parâmetros urbanísticos são os seguintes:

Uso	Atividade	Denominação (Anexo Único)	Área ocupada pela atividade (CAP)	Porte máximo da atividade (Anexo Único)	Enquadramento pelo porte	Fator de conversão da atividade (Anexo Único)	Aplicação da fórmula
COMERCIAL	COMÉRCIO VAREJISTA (47-G)- EXCETO SUBCLASSES NÃO PERMITIDAS COMÉRCIO POR ATACADO, EXCETO VEÍCULOS AUTOMOTORES E MOTOCICLETAS (46-G) - EXCETO SUBCLASSES NÃO PERMITIDAS	TODAS AS ATIVIDADES DO USO COMERCIAL	23.117,96 m <sup>2</sup>	10.000,00 (ZONA A)	SIM	N/A	N/A
Enquadramento pela fórmula (Anexo Único)						Total	N/A
						> 45.0000 (B)	N/A
						< 45.0000 (B)	N/A

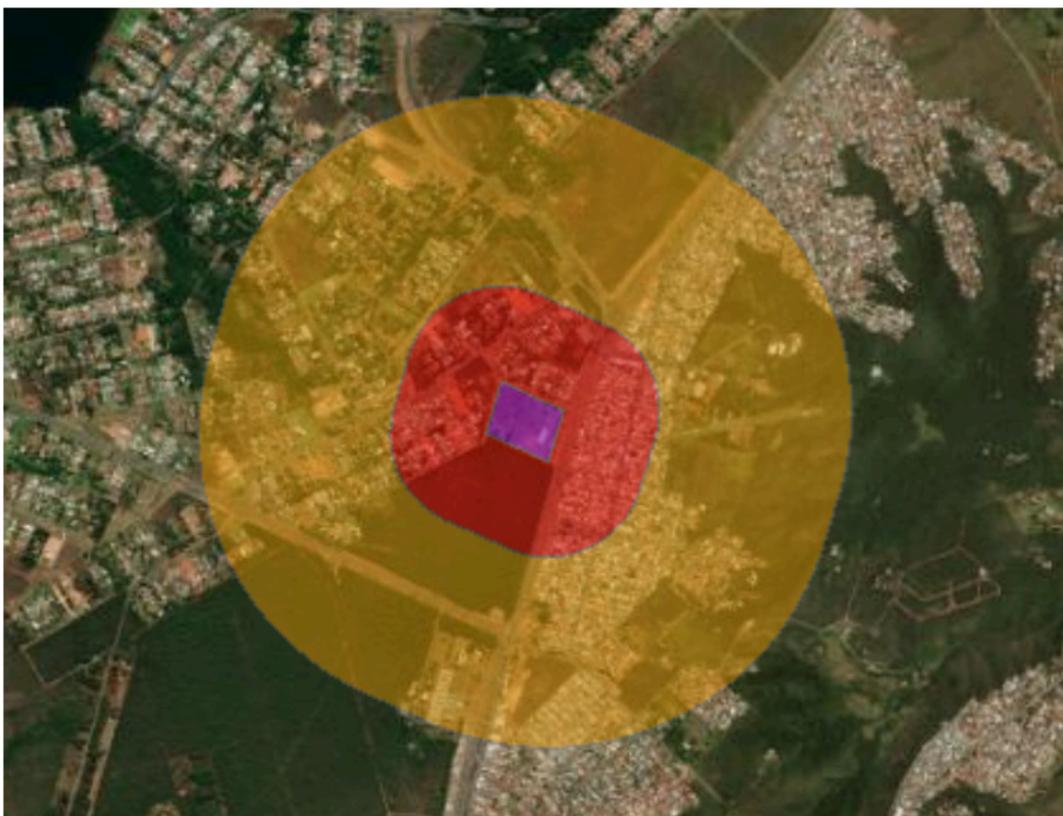
\*\* Dados extraídos da documentação apresentada pela CAP ([128262603](#))

COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO		
Legislação vigente aplicável ao lote	Utilizado em projeto	C.A básico
0,70 - 0,70	0,21	SIM

USO/ ATIVIDADE		
Normativo original	Utilizado em projeto	Uso original
SMDB PR 11/1	LEI COMPLEMENTAR Nº 948/2019 ALTERADA PELA LEI COMPLEMENTAR 1007/2022 (LUOS)	NÃO

\*\*Dados extraídos da Ficha de Enquadramento em EIV ([128262603](#)), PR 11/1 - SMDB (disponível em: <https://www.sisduc.seduh.df.gov.br/v1/>)

O Termo de Referência 5 (128350897) foi enviado em 04/12/2023 por meio de Correspondência Eletrônica (128424792). Nele foi indicado o conteúdo mínimo e definido os procedimentos para a identificação das áreas de influência do empreendimento, as quais foram identificadas no EIV segundo a figura abaixo:



**Figura 01:** Área de Influência do empreendimento

### 3. DO ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA APRESENTADO PELO EMPREENDEDOR

O estudo foi elaborado pela empresa AGC Projeto e Planejamento LTDA / Alba Rodrigues Grilo contratada pelo interessado SGM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA / Lutfallah Ramez Farah, CNPJ nº : 21.507.816/0001-86.

A equipe técnica contou com a participação dos seguintes membros, atestadas pelos Registros de Responsabilidade Técnica - RRT ou pelas Anotações de Responsabilidade Técnica - ART, conforme as suas respectivas especialidades (117774467):

- Alba Rodrigues Grilo, Arquiteta e Urbanista, CAU A75909-0;
- Verena Felipe Mello, Engenheira Florestal , CREA/DF 16.460/D;
- Rômulo Bonelli, Arquiteto e Urbanista, CAU A29557-4 ;
- Camila Coimbra Machado Reinaux da Cunha, Arquiteta e Urbanista, CAU A106839-3;
- Maria Rita Fonseca, Geógrafa, CREA/D DF 12869;
- Érick Marcel e Silva Viana, Engenheiro Ambiental , CREA/DF 14.884/D;
- Rafael Carvalho, Biólogo, CRBio 57794/04-D;
- Abel Eustáquio R. Soares, Biólogo, CRBio 057794/04-D.

A equipe técnica responsável pelo estudo fez a apresentação do estudo em 01 de março de 2024, na 48ª Reunião Ordinária desta CPA/EIV.

Conforme informado no EIV, o empreendimento trata da ampliação de um empreendimento já existente, e consiste na construção de dois novos blocos, denominados Bloco 2 e Bloco 3. A ampliação do empreendimento adota o conceito de Open Mall.

O Bloco 1 é composto por um único pavimento térreo. O Bloco 2 é composto por 2 pavimentos, sendo estes: Subsolo, térreo e mezanino. O Bloco 3, nos mesmos termos, é composto por um pavimento térreo e um mezanino. Somados, as edificações possuem cerca de 31.297,72 m<sup>2</sup> de área de construção total.

#### 4. **DA ANÁLISE DO EIV**

A análise do EIV do empreendimento está consubstanciada em 02 Pareceres Técnicos e uma Notificação de Exigências realizados pela UEIV/SUALIC e 02 Pareceres Técnicos pela CPA/EIV:

- **Parecer Técnico n.º 1/2024 - SEDUH/SUALIC/DIEIV (131413325)**

Trata o presente Parecer Técnico de 1ª análise relativa ao Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV do empreendimento em tela, visando à correta instrução do estudo apresentado, consoante disciplinado pelo Decreto nº 43.804, de 04 de outubro de 2022, a fim de possibilitar posterior análise qualificada segundo as competências inerentes a cada órgão da Comissão Permanente de Análise de EIV - CPA/EIV.

Foram identificadas 24 exigências a serem cumpridas como condição do encaminhamento do Estudo à CPA/EIV.

- **Notificação de Exigência SEDUH/SUALIC/DIEIV (133597856)**

A notificação informa que restam pendentes ainda 5 itens relativos ao cumprimento dos itens elencados no Termo de Referência 5 elencados na tabela inserta no documento.

- **Parecer Técnico n.º 2/2024 - SEDUH/SUALIC/DIEIV (134192683)**

Trata o presente Parecer Técnico de conferência das exigências elencadas na Notificação de Exigência SEDUH/SUALIC/DIEIV (133597856). O parecer informa que o estudo corrigido atende aos itens exigidos pelo Termo de Referência 5, estando apto para análise qualificada pela CPA/EIV, conforme disposto no § 2º, art. 49 do Decreto 43.804, de 04 de outubro de 2022.

- Carta de Encaminhamento\_3a Versão do EIV (134055585)

- Estudo Urbanístico EIV\_SMDB\_22-FEV-24\_pags 01a58 (1/5) (134085688)
- Estudo Urbanístico EIV\_SMDB\_22-FEV-24\_pags 59a119 (2/5) (134081157)
- Estudo Urbanístico EIV\_SMDB\_22-FEV-24\_pags 120a179 (3/5) (134081175)
- Estudo Urbanístico EIV\_SMDB\_22-FEV-24\_pags 180a240 (4/5) (134081182)
- Estudo Urbanístico EIV\_SMDB\_22-FEV-24\_pags 241a296 (5/5) (134083671)

- **Parecer Técnico n.º 2/2024 - SEDUH/GAB/CPA-EIV (136960451)**

Em 02/04/2024 foi emitido o Parecer Técnico 2 (136960451), no qual está consubstanciada a primeira análise do EIV pela CPA/EIV.

O Parecer Técnico n.º 2/2024 ressaltou que o EIV apresenta o histórico de mudanças de uso do lote do empreendimento, que inicialmente era destinado a uma instituição religiosa, posteriormente alterado para Atividade Hospitalar em 1981 e, mais recentemente, destinado para uso CSII 3 conforme a Lei Complementar 1.007/2022. O estudo também explora a diversidade do entorno, apontando a coexistência de áreas residenciais de baixa densidade, zonas de proteção ambiental, e regiões com aumento de densidade populacional devido a vários processos de regularização no Jardim Botânico.

O documento destaca um contexto urbano dinâmico, onde o adensamento traz novas demandas para comércio e serviços, o que justificou a mudança de uso do lote e impulsionou o projeto de ampliação. No entanto, a CPA/EIV sinaliza preocupações sobre o impacto desse empreendimento na mobilidade, considerando os dados informados no estudo, que 97,5% dos deslocamentos dos moradores do Lago Sul e 80,7% do Jardim Botânico são realizados por veículos particulares. Essa predominância de deslocamento por automóveis indica que, mesmo com obras em curso no local e futuras mitigações, o sistema viário poderá operar em níveis insatisfatórios.

O estudo indica que, após a implantação do empreendimento e a conclusão do viaduto entre a DF-001 e a DF-035, o sistema viário ainda apresentará níveis de serviço insatisfatórios em certos pontos, com uma taxa de serviço “F”, próximo ao limite da capacidade da via. verificou-se que embora o empreendimento não seja o único fator desse impacto, ele contribui para o aumento do trânsito, tendo sido classificado como Polo Gerador de Viagens, mesmo usando ainda apenas metade do potencial construtivo permitido. Diante disso, a CPA/EIV avaliou que a manutenção do acesso para carros pela frente do empreendimento implica em dificuldades ainda maiores para o planejamento de transporte público do Distrito Federal naquele local, tendo em vista a que a DF-001 figura como importante eixo viário para a ligação do Plano Piloto com o Setor Leste, e onde, futuramente, deverá ser implantado o Corredor BRT Leste. Deste modo, recomendou que os acessos de veículos motorizados ao lote sejam revistos para que ocorram pela via de menor hierarquia, consoante disciplinado pelo Decreto do Sistema Viário - 38.047/2017.

O Parecer destaca ainda que o estudo não propôs medidas de mobilidade, como liberar espaço para corredores de transporte público na DF-001, requalificar calçadas, ou criar ciclovias arborizadas, ainda que o estudo tenha identificado necessidade de melhorias na infraestrutura de transporte público, calçadas, e ciclovias (tais como iluminação, arborização de forma adequada, travessias e rampas de acessibilidade), fatores que desencorajam o uso de transporte não motorizado. A CPA/EIV avaliou que, embora o estudo reconheça a necessidade de mitigação de impactos, ele não se compromete com essas ações e recomenda incluir, neste EIV, as obrigações já exigidas para o Bloco 1, mas ressalta que elas não representam o impacto total do empreendimento.

O parecer recomenda que o estudo inclua um cenário de impacto considerando o uso pleno do potencial construtivo do lote, o que permitiria uma visão mais realista dos efeitos a longo prazo. A CPA/EIV demandou que a próxima versão do EIV incorpore essas reflexões, visando soluções que promovam a mobilidade sustentável visando reduzir a pressão sobre o sistema viário local.

- **Parecer Técnico n.º 4/2024 - SEDUH/GAB/CPA-EIV (140769259)**

O parecer indica que o Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) foi revisado e encaminhado com uma carta explicativa em resposta ao parecer técnico da CPA/EIV, abordando as adequações solicitadas e as justificativas quanto aos itens não atendidos. Entre as justificativas, destaca-se o pedido de manutenção dos acessos pela DF-001, que, segundo o documento, atende à demanda da comunidade local que teme o aumento de fluxo em vias residenciais. A CPA/EIV no entanto ressaltou que não constavam dos autos atas ou dados técnicos para comprovar tal demanda, e destacou o papel do Poder Público como mediador entre interesses privados e coletivos, promovendo dados e análises para subsidiar decisões que harmonizem os interesses, incluindo a participação pública.

A CPA/EIV também reitera que o Decreto nº 38.047/2017 exige acessos em vias de menor hierarquia, o que não foi atendido no projeto atual, comprometendo ainda mais o fluxo e a segurança na rodovia DF-001. A comissão ressaltou que em que pese o acesso vigente possua autorizações prévias, ressalta-se que a análise à época pautou-se por dados apresentados sob uma ótica restrita, que contemplava estimativa de viagens geradas apenas pelo Bloco 1; ao passo que a análise em tela trabalha com variáveis urbanísticas mais abrangentes e considera incrementos de viagens previstos para 2 novos blocos (Blocos 2 e 3), *os quais, conjuntamente, atendem por menos da metade do potencial construtivo do lote.*

A proposição do interessado para a travessia em nível para pedestres sobre a DF-001 também foi questionada pela CPA/EIV, que pontuou preocupação com aumento potencial do congestionamento e descontinuidade no fluxo urbano, tendo reiterado recomendação para a implantação de uma travessia semi-enterrada de modo propiciar uma travessia mais segura e harmônica às necessidades de circulação local.

O parecer pontua que as medidas de mitigação propostas carecem de uma visão mais integrada do espaço urbano, sobretudo no que se refere à relação entre edificação e entorno. A CPA/EIV recomenda que as medidas atendam diretamente os impactos identificados e ressalta que algumas propostas, como a Medida 5 (faixas de aceleração e desaceleração), devem ser revisadas. Do mesmo modo, a Medida 8, que envolve ciclovias e calçadas, deveria ser responsabilidade do empreendimento e implantada como condição para a emissão do Habite-se.

O Parecer Técnico 4 (140769259) identificou 13 exigências e recomendou, 6 medidas mitigadoras e compensatórias, correlatas ao diagnóstico realizado pelo EIV e em verificação *in loco* feita pela CPA/EIV, cujos escopos encontram-se descritos e detalhados conforme descrito a seguir a seguir:

#### **Medidas Mitigadoras**

Medida 1: Implantação de projeto de paisagismo e calçadas na área pública que circunda o empreendimento, através do Programa Adote uma Praça.

Trata-se da elaboração e execução de projeto de paisagismo - PSG na área verde pública localizada nos limites nordeste e noroeste do lote, circundada pelas vias DB-28A e DB-12C, conforme recomendado pelo lphan.

**A área de abrangência da medida está ilustrada abaixo:**



**Figura 02:** Área de abrangência da Medida 1

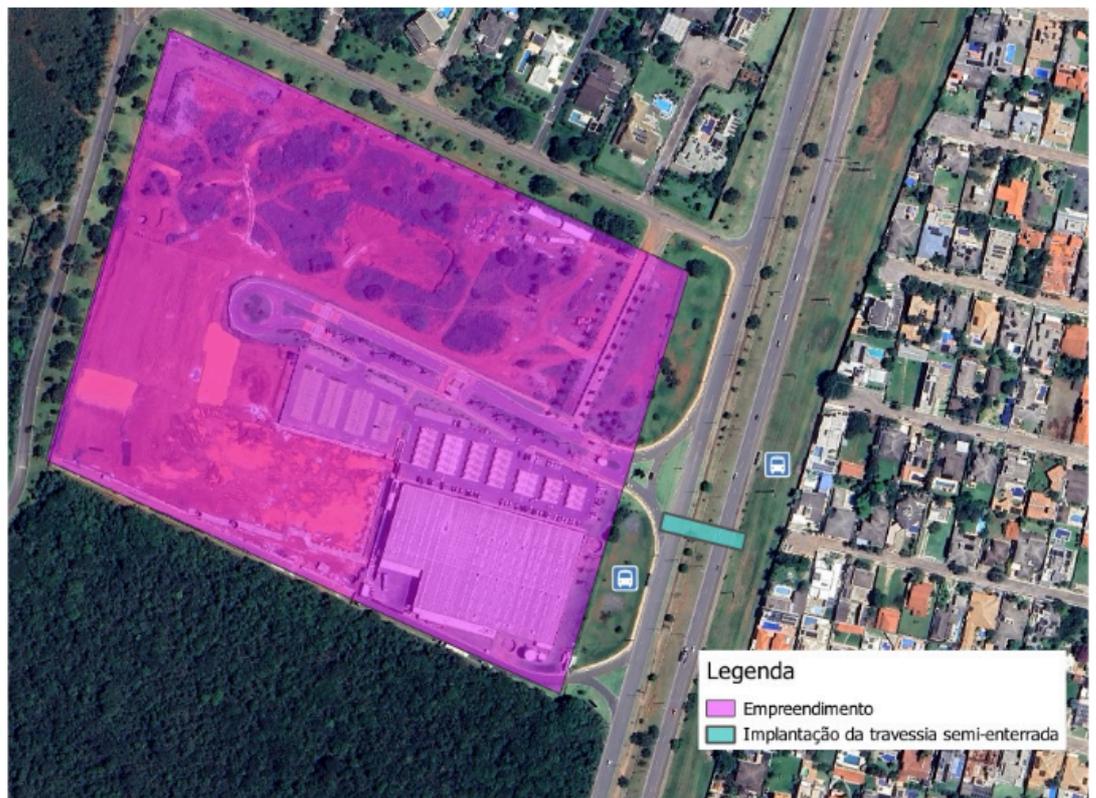
A medida deve ser executada no âmbito do Programa Adote uma Praça, contemplando a manutenção por, no mínimo 48 meses de vigência, e deve incluir:

- a) Plantio de espécies arbóreas, arbustivas e forrações complementando a vegetação existente, promovendo a qualificação estética, a biofilia, o sombreamento e a criação de um espaço público aprazível;
- b) Implantar um sistema de irrigação que garanta a vitalidade das novas espécies durante o período de seca;
- c) Instalar lixeiras urbanas em locais estratégicos;
- d) Implantar iluminação pública;
- e) Travessias de pedestres ligando a área do Programa à calçada oposta, com rebaixamento e sinalização viária dos dois lados, a serem aprovados pelo Detran.

**Medida 2: Implantação de travessia semi-enterrada**

Trata-se da implantação de elaboração de projeto e implantação de passarela semi-enterrada entre os pontos de ônibus, possibilitando o acesso do pedestre no mesmo nível do empreendimento, conforme ilustrado neste parecer.

Recomenda-se que a passarela seja localizada entre os dois pontos de ônibus na DF 001, no local ilustrado abaixo:



**Figura 03:** Área de abrangência da Medida 2

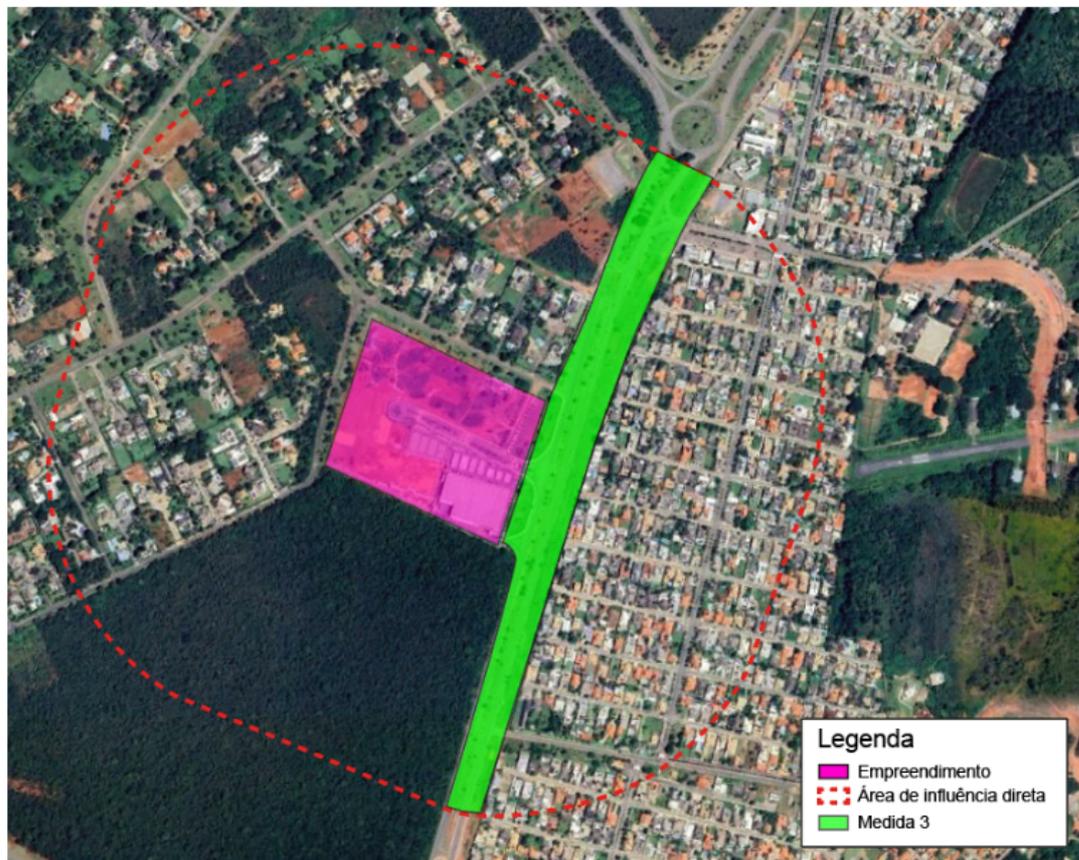
### Medida 3: Requalificação do espaço público lindeiro ao empreendimento

Trata-se da requalificação e recomposição, da área pública lindeira a DF 001, com criação de acessos de pedestres ao empreendimento, criação de calçadas e ciclovias arborizadas ao longo da DF 001, na AID do empreendimento, visando-se garantir acessibilidade e sombra aos caminhos dos pedestres. Para tanto, deve ser elaborado e implantado projeto a ser aprovado no DER, compatibilizando-se com os projetos das medidas mitigadoras do Quinhão 16.

#### **A medida contempla também**

- a) ajuste viário para implantação de 2 baias para ônibus nos abrigos de pedestres, os quais constituem locais de chegada/partida de pedestres.**
- b) arborização para sombreamento das calçadas, sinalização viária (horizontal e vertical), implantação de mobiliário urbano, e outras eventualmente consideradas pertinentes.**

**A área de abrangência da medida está indicada na imagem abaixo:**



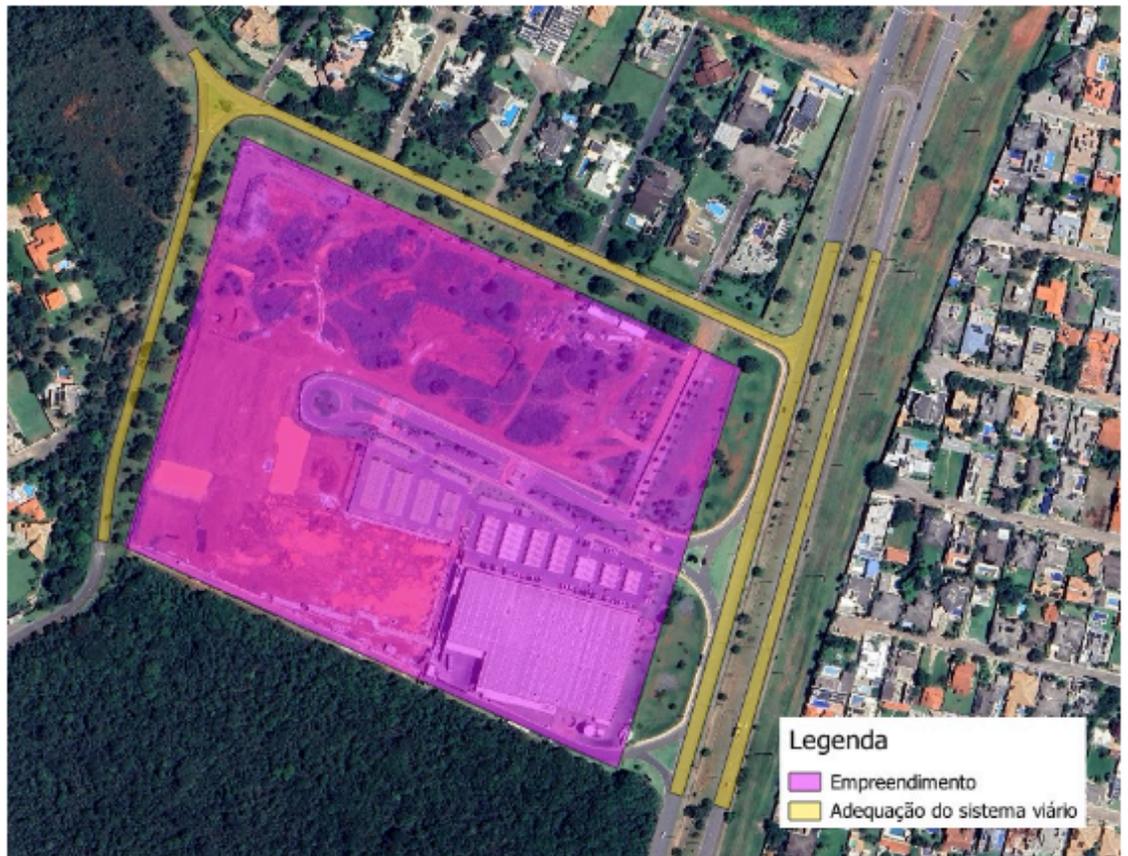
**Figura 04:** Área de abrangência da Medida 3

#### Medida 4: Adequações do sistema viário

##### Medida 4.1: Duplicação de via para acesso ao empreendimento pela vias de menor hierarquia

Trata-se de medida mitigadora para ordenar o acesso de veículos ao empreendimento, a partir do pressuposto de fazer os acessos ao lote pelas vias de menor hierarquia, adequando-os ao Decreto n° 38.047, de 09 de março de 2017.

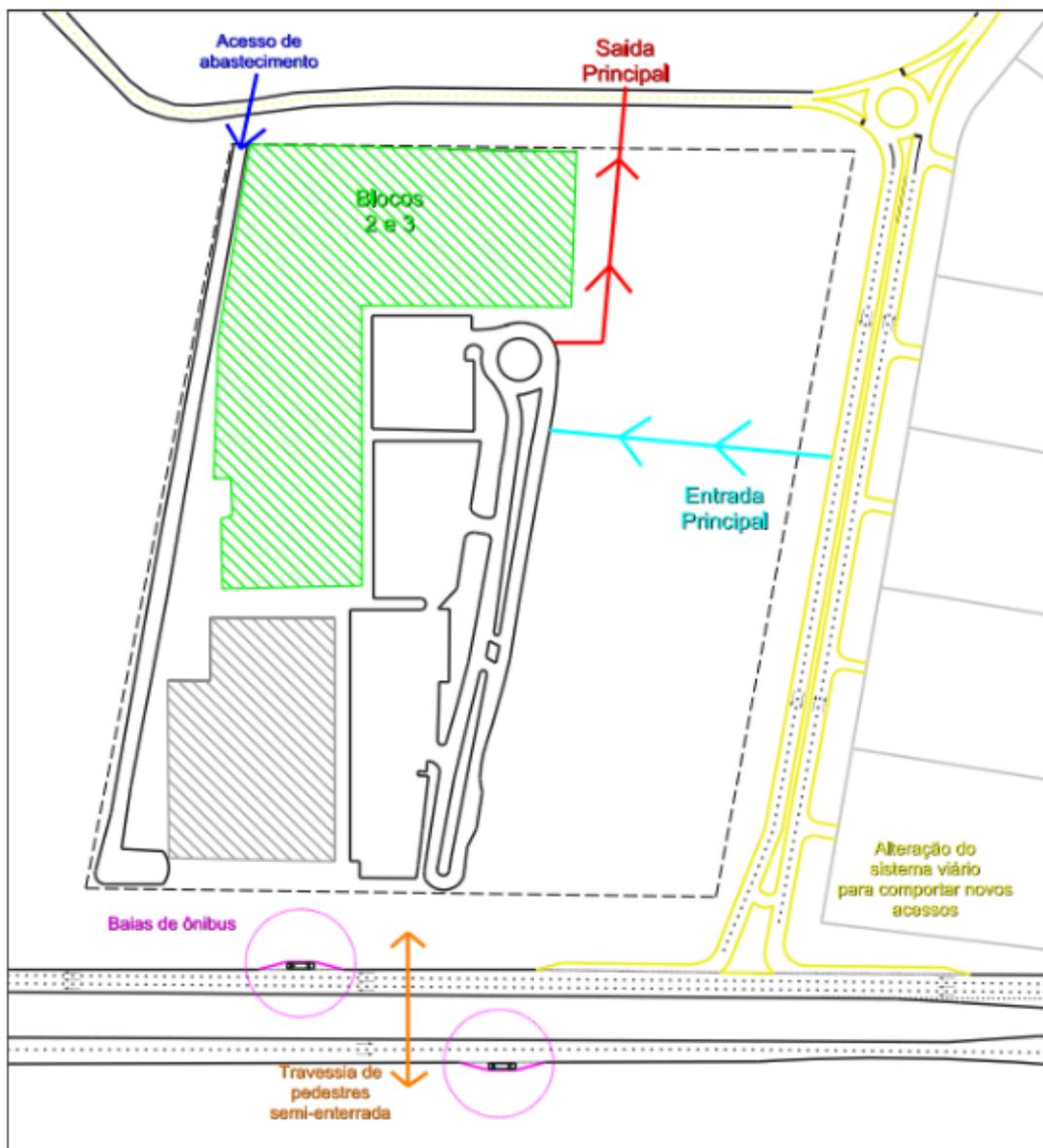
**Para tanto, deve ser elaborado e implantado Projeto Sistema Viário - SIV a partir de diretrizes a serem emitidas pela Subsecretária de Desenvolvimento das Cidades - SUDEC/SEDUH, na seguinte área de abrangência:**



**Figura 05:** Área de abrangência da Medida 4.1

Além dos ajustes geométricos para duplicação da via propriamente dita, o projeto SIV deve incluir ajustes geométricos na rotatória para que comportem os raios de giro necessários, bem como, a criação de calçadas, prevendo-se a sinalização horizontal e vertical necessária.

O croqui abaixo ilustra a intenção de projeto para as intervenções contempladas nesta medida:



**Figura 06:** Croqui para proposta de acessos pelas vias laterais do lote. Medida 4.1

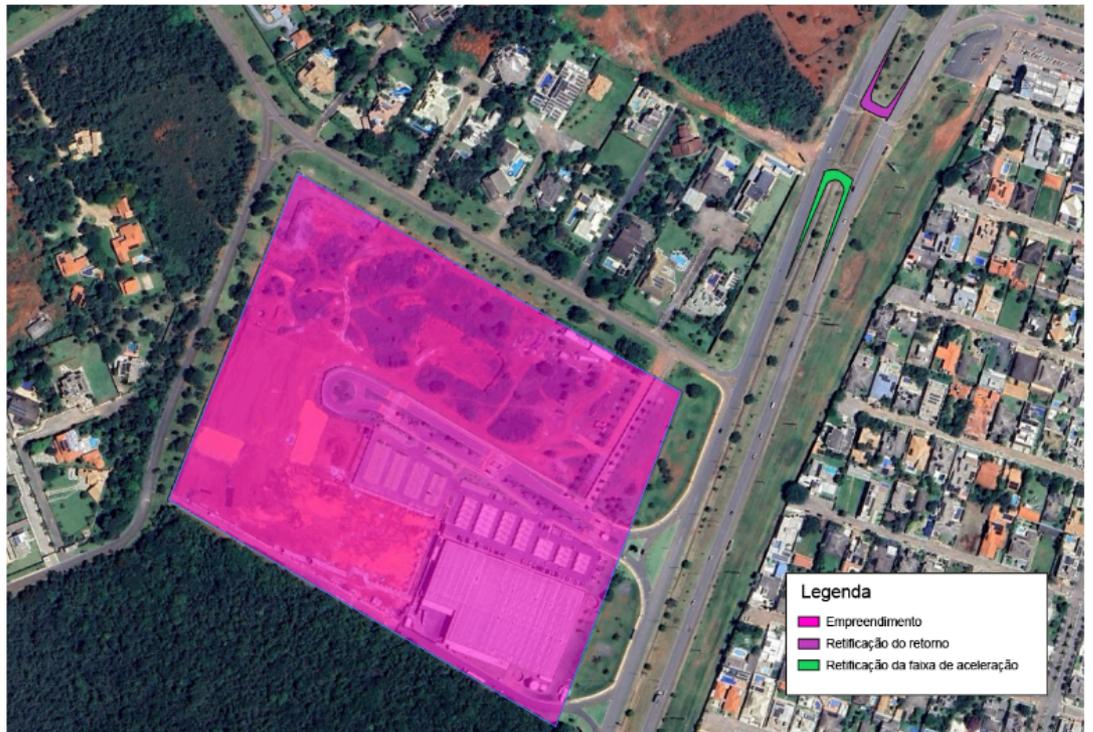
Observa-se que o croqui apresentado é apenas sugestivo. Deverá ser elaborado estudo de simulação de trânsito a fim de comprovar a eficácia e viabilidade de duplicação do trecho, mitigando o impacto do acesso de veículos ao empreendimento.

#### 4.2: Retificação do retorno indicado na DF-001 (medidas originalmente do Bloco1).

Trata-se de retificação do retorno na DF-001, a partir de dois ajustes:

- a) redução da sua capacidade, passando de duas para uma faixa de rolamento.
- b) retificação de faixa de desaceleração de retorno, a contar da sua localização atual sentido DF-035, para aproximadamente 70 metros.

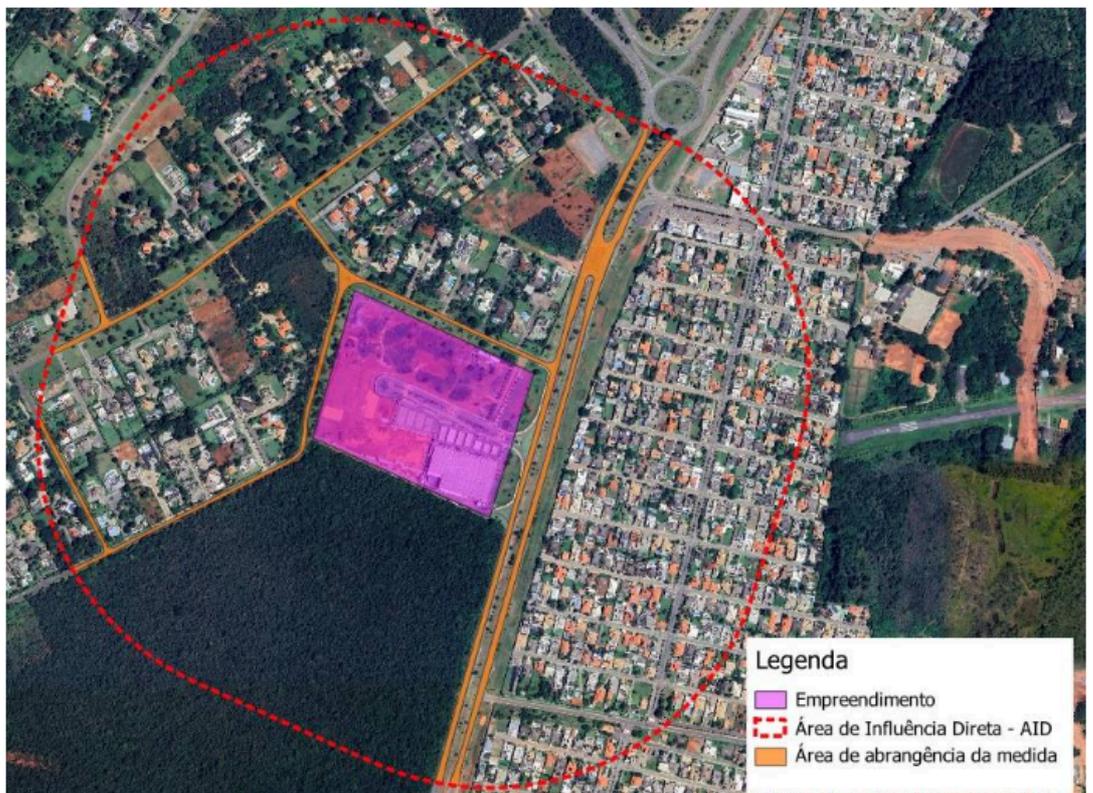
A imagem abaixo identifica os locais de intervenção:



**Figura 07:** Área de abrangência da Medida 4.2

Medida 5: Inventário de pavimento, a ser avaliado pela Novacap.

Trata-se da elaboração do inventário de pavimento na área de tráfego de caminhões de obra localizada na AID para a identificação de possíveis necessidades de reparo. A apresentação do relatório constitui uma etapa inicial da medida, seguida pela execução da recuperação de pavimentos, conforme análise conduzida pela Novacap, na seguinte área de abrangência:



**Figura 08:** Área de abrangência da Medida 5

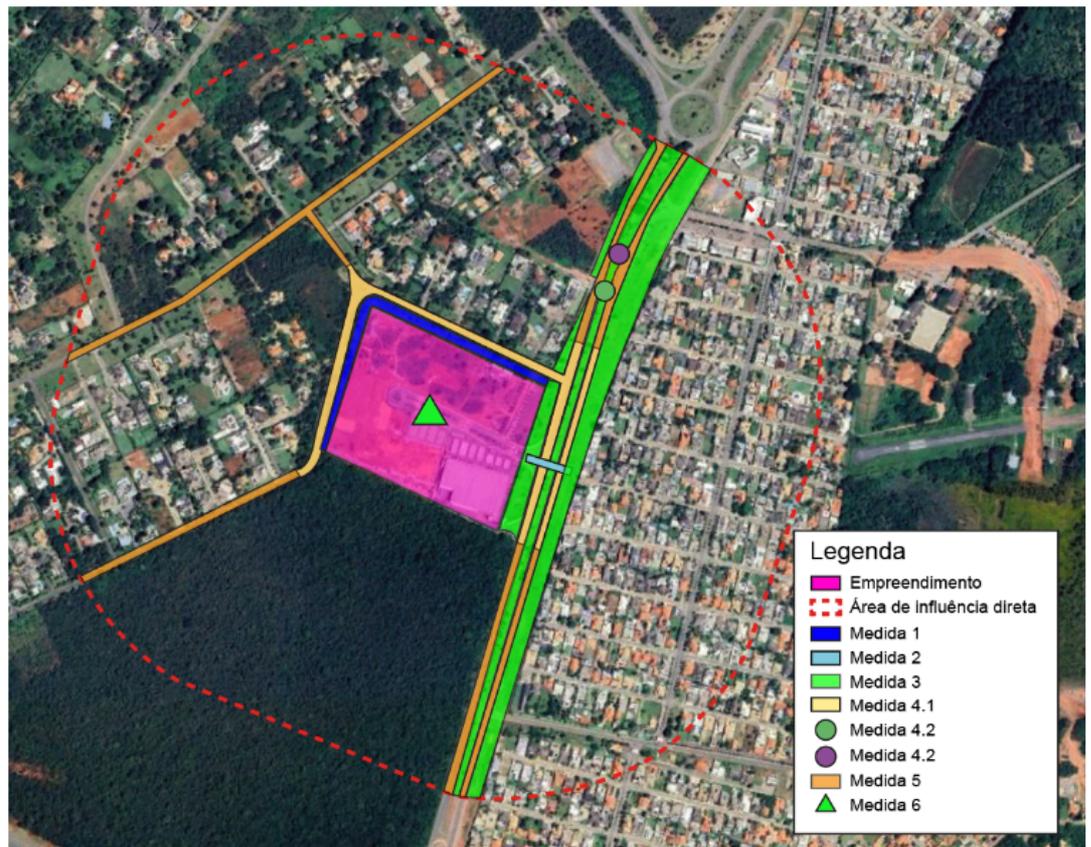
Medida 6: Adequações dentro do lote.

Trata-se de medida de complementação de projeto de arquitetura, a ser aprovado pela CPA/EIV.

A medida inclui:

- a) aprovação e implantação de projeto de paisagismo no interior do lote, contemplando implantação de vegetação arbórea de maneira a favorecer o sombreamento dos percursos dos pedestres e melhorar o conforto térmico.
- b) implantação de cinturão verde de 10m, interno ao lote, conforme Parecer Técnico 234/2023 - COTEC-IPHAN-DF.
- c) ajuste dos acessos de pedestres no interior do lote, observando-se a acessibilidade e continuidade da calçada, bem como os deslocamentos a partir dos pontos de ônibus.

A imagem abaixo resume as medidas mitigadoras e compensatórias recomendadas pela CPA/EIV neste parecer para mitigar/compensar os impactos do empreendimento em tela:



**Figura 09:** Indicação geral da área de abrangência das medidas de mitigação

Após tecer considerações acerca das Medidas necessárias para mitigação dos impactos decorrentes da implantação do empreendimento pleiteado, o parecer conclui o seguinte:

"Por fim, sendo a proposição de medidas mitigadoras e compensatória 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, constante das exigências elencadas, a saber: DER, Detran e UEIV/Seduh.

Ressalta-se, por fim, que o cumprimento das exigências e recomendações aqui indicadas não impede a emissão de novas exigências decorrentes da continuidade da análise.

(...)"

[grifos acrescidos]

Em 09/08/2024, o interessado apresentou documentação relativa ao cumprimento do Parecer Técnico 4 (140769259) da CPA/EIV.

Entretanto, tendo sido verificado, em análise preliminar segundo o Despacho – SEDUH/SUALIC/UEIV (149482077), que não foram cumpridas as recomendações quanto às medidas mitigadoras, o estudo foi encaminhado para análise e deliberação da CPA/EIV segundo competências previstas no normativo.

## 5. DA AUDIÊNCIA PÚBLICA

Não houve realização da audiência pública. O item 12 do Parecer Técnico 4 (140769259) demanda a incorporação das medidas elencadas pela CPA/EIV no estudo, ajustes nos quadros de identificação de medidas, cronograma físico financeiro e orçamento, contemplando as alterações indicadas no parecer, tendo concluído o seguinte:

“Em sendo atendidas as exigências e recomendações de eventuais mitigações 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](#).”

## 6. DA ANÁLISE DO PÓLO GERADOR DE VIAGENS - PGV

O empreendimento foi enquadrado como Polo Gerador de Viagens-PGV pela CAP, consoante Relatório de Enquadramento - PGV (108485873).

Conforme disposto no § 4º, art. 9º da Lei 6.744, de 07 de dezembro de 2020, foi iniciada análise do conteúdo definido na Lei 5.632, de 17 de março de 2016, que dispõe sobre o Polo Gerador de Viagens - PGV, pelo Detran tendo em vista recomendação de atendimento ao Decreto Decreto nº 38.047/2017. A análise ensejou as exigências dos itens 2 a 4 no Parecer Técnico 4 (140769259).

## 7. DAS CONSIDERAÇÕES FINAIS

O estágio atual do processo SEI nº 00390-00009358/2023-38 indica que a análise do EIV apresentado permitiu identificar impactos decorrentes da implantação do empreendimento e suas respectivas medidas mitigadoras e compensatórias, consoante Parecer Técnico 4 (140769259).

Entre as medidas indicadas consta medida de adequação de projeto (medida 6), medida relativa ao estágio de obras (medidas 5), além das medidas relativas à mobilidade (medidas 2, 4.1 e 4.2) e relativas à infraestrutura (medidas 1, 3 e 5). Também foi incorporada preocupação manifestada pelo Iphan (Parecer Técnico 234/2023 - COTEC-IPHAN-DF) que passou a integrar o presente estudo como mitigação sobre o impacto na paisagem (medida 6).

A análise do PGV não foi finalizada, não tendo sido emitido o Termo de Anuência do Detran, que aprova os parâmetros de acesso e as áreas de estacionamentos projetados, conforme definidos pelo Artigo 4º da [Lei nº 5.632/2016](#).



Documento assinado eletronicamente por **VITOR SILVERIO PRADO - Matr.0284646-2, Assessor(a)**., em 12/11/2024, às 18:04, 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.0126724-8, Analista de Planejamento Urbano e Infraestrutura**, em 12/11/2024, às 18:05, 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 12/11/2024, às 18:08, 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 **CRISTIANE GOMES FERREIRA GUSMAO - Matr.0158358-1, Chefe da Unidade de Estudo de Impacto de Vizinhança**, em 12/11/2024, às 20:34, 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= **155935008** código CRC= **1B6C553A**.

---

"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)

---