



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, 07 de novembro 2024

Referência: Processo SEI nº 00390-00001665/2024-51

Interessado: SRTVN LOTE B EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO LTDA

Assunto: Estágio do Estudo de Impacto de Vizinhança do empreendimento denominado "SRTVN Lote B"

1. INFORMAÇÕES PRELIMINARES

Este Relatório faz a retrospectiva do Processo SEI GDF nº 00390-00001665/2024-51, o qual trata dos procedimentos relativos à análise do Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) do empreendimento localizado no Setor de Rádio e TV Norte - SRTV/N, lote B, na Região Administrativa do Plano Piloto – RA I, **tendo em vista a solicitação formulada pelo interessado por meio da Carta 01/2024 (154743529) para o desenquadramento e a descontinuidade do processo SEI-GDF nº 00390-00001665/2024-51** a partir da publicação da Lei nº 7.567, de 24 de outubro de 2024, que acrescentou o seguinte dispositivo na [Lei nº 6.744, de 07 de dezembro de 2020](#), que dispõe sobre o EIV no Distrito Federal:

“ 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

Em 20/03/2024, o Atesto 1 (136440741) confirmou a partir da documentação apresentada pela Central de Aprovação de Projetos (CAP) no Relatório - Ficha de Enquadramento - EIV (136425459), que indica o porte e os parâmetros urbanísticos utilizados no projeto, a exigência de apresentação de EIV e emissão de Certificado de Viabilidade de Vizinhança (CVV) como pré-requisitos para a habilitação do projeto arquitetônico do empreendimento em tela:

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 (136425454)
II	Ficha de análise de parâmetros urbanísticos que caracterize o enquadramento em EIV	Ficha de Enquadramento - EIV (136425459)
III	Documento informando os critérios que enquadram o empreendimento como Polo Gerador de Viagens - PGV:	Ficha de Enquadramento - PGV (136425500)
IV	Estudo preliminar deferido na etapa de estudo prévio	Projeto Arquitetônico em PDF (136425660 , 136425702 , 136425730 , 136425885 , 136425880 , 136425853 , 136425847 , 136425840 , 136425838 , 136425815 , 136425801 , 136425791)

Coefficiente em projeto	25.375,18m ²			
Coefficiente em norma	Básico	N/A	Máximo	26.700,00m ²
Norma que definiu o uso ou atividade original	NGB 30/85			
Zona	A			
Categoria do cálculo do porte	PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS - CATEGORIA 1 COMERCIAL - CATEGORIA 2			
Área total de construção para enquadramento	PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS - 20.000,00m ² COMERCIAL - 10.000,00m ²			
Uso 1:	PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS - 29.910,10m ²			
Uso 2:	COMERCIAL - 1.706,10m ²			
Fator de conversão	N/A			
Fórmula: $AE = \sum F_n \times A_n$	N/A			
Enquadramento:	Sim	X	Não	N/A

O Termo de Referência nº 01/2024 (136673122) foi emitido e enviado em 22/03/2024 por meio da Correspondência Eletrônica SEDUH/SUALIC/DIEIV (136676129), indicando o conteúdo mínimo e definindo procedimentos para a identificação das áreas de influência do empreendimento, as quais foram identificadas no EIV segundo a figura abaixo:

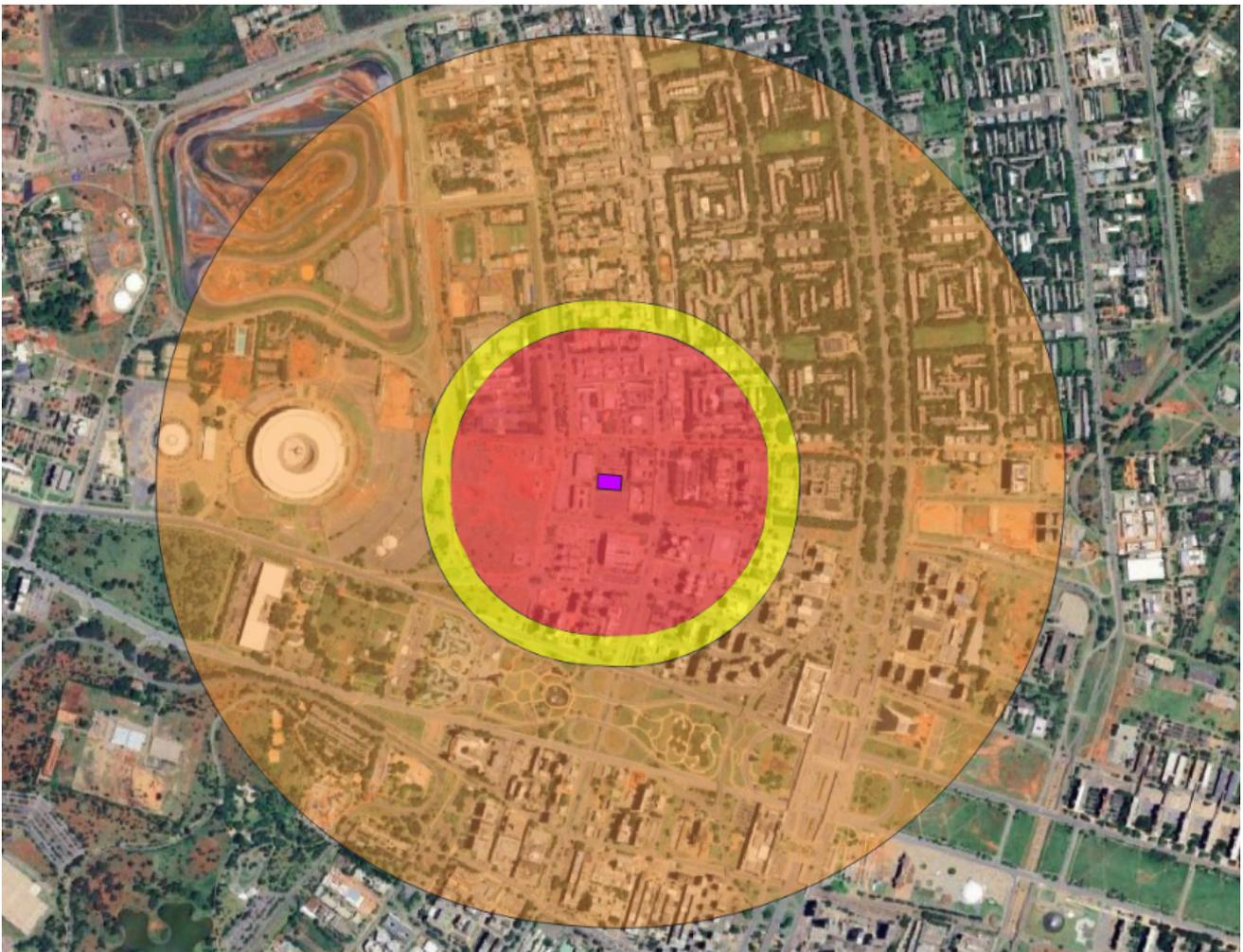


Figura 01 - Áreas de influência do empreendimento

3. DO ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA APRESENTADO PELO EMPREENDEDOR

O estudo urbanístico foi elaborado pela empresa AGC PROJETO E PLANEJAMENTO LTDA contratada pelo interessado SRTVN LOTE B EMPREEDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA, 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:

- Alba Rodrigues Grilo, Arquiteta e Urbanista, CAU A759090;
- Camila Coimbra M. Reinaux da Cunha, Arquiteta e Urbanista e Gestora Ambiental, CAU A106839-3;
- Natália Marinho Domingues, Arquiteta e Urbanista, CAU A265444-0;
- Lucas Aciole Vanderlei Pereira, Arquiteto e Urbanista, CAU A194862-8;
- Pedro Roberto da Silva Neto, Arquiteto e Urbanista, CAU A77403-0;
- Maria Rita Fonseca, Geógrafa, CREA 12.869/DDF;
- Heloisa Goulart Vilela, Estagiária, RG 9.210.977 SSP GO.

O empreendimento trata da implantação de uma nova edificação destinada a atividades de serviços de escritório, de apoio administrativo e serviços de apoio à edição e edição integrada à impressão e comércio varejista. Os parâmetros urbanísticos aplicáveis em projeto constam da NGB 30/85 e Portaria nº 166/2016 - IPHAN.

De acordo com o EIV apresentado, o edifício é composto um bloco único possuindo 8 pavimentos, sendo estes: Reservatório Inferior, 2º subsolo, 1º subsolo, pavimento térreo, Mezanino, 1º pavimento, 2º pavimento, 3º pavimento, 4º pavimento e 5º pavimento, com área de construção total estimada em 43.891,68 m². O 1º e o 2º subsolo são destinados à garagem (514 vagas), instalações técnicas de apoio à edificação (reservatórios, casa de bombas, pressurização etc.) e unidades de prestação de serviços.

4. DA ANÁLISE DO EIV

A análise do EIV do empreendimento está consubstanciada em 01 Parecer Técnico exarado pela UEIV/SUALIC/SEDUH e 01 Parecer Técnico pela CPA/EIV:

- **Parecer Técnico nº 1/2024 - SEDUH/SUALIC/UEIV** (142983888)

Trata o presente Parecer Técnico de conferência das exigências elencadas na Notificação de Exigência SEDUH/SUALIC/UEIV (138300522), relativa ao EIV do empreendimento em tela, a qual identificou 25 exigências, que culminaram na apresentação da segunda versão do estudo.

O parecer informa que o estudo corrigido atende aos itens exigidos pelo Termo de Referência 5 (136673122), estando apto para análise qualificada pela Comissão Permanente de Análise de Estudos de Impacto de Vizinhaça (CPA/EIV), conforme disposto no § 2º, art. 49 do [Decreto 43.804, de 04 de outubro de 2022](#).

- Carta de encaminhamento EIV - Alba Grilo (142181056)
 - Estudo Técnico _ EIV_1 (142242961)
 - Estudo Técnico _ EIV_2 (142243147)
 - Estudo Técnico _ EIV_3 (142243329)
 - Estudo Técnico _ EIV_4 (142243487)
 - Estudo Técnico _ EIV_5 (142243638)
- **Parecer Técnico n.º 13/2024 - SEDUH/GAB/CPA-EIV** (151507855)

A 1ª versão do estudo foi protocolada em 28/05/2024, e a documentação apresentada para subsidiar a análise foi inserta no Processo SEI nº 00390-00001665/2024-51.

O Parecer Técnico, em um primeiro momento, evidenciou que o empreendimento em análise, situa-se em uma área já consolidada e provida de infraestrutura urbana e que o estudo busca avaliar de que maneira a edificação proposta poderá influenciar o uso e a capacidade dessa infraestrutura, dado que as decisões arquitetônicas - englobando o partido adotado, os materiais de fachada e os acessos - exercem influência direta sobre a articulação com o espaço público adjacente.

Ao evocar a "escala gregária" do Plano Piloto de Brasília, conceito abordado por Lúcio Costa, a CPA/EIV reforça a premência de preservar atributos urbanos que promovam o fluxo de pedestres e incentivem a sociabilidade, elementos fundamentais para a vitalidade das áreas centrais da cidade. Nesse sentido, a proposta de utilização de áreas públicas para estacionamento é abordada no estudo, que examina o impacto potencial dessa escolha sobre o aproveitamento do subsolo e o fluxo urbano mais amplo.

O parecer destaca que o EIV também sublinha a relevância de vincular as atividades ao normativo específico da época em que o lote foi planejado, respeitando a classificação de atividades vigente à época de sua criação, como forma de mitigar conflitos com as normas atuais. Essa abordagem sugere uma análise urbanística que transcende a dimensão do lote isolado, alçando o empreendimento à condição de elemento integrador do tecido urbano e demonstrando seu potencial de impactar o espaço circundante e seus usuários em distintas escalas.

Ademais, verificou-se que o EIV aponta uma série de melhorias que se mostram essenciais para a mobilidade e acessibilidade na região, uma vez que a infraestrutura existente para pedestres revela inadequações como sombreamento insuficiente, calçamento irregular, falta de acessibilidade nas travessias e iluminação deficiente. Esses aspectos são cruciais para a segurança e o conforto dos pedestres, considerando-se o potencial aumento de fluxo a partir da implantação do novo empreendimento. A revisão das “rotas de desejo” - caminhos preferenciais que ligam pontos de interesse - é igualmente recomendada pela CPA/EIV, visando-se promover um planejamento integrado com outros empreendimentos vizinhos para evitar sobreposição de usos e conflitos funcionais ao longo do tempo.

Foram identificadas 36 exigências. Além disso, o Parecer Técnico 13 apresentou 7 medidas mitigadoras e compensatórias para os impactos identificados, cujos escopos encontram-se descritos e detalhados conforme descrito a seguir a seguir:

Medidas Mitigadoras

Medida 1: Adequações no projeto arquitetônico:

Medida 1.1 Redimensionamento dos acessos ao subsolo.

Esta medida mitigadora trata de ajustes a serem feitos no projeto de arquitetura, para que as aberturas realizadas sobre área pública sejam restritas aos acessos veiculares. Para tanto, as rampas de acessos devem ter o quantitativo e dimensionamento mínimo exigidos pela legislação (Art. 10, Decreto 38.047/2017 e Tabela III do Anexo V, Decreto 43.056/2022).

As plantas devem ser apresentadas para análise e aprovação junto à CPA/EIV tendo em vista a verificação do atendimento da lei do PGV.

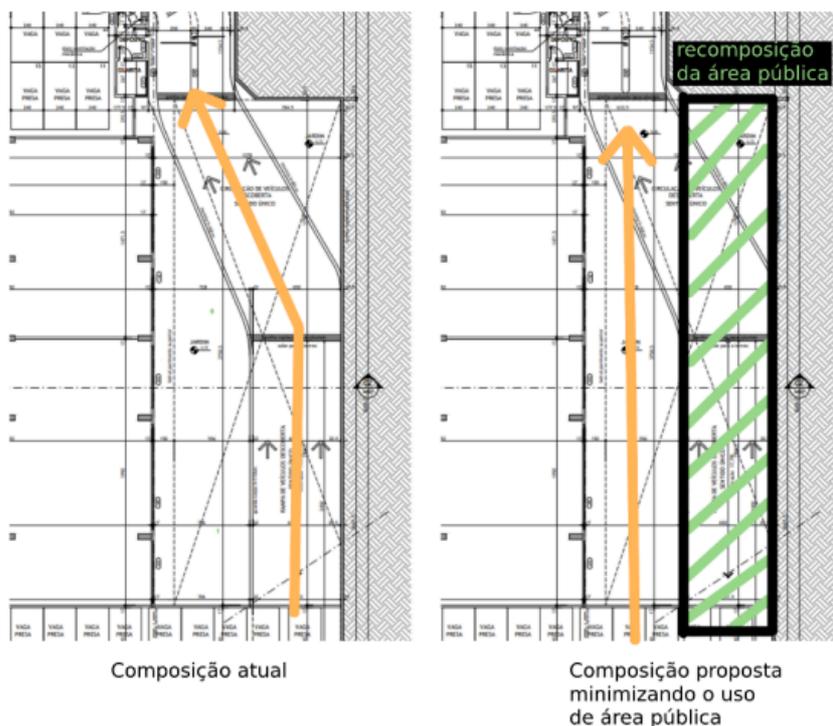


Figura 07: - croqui indicativo de uso da área pública. Indicação da utilização de área pública (esquerda) e possibilidade de redução dos excessos deixando apenas o acesso ao estacionamento (direita)

Medida 1.2 Ajustes nas fachadas da edificação

Esta medida mitigadora trata de ajustes a serem feitos no projeto de arquitetura em análise na CAP/SEDUH, para que os materiais utilizados na edificação não permitam reflexão dos raios solares sobre o espaço público. A solução pode se dar em termos de composição arquitetônica, com introdução de elementos de proteção solar, ou outras, como especificação de materiais comprovadamente pouco reflexivos (baixo coeficiente de ganho de calor solar - SHGC).

Medida 2: Plano de ocupação e organização do estacionamento durante o período de obras.

A medida diz respeito à formulação de um plano detalhado de ocupação, com o objetivo de reformular os estacionamentos lindeiros ao empreendimento durante todo o período de operação do canteiro de obras.

Para tanto, deverá ser elaborado um projeto temporário de sinalização, considerando os afastamentos necessários para circulação de veículos em relação a instalação dos tapumes e a nova disposição das vagas de estacionamento, o qual deverá ser submetido à aprovação do Detran. Além disso, o plano deve incluir um cronograma das obras para avaliação do uso do estacionamento e/ou interrupção de parte da via pública, em todas as etapas da construção. Observando que esta análise realizada no EIV não substitui o processo de licenciamento de Canteiro de Obras com as devidas autorizações específicas emitidas pela COPRESP/SEDUH e NUSPA/DETRAN.

Medida 3: Implantação de conexão entre o SRTV/N e o Setor de Grandes Áreas Norte por meio de sistema de áreas públicas.

A medida trata da elaboração e implantação de projeto de sistema viário - SIV onde devem ser redimensionadas as áreas públicas verdes e requalificadas visando tornarem-se locais agradáveis à circulação e permanência de pessoas. Para tanto, deve também ser desenvolvido projeto de paisagismo - PSG, onde deve se dar especial atenção a necessidade de sombreamento e avaliar a possibilidade de incorporação de água na composição a fim resfriar os espaços por meio da evaporação e do fluxo de ar, necessário ao clima de Brasília. Além disso, deve-se prever-se também mobiliário para qualificar tais espaços.

Esta medida contempla a reconstituição original da área que não previa a pista de rolamento conectando os estacionamentos ao sul e ao norte do empreendimento.

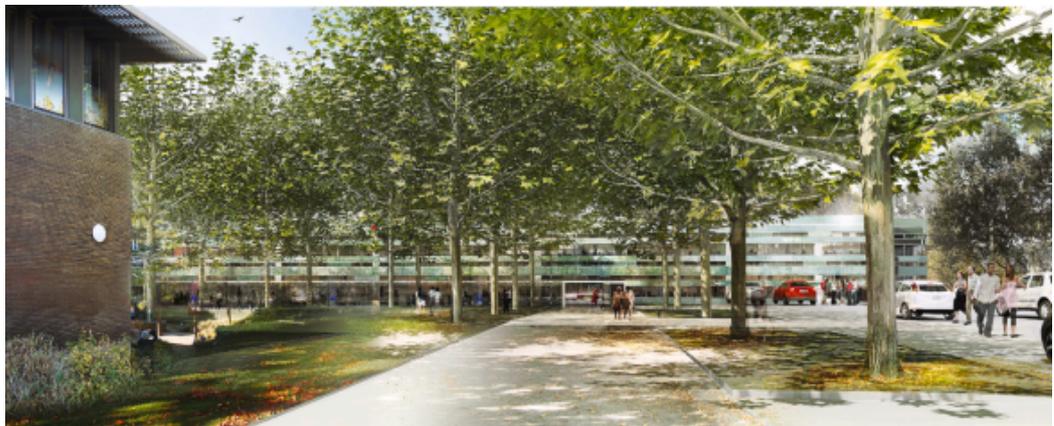


Figura 08: imagem ilustrativa de espaço para pedestres com sombreamento e passeios qualificados.



Figura 09: Área de abrangência da Medida 2

Medida 4: Requalificação urbana dos estacionamentos públicos do SRTV/N ao norte e sul do empreendimento.

Medida 4.1 Requalificação urbana do estacionamento público ao norte do empreendimento.

A medida visa aprimorar o estacionamento da PR 11/1, alinhando-o às disposições do Decreto nº 38.047/17 e do Decreto nº 38.274/17. Para tanto, será desenvolvido e implementado o Projeto Sistema Viário - SIV, com base em diretrizes a serem emitidas pela Subsecretaria do Conjunto Urbanístico de Brasília- SCUB/SEDUH.

Essa medida abrange, igualmente, a inclusão de elementos como arborização, sinalização viária (horizontal e vertical), implantação de mobiliário urbano, e outros elementos eventualmente considerados pertinentes no momento da emissão das diretrizes. A abrangência da medida consta na seguinte imagem:



Figura 10: Área de abrangência da Medida 4

4.2 Requalificação urbana do estacionamento público ao sul do empreendimento.

A medida visa aprimorar o estacionamento da PR 11/1, alinhando-o às disposições do Decreto nº 38.047/17 e do Decreto nº 38.274/17. Para tanto, será desenvolvido e implementado o Projeto Sistema Viário - SIV, com base em diretrizes a serem emitidas pela Subsecretaria do Conjunto Urbanístico de Brasília- SCUB/SEDUH.

Essa medida abrange, igualmente, a inclusão de elementos como arborização, sinalização viária (horizontal e vertical), implantação de mobiliário urbano, e outros elementos eventualmente considerados pertinentes no momento da emissão das diretrizes. A abrangência da medida consta na seguinte imagem:



Figura 11: Área de abrangência da Medida 4

Medida 5: Complemento da malha cicloviária

5.1: Complemento da malha cicloviária na via W5

A medida trata da elaboração e implantação de projeto de sistema viário - SIV onde deve ser redimensionada via pública de modo que possa ser alocado um complemento da malha cicloviária, proporcionando conexão direta no deslocamento. A medida abrange, ainda, a implementação de sinalização horizontal e vertical específica para a ciclovia, a ser aprovada pelo Detran.

Poderá ser utilizado como base para elaboração do estudo o Projeto de sinalização (SEI 49485835) parte integrante do processo SEI 00090-00026237/2019-11, com os devidos ajustes à legislação atual de sinalização e possíveis modificações no cenário existente.

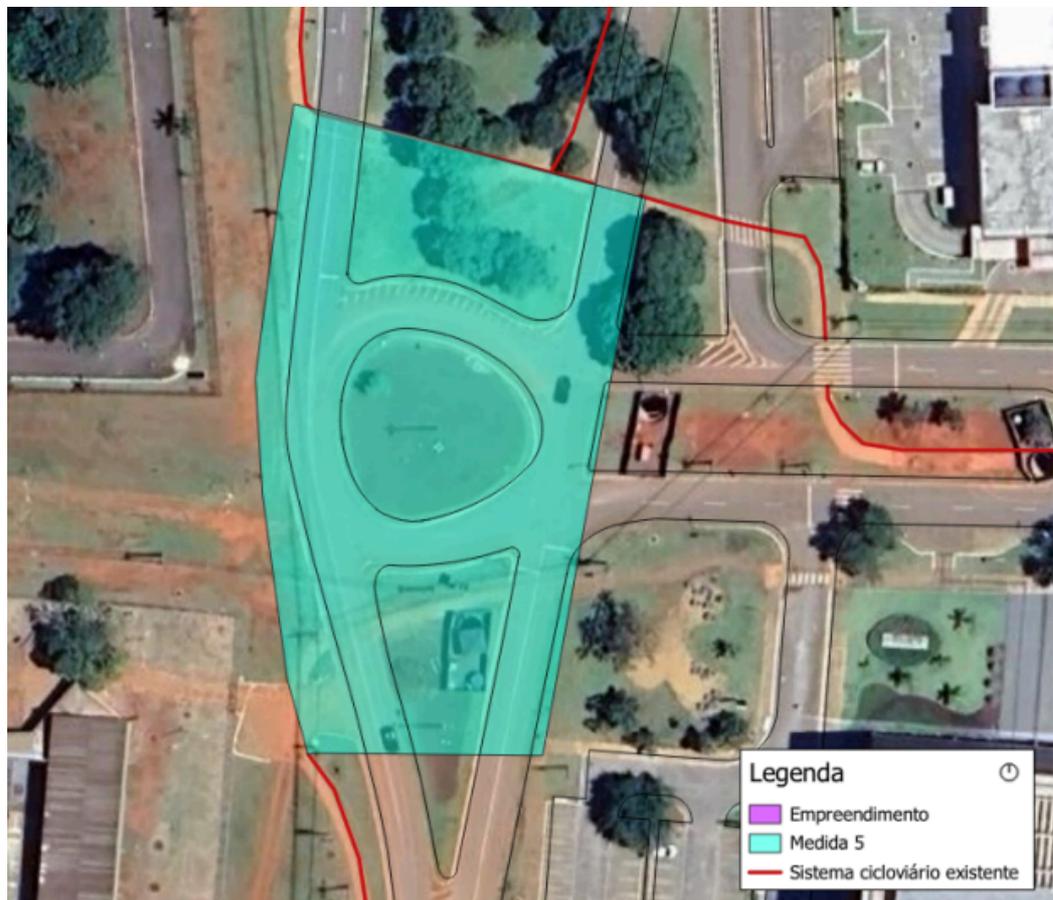


Figura 12: Área de abrangência da Medida 5.1

Medida 5.2: Complemento da malha cicloviária na via W3

A medida trata da implantação de projeto de sistema viário - SIV onde deve ser redimensionada via pública de modo que possa ser alocado de 1,6 km da malha cicloviária, proporcionando conexão direta no deslocamento. A medida abrange, ainda, a implementação de sinalização horizontal e vertical específica para a ciclovia, a ser aprovada pelo Detran.

Poderá ser utilizado como base para elaboração do estudo o Projeto SIV 016/2018- FL.1/7 (15663271), parte integrante do processo SEI 00390-00011969/2017-06, com os devidos ajustes à legislação atual de sinalização e possíveis modificações no cenário existente.



Figura 13: Área de abrangência da Medida 5.2

Medida 5.3: Complemento da malha cicloviária na via W1

A medida trata da elaboração e implantação de projeto de sistema viário - SIV onde deve ser redimensionada via pública de modo que possa ser alocado um complemento da malha cicloviária, proporcionando conexão direta no deslocamento. A medida abrange, ainda, a implementação de sinalização horizontal e vertical específica para a ciclovia, a ser aprovada pelo Detran.



Figura 14: Área de abrangência da Medida 5.3

Medida 6: 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:

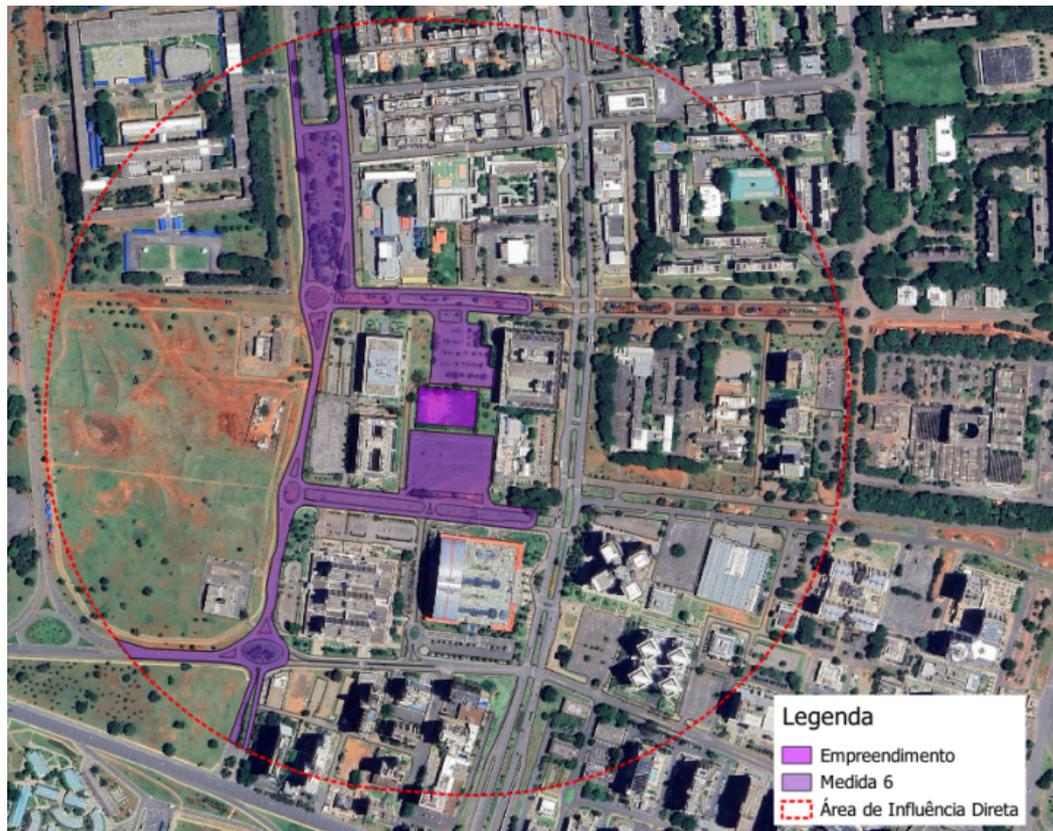


Figura 15: Área de abrangência da Medida 6

Medida 7: Alteração da programação semafórica do cruzamento da Via W3 Norte com as vias N2 e N3.

Para todas as medidas propostas devem ser desenvolvidos os projetos, estudos e detalhamentos necessários para execução da obra, definindo além de outras, sinalizações viárias. Destaca-se que devem ser cumpridas as disposições do Código de Trânsito Brasileiro - CTB e Manuais do Conselho Nacional de Trânsito - Contran, e aprovado pelo órgão com circunscrição sobre a via. A sinalização viária da área modificada fica sob a responsabilidade da compromissária, mediante aprovação prévia de projeto viário no Detran.

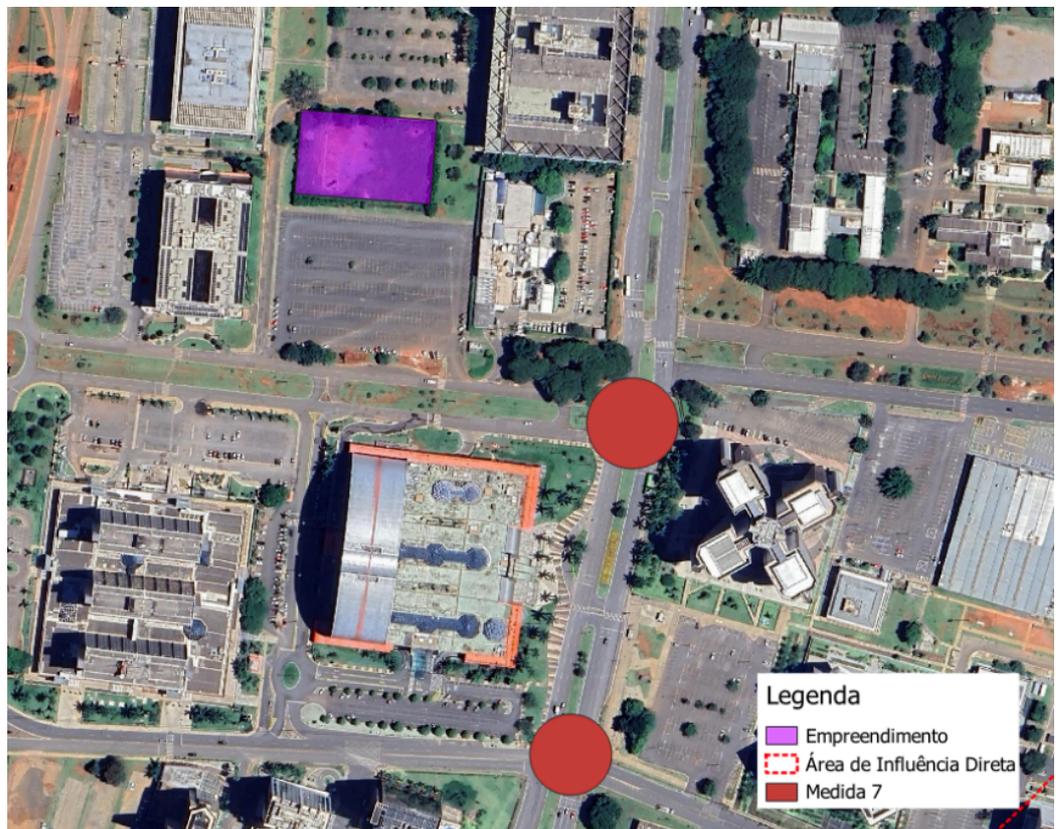


Figura 16: Área de abrangência da Medida 7

A figura abaixo resume as medidas mitigadoras e compensatórias recomendadas para mitigar/compensar os impactos do empreendimento em tela, considerando-se a operação do empreendimento:

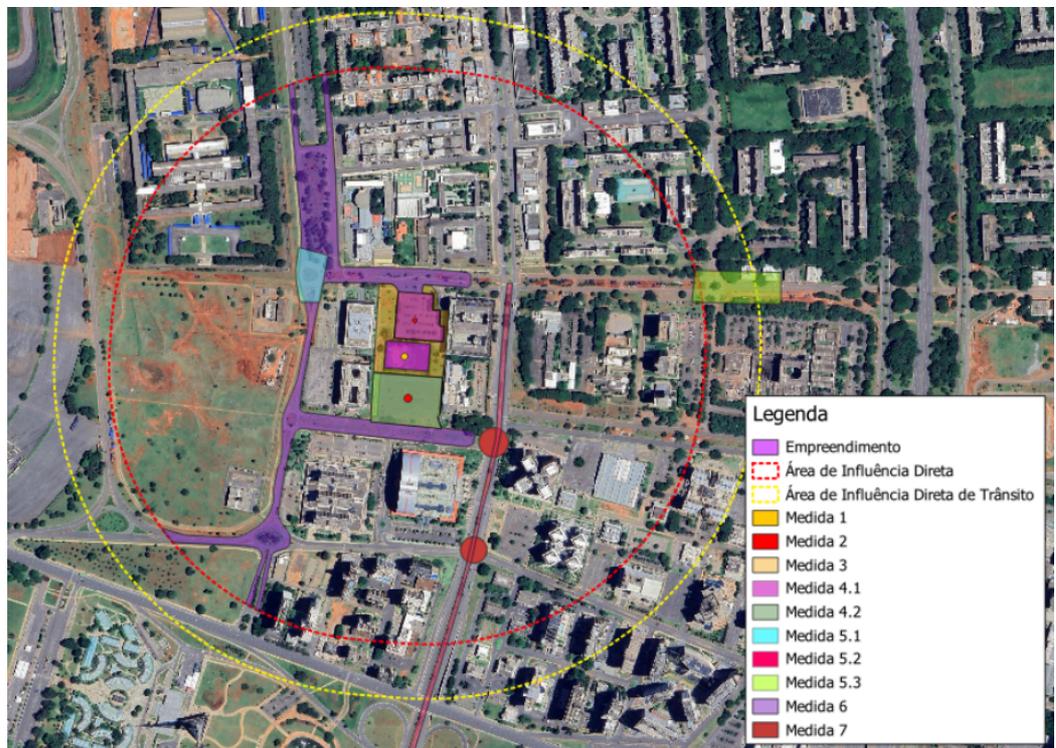


Figura 17: Área de abrangência das Medidas Mitigadoras

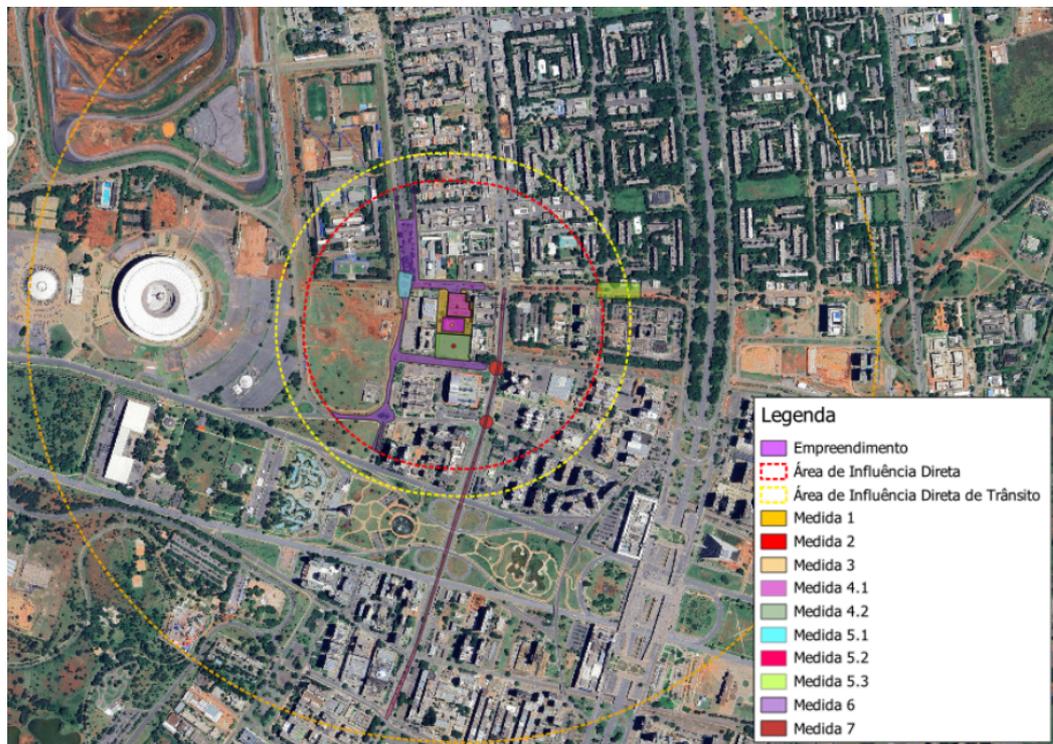


Figura 18: Área geral de abrangência das Medidas Mitigadoras

5. DA AUDIÊNCIA PÚBLICA

Não houve realização da audiência pública. Os itens 31 e 32 do Parecer Técnico 13 (151507855) demandam 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.

6. DA ANÁLISE DO PÓLO GERADOR DE VIAGENS - PGV

O empreendimento foi enquadrado como Polo Gerador de Viagens (PGV) pela CAP, consoante Relatório - Ficha de Enquadramento - PGV (136425500).

Conforme disposto no § 4º, art. 9º da Lei nº 6.744/2020, foi iniciada análise do conteúdo definido na Lei 5.632, de 17 de março de 2016, que dispõe sobre o PGV, a qual ensejou as exigências dos itens 33 a 36 no Parecer Técnico 13 (151507855).

7. DAS CONSIDERAÇÕES FINAIS

O estágio atual do processo SEI nº 00390-00001665/2024-51 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 13 (151507855).

Entre as medidas indicadas consta medida de adequação de projeto (medidas 1.1 e 1.2), medidas relativas ao estágio de obras (medidas 2 e 6), além das medidas relativas à mobilidade (medidas 3, 5.1, 5.2, 5.3, 7) e relativas à infraestrutura (medidas 4.1 e 4.2).

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 08/11/2024, às 19:56, 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 **FELIPE WALISSON DE SOUZA CAVALCANTE - Matr.0276025-8, Assessor(a) Especial**, em 08/11/2024, às 19:57, 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 08/11/2024, 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?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=155759702)
verificador= **155759702** código CRC= **424EBAE1**.

"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