



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

Relatório Técnico - SEDUH/GAB/CPA-EIV

RELATÓRIO FINAL CPA-EIV

61ª Reunião Ordinária da CPA/EIV

Referência: Processo SEI nº 00390-00007743/2024-21

Interessado: IGUATEMI EMPRESA DE SHOPPING CENTERS S/A

Endereço: Setor de Habitações Individuais Norte – SHIN CA 4 – Lote A, Lago Norte – RA XVIII

Assunto: Aprovação do Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV)

1. INFORMAÇÕES PRELIMINARES

Este Relatório Final faz a retrospectiva do Processo SEI GDF nº 00390-00007743/2024-21, que trata da análise e aprovação do Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV do empreendimento localizado no Setor de Habitações Individuais Norte – SHIN CA 4 – Lote A, Região Administrativa do Lago Norte – RA XVIII, Distrito Federal.

O Termo de Referência Padrão nº 4/2024 (156101573), relativo ao empreendimento em questão, foi encaminhado em 19 de novembro de 2024 por meio da Correspondência Eletrônica SEDUH/SUALIC/UEIV (156550115), após o enquadramento do projeto arquitetônico em Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) pela Central de Aprovação de Projetos – CAP/SEDUH, conforme Atesto nº 4 (156101168). O referido termo estabelece o conteúdo mínimo e define os procedimentos para a identificação das áreas de influência do empreendimento, as quais foram delimitadas no EIV, conforme a figura a seguir:



Figura 01: Área de Influência do empreendimento

2. DO ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA APRESENTADO PELO EMPREENDEDOR

O estudo foi elaborado pela empresa Fare Arquitetura e Urbanismo LTDA., contratada pelo interessado IGUATEMI EMPRESA DE SHOPPING CENTERS S/A , CNPJ nº : 51.218.147/0001-93.

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 (175688204):

- Rômulo Bonelli, Arquiteto e Urbanista, CAU A29557-4
- Maria Rita Fonseca, Geógrafa, CREA/DF 12.869/D
- Verena Felipe Mello, Engenheira Florestal, CREA/DF 16.460/D

- Marco Aurélio de Lima Maron, Arquiteto e Urbanista, CAU A149338-8
- Fabio Dos Santos Aurichio. Arquiteto e Urbanista, CAU 000A347930

O empreendimento está inserido em um lote com área de 80.967,82 m², regulamentado pela Lei Complementar nº 948/2019, alterada pela Lei Complementar nº 1.007/2022, e possui os usos e atividades voltados às atividades comerciais, prestação de serviços e uso institucional.

Atualmente, o lote já possui parte edificada e devidamente licenciada, com área de 112.421,72 m², e tramita, na Central de Aprovação de Projetos (CAP), o licenciamento edilício de projeto arquitetônico de modificação com acréscimo de área, prevendo a criação de um novo bloco com 30.393,61 m², destinado a compor um conjunto de 82 lojas, 13 quiosques e área de eventos, totalizando 142.815,33 m².

3. **DA ANÁLISE DO EIV**

A análise do EIV do empreendimento está consubstanciada em uma Notificação de Exigências e um Parecer Técnico realizado pela UEIV/SUALIC e dois Pareceres Técnicos pela Comissão Permanente de Análise de EIV - CPA/EIV:

- **Notificação de Exigência SEDUH/SUALIC/UEIV (159059469)**

A notificação informou que foram identificados 28 itens a serem corrigidos/revistos, relativos ao cumprimento do disposto no Termo de Referência 4 (156101573), listados na tabela constante do documento, conforme o 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.

- **Parecer Técnico n.º 1/2024 - SEDUH/SUALIC/UEIV (160769877)**

Tratou o presente Parecer Técnico de conferência das exigências elencadas na Notificação de Exigência SEDUH/SUALIC/UEIV (159059469), visando à correta instrução do estudo apresentado.

Verificou-se que as exigências constantes da referida notificação foram integralmente atendidas, encontrando-se o processo apto à análise qualificada pela Comissão Permanente de Análise de Estudo de Impacto de Vizinhança – CPA/EIV, conforme disposto no § 2º do art. 49 do Decreto nº 43.804, de 4 de outubro de 2022.

- **Parecer Técnico n.º 3/2025 - SEDUH/GAB/CPA-EIV (165814300)**

O presente Parecer Técnico tratou da primeira análise do estudo pela Comissão Permanente de Análise de Estudo de Impacto de Vizinhança – CPA/EIV, realizada após a apresentação da equipe técnica responsável durante a 55ª Reunião Ordinária, em 21 de março de 2025.

Na análise, constatou-se que a aprovação original do parcelamento foi pautada pela NGB 126/87, divergindo da indicada no estudo, NGB 035/87. Posteriormente, com a entrada em vigor da Lei Complementar nº 948/2019, alterada pela LC nº 1.007/2022, o lote foi enquadrado como UOS CSII 2 – Comercial, Serviços, Institucional e Industrial, que veda o uso residencial e amplia em 100% o potencial construtivo em razão da alteração do coeficiente de aproveitamento, que passou de 0,5 para 1. Esse aspecto confere nova escala ao empreendimento e repercute diretamente na intensidade dos impactos gerados.

Foram destacadas deficiências estruturais de mobilidade identificadas desde o Relatório de Impacto de Trânsito (RIT) anterior, aprovado pelo DER/Detran, destacando-se a sobrecarga da EPPR e a ausência de avaliação robusta da EPPN, via considerada crítica em termos de segurança e volume de tráfego. Observou-se ainda que os acessos veiculares não atendem às condições de acessibilidade, interrompendo a continuidade de pedestres e ciclistas, em desconformidade com o Decreto nº 38.047/2017, e constatou-se que a sinalização permanece precária, sobretudo no acesso pela CA-10, onde se verificam conversões irregulares que ampliam o risco de acidentes.

Outro ponto de atenção apontado na análise referiu-se ao estacionamento: embora a área total edificada tenha sido ampliada em mais de 27%, houve redução de quase 16% das vagas obrigatórias, o que transferiria a pressão para o espaço público, já utilizado pelos usuários do shopping. Somou-se a isso a ausência de avaliação mais detalhada sobre a demanda futura decorrente do adensamento da vizinhança e os impactos sobre o sistema de equipamentos públicos, o qual já apresentava déficit de infraestrutura, transporte coletivo, ciclovias e iluminação.

Constatou-se que o estudo reconheceu os efeitos positivos associados à expansão, como geração de empregos e estímulo à economia local, além de potencial valorização imobiliária, mas a Comissão enfatizou que tais benefícios deveriam ser equilibrados com medidas de mitigação adequadas, especialmente voltadas à mobilidade ativa, qualificação de calçadas, ciclovias, acessos e rotas de pedestres, além da compatibilização com os processos de transformação urbana em curso.

- **Parecer Técnico n.º 6/2025 - SEDUH/GAB/CPA-EIV (172688591)**

O presente parecer tratou da segunda análise pela CPA/EIV a partir da verificação das exigências e recomendações elencadas no Parecer Técnico nº 3/2025 (165814300).

O parecer observou que, embora a segunda versão do estudo sustentasse não serem necessárias novas medidas mitigadoras, a CPA/EIV identificou que o conjunto proposto permaneceu restrito ao viário e não contemplou, de forma satisfatória, a diversidade de impactos negativos identificados no território, sobretudo aqueles relacionados à mobilidade ativa e à qualificação do espaço público.

Apontou-se também que, em relação às medidas mitigadoras de nº 1 a 10, referentes a alterações na EPPR, as intervenções poderiam ser consideradas pertinentes, mas sua efetividade dependeria da elaboração de um projeto único e integrado de sistema viário a ser submetido ao DER. Registrou, ainda, que a Medida Mitigadora nº 11, referente à ciclovia de conexão à EPPN, mostrou-se insuficiente diante do quadro de deficiências estruturais da mobilidade ativa na região.

Assim, além de identificar 09 exigências a serem cumpridas, a CPA/EIV recomendou um rol de medidas mitigadoras a fim de minimizar os impactos da implantação do empreendimento sobre a vizinhança direta e indireta afetada, as quais estão consolidadas no tópico final de medidas mitigadoras e compensatórias.

- **Atesto n.º 4/2025 - SEDUH/SUALIC/UEIV (177251507)**

O presente Atesto tratou da verificação de conformidade da terceira versão do EIV, o qual foi apresentado em atendimento ao Parecer Técnico nº 6/2025 – SEDUH/GAB/CPA-EIV (172688591). A análise constatou que todas as exigências constantes do referido Parecer Técnico foram atendidas, incluindo a adequação do projeto arquitetônico, o ajuste de calçadas e do entorno, a incorporação de medidas mitigadoras revisadas e o atendimento às recomendações de mobilidade e acessibilidade, bem como atendimento às exigências de Polo Gerador de Viagens, validado pelo Termo de Anuência PGV nº 01/2025, emitido conjuntamente pelo DER/DF e Detran/DF.

Dessa forma, conclui-se que o estudo foi satisfatoriamente ajustado às recomendações da CPA/EIV e à legislação vigente, não havendo impedimento ao prosseguimento do processo, inclusive quanto à realização da audiência pública prevista no art. 28 do Decreto nº 43.804/2022.

4. DA AUDIÊNCIA PÚBLICA

A Audiência Pública do EIV em questão foi realizada no auditório do Colégio do Sol, localizado no Setor de Habitações Individuais Norte – SHIN CA 6-A, Lago Norte – RA XVIII, Distrito Federal, em 10 de setembro de 2025 às 19h, conforme publicação de avisos em meios de comunicação (178571391, 178571594, 179574833, 179577837).

A Audiência Pública contou com 45 participantes, conforme demonstra a Lista de Presença da Audiência Pública do referido Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) (182748577), em que houve oito inscrições de fala, conforme indicado na Lista de Inscrição (182748577), ocasião em que lideranças populares e membros da comunidade apresentaram contribuições e perspectivas para o debate.

As considerações apresentadas na Audiência Pública, cuja Ata foi publicada no Diário Oficial do Distrito Federal (DODF) nº 188, em 3 de outubro de 2025 (183465522), constam do Relatório Técnico Síntese das Contribuições da Audiência Pública (182749888).

O conteúdo do Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV), constante do Estudo Urbanístico EIV – 3ª versão (175683784), foi apresentado à comunidade participante da Audiência Pública, que se manifestou por meio de questões e preocupações relativas aos impactos gerados pelo empreendimento.

A análise das manifestações da comunidade local resultou na Decisão nº 10/2025 – SEDUH/GAB/CPA-EIV (183741927), na qual se deliberou pela inexistência de proposta de alteração no escopo das medidas mitigadoras do estudo apresentado, não sendo necessária a complementação do referido EIV.

5. 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 (156085068).

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 Polo Gerador de Viagens - PGV.

Tendo em vista a circunscrição das vias, a análise foi realizada conjuntamente pelos órgãos de trânsito: Departamento de Trânsito do Distrito Federal (Detran/DF) e Departamento de Estradas de Rodagem do Distrito Federal (DER/DF), tendo sido exarado o Termo de Anuência – PGV nº 01/2025 (176142990), que aprova as seguintes plantas:

- SIT 175853132;
- IMP 175853293;
- 2ºSS 175853531 (175853738 a 175855340);
- 1ºSS 175855676 (175856036 a 175864215);
- SE 175864286 (175864567 a 175866166); e

- Térreo 175866440 (175866533 a 175868078).

No Termo de Anuência Conjunto - PGV nº 01/2025 o Detran e o DER informaram que aprovaram os parâmetros de acesso e as áreas de estacionamentos projetados, conforme definidos pelo Artigo 4º da Lei nº 5.632/2016 e que qualquer alteração em relação aos itens analisados deverão ser reavaliados por aquele órgão.

6. **DAS MEDIDAS MITIGADORAS E COMPENSATÓRIAS FINAIS**

A versão final do EIV apresentou medidas mitigadoras, cujos escopos encontram-se descritos e detalhados no Estudo Urbanístico EIV - 3ª versão (175683784), discriminadas a seguir:

Medidas mitigadoras:

- MEDIDA MITIGADORA 01: Adequações no projeto arquitetônico:

A presente medida mitigadora trata da necessidade de adequações no projeto arquitetônico nos seguintes pontos:

1. Promover ajustes de acessibilidade em todos os acessos ao empreendimento, devendo-se garantir a continuidade das calçadas por meio da implantação de travessias elevadas, em conformidade com as normas técnicas de acessibilidade, legislação vigente e resoluções de trânsito aplicáveis, observando os parâmetros estabelecidos pelo Decreto nº 38.047, de 9 de março de 2017.
2. Adequar o acesso de carga e descarga pela via SHIN CA 07, contemplando soluções que promovam o redimensionamento desse acesso, de forma a assegurar o passeio seguro dos pedestres. Na elaboração do projeto, deverá ser considerada a inclinação do acesso em relação ao campo de visibilidade do condutor, sendo recomendada a previsão de patamar de acomodação, de modo a assegurar a operação segura e eficiente da atividade em questão.

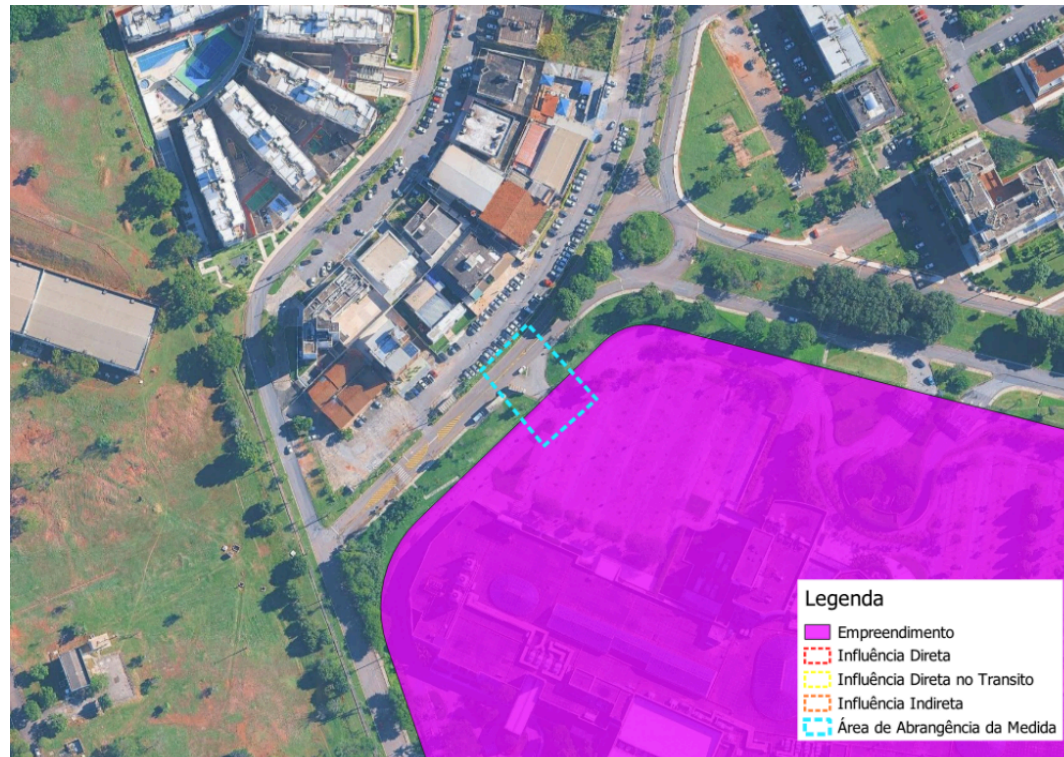


Figura 02: Área de abrangência

Órgão Responsável pelo monitoramento: SEDUH/CAP

Esta medida mitigadora, por se tratar de adequações no projeto arquitetônico, considera-se concluída com a habilitação do projeto contemplando a integralidade dos itens nela previstos.

- MEDIDA MITIGADORA 02: Projeto de Sistema Viário - SIV da poligonal indicada

A medida trata da elaboração e aprovação de um único projeto urbanístico, abrangendo a proposição de calçadas, rotas acessíveis, ciclovias e ajustes viários nas Áreas de Influência Direta (AID) e Indireta (AII) do empreendimento, visando viabilizar a execução das Medidas Mitigadoras 3, 4 e 5.

A elaboração do projeto pela compromissária deve levar em consideração os seguintes itens a serem executados:

1. Ajustes no Sistema Viário Externo

Esta medida trata da elaboração e aprovação de ajustes viários, a serem aprovados pela SEDUH e pelo(s) órgão(s) de trânsito responsável pelas vias, contemplando as seguintes intervenções, conforme figura a seguir:

- 01 - Alteração da geometria da interseção da EPPR (DF-005) com a DF006, retirando as alças de retorno e o semáforo;
- 02 - Inserção de retorno da DF-005 no trecho indicado, com a implantação de faixa de aceleração e desaceleração, com aproximadamente 135 metros;
- 03 - Canalização do fluxo veicular no trecho indicado da via SHIN Ca3;
- 04 - Canalização do fluxo veicular no trecho indicado da DF-006;
- 05 Inserção de retorno na via EPPR no trecho indicado, com a implantação de faixa de aceleração e desaceleração, com aproximadamente 200 metros;
- 06 Inserção de retorno na via EPPR no trecho indicado, com a implantação de faixa de aceleração e desaceleração, com aproximadamente 60 metros;
- 07 Alteração da geometria da interseção da EPPR com a via SHIN Ca1, retirando as alças de retorno;
- 08 Canalização do fluxo veicular no trecho indicado da via SHIN Ca1;
- 09 Canalização do fluxo veicular no trecho indicado da via SHIN Ca1;
- 10 Inserção de retorno na via EPPR no trecho indicado, com a implantação de faixa de aceleração e desaceleração, com aproximadamente 90 metros;
- 11 Demonstração das novas travessias de pedestre com botoeira na EPPR após a eliminação da rotatória.

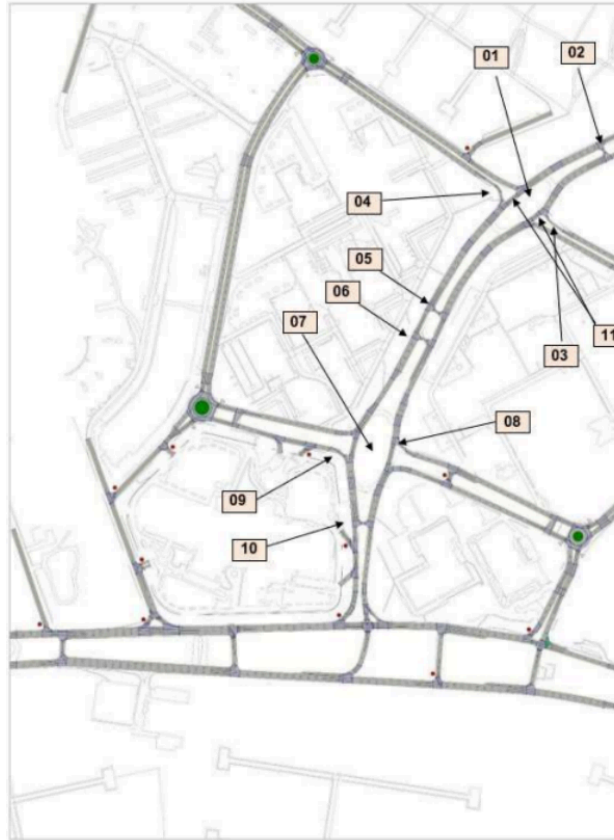


Figura 03 – Indicações dos pontos a serem mitigados no sistema viário externo

2. Ajustes viários na EPPN, incluindo intervenções destinadas à melhoria da fluidez do trânsito, sendo estas:
 - Ampliação de uma faixa de rolamento no retorno da via EPPN. As alterações devem levar em consideração os estudos de trânsito exigidos pelo órgão responsável, segundo a circunscrição da via, de forma a garantir a segurança e fluidez viária.



Figura 04 – Retorno na EPPN

- Aumento e/ou duplicação da faixa de desaceleração na via EPPN, de modo a melhor acomodar a fila decorrente do cruzamento da via EPPN com a EPPR. As alterações devem levar em consideração os estudos viários exigidos pelo órgão responsável, segundo a circunscrição da via, de forma a garantir a segurança e fluidez viária.



Figura 05 – Faixa de desaceleração na via EPPN

3. As ciclovias devem conectar os pontos 1,2 e 3, conforme indicado na Figura 06, e devem ser construídas na faixa de domínio do DER, com exceções em casos isolados.

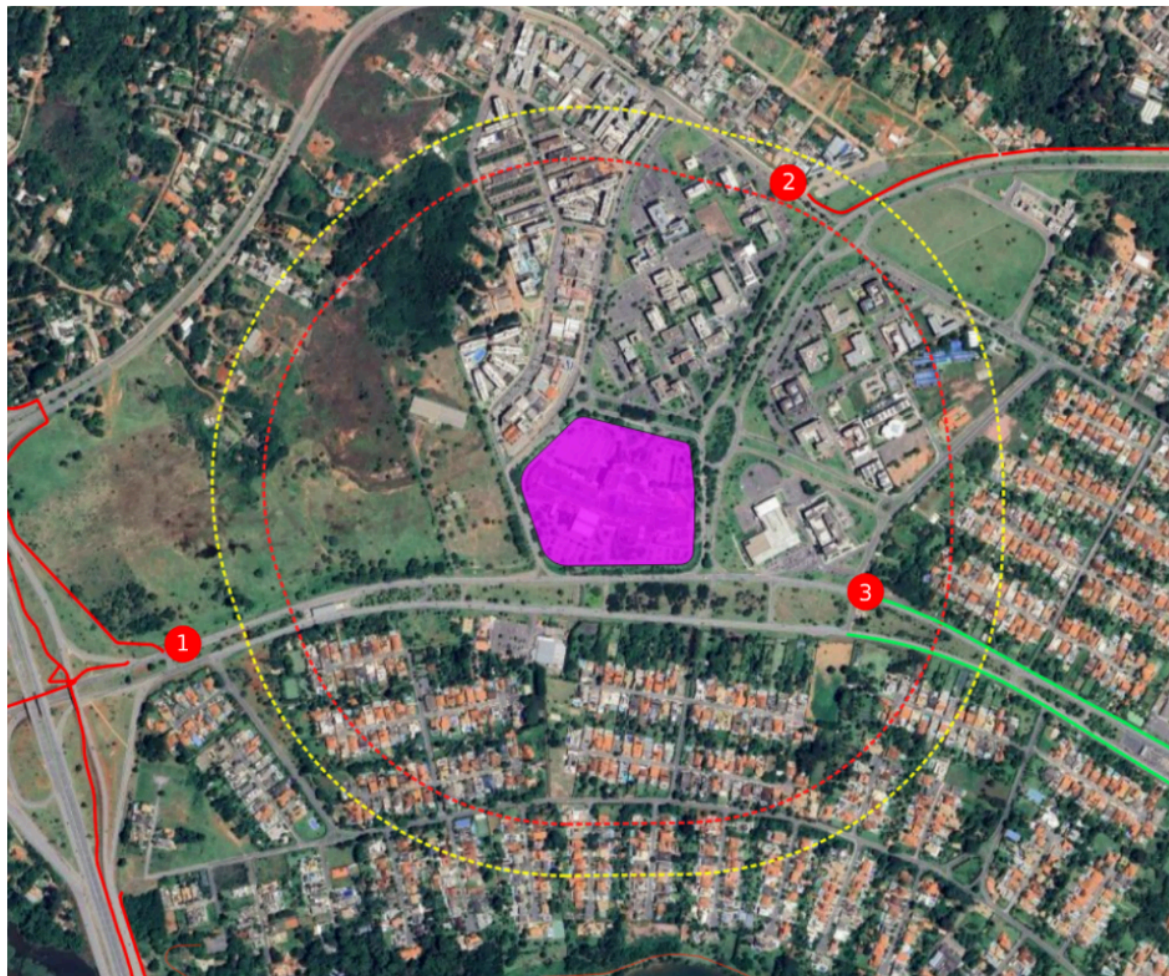


Figura 06: Pontos a serem conectados

Observação: A ciclovia ao longo da EPPN deve ter atenção especial à integração com a travessia de pedestres na via de acesso SHIN CA 4 e CA10, garantindo a continuidade dos deslocamentos de pedestres e ciclistas, bem como a segurança dos usuários.

4. Calçadas acessíveis, promovendo a continuidade das rotas de pedestres, nos seguintes trechos:

- Do ponto de ônibus localizado em frente ao Parque Ecológico até o empreendimento;
- Do CA 10 até o empreendimento;
- Do ponto de ônibus em frente ao Shopping Península até o empreendimento, considerando a rota de desejo dos usuários;
- Do ponto 2 ao empreendimento, conforme Figura 06.

5. Projeto de sinalização complementar ao respectivo SIV, contemplando a revisão da sinalização viária horizontal e vertical. O projeto deverá contemplar atenção especial para a solução viária na interseção de acesso ao CA 10, solução viária no movimento de conversão para acesso ao empreendimento e ainda as travessias de pedestres necessárias, visando a organização dos fluxos, a redução de conflitos e melhoria das condições de segurança para todos os usuários.

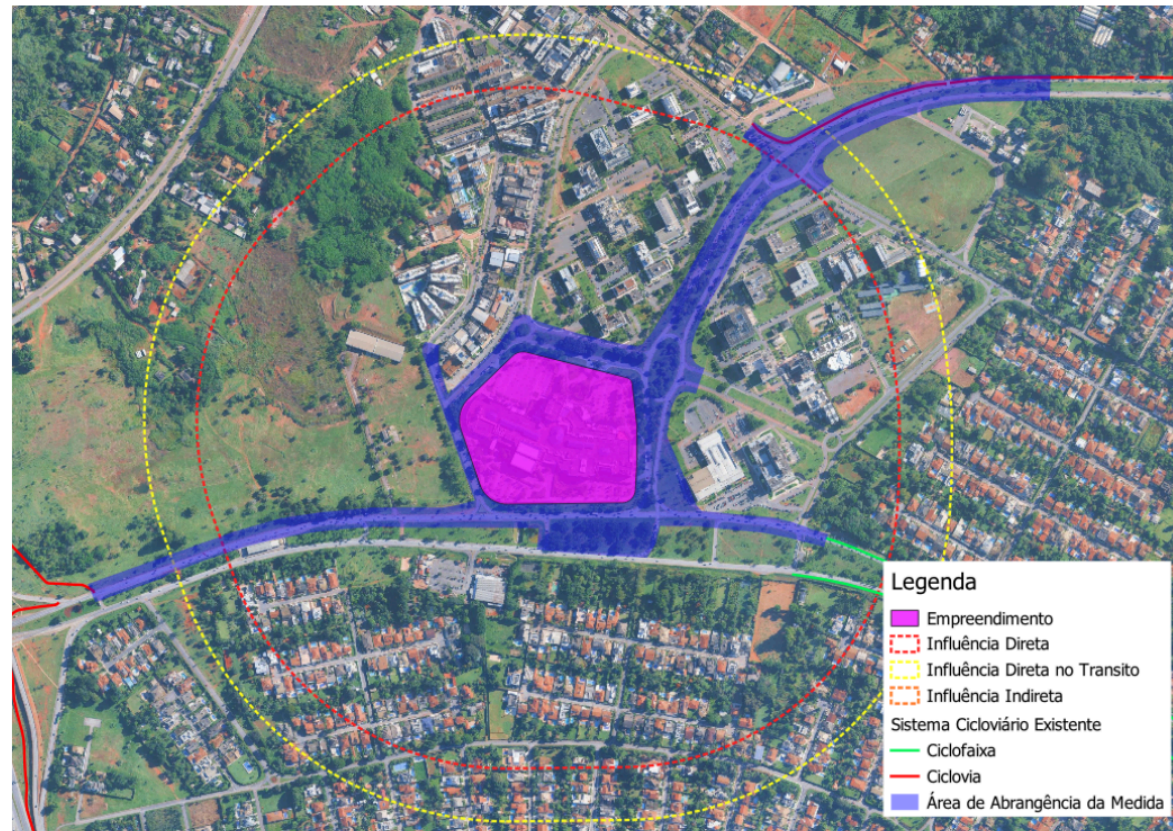


Figura 07: Área de abrangência da medida

Órgão Responsável pelo monitoramento: SEDUH/SUPROJ

- MEDIDA MITIGADORA 03: Execução de ajustes geométricos e/ou de sinalização viária nas vias EPPR, EPPN e via de acesso SHIN CA 04 e CA 10.
 1. Implantação das alterações geométricas e de sinalização viária nas vias EPPR e EPPN, conforme área de abrangência da medida indicada na Figura 08 e aprovadas no projeto da Medida Mitigadora 02.
 2. Implantação das alterações de sinalização da via de acesso SHIN CA 04 e CA 10, conforme área de abrangência da medida indicada na Figura 08 e projeto aprovado da Medida Mitigadora 02.



Figura 08: Área de abrangência da medida

Órgão Responsável pelo monitoramento: DER/DF e DETRAN/DF (Observada a circunscrição da via).

Para o início das obras é necessário a emissão da licença de obras conforme [portaria nº 46, de 1º de abril de 2025](#).

- MEDIDA MITIGADORA 04: Execução das calçadas e ciclovia na EPPR, EPPN E SHIN, conforme projeto urbanístico.

A medida trata da implantação de calçadas, com acessibilidade universal, e de ciclovia, conforme área de abrangência indicada na Figura 09 e projeto aprovado no âmbito da Medida Mitigadora 02.



Figura 09: Área de abrangência da medida

Órgão Responsável pelo monitoramento: DER/DF E ADMINISTRAÇÃO REGIONAL DO LAGO NORTE (Observada a circunscrição da via).
Para o início das obras é necessário a emissão da licença de obras conforme [portaria nº 46, de 1º de abril de 2025](#).

- MEDIDA MITIGADORA 05: Iluminação pública

Esta medida visa a implantação de iluminação pública ao longo dos trechos de novas ciclovias e calçadas resultantes das medidas mitigadoras, promovendo a qualificação do ambiente urbano, a segurança pública e a valorização dos deslocamentos de pedestres e ciclistas, sobretudo nos percursos de maior demanda no período noturno.

Para tanto, deverá ser firmado contrato de prestação de serviço de projeto e implantação junto à CEB-IPÊS.

Órgão Responsável pelo monitoramento: CEB-IPÊS

Esta medida mitigadora será considerada concluída com a realização do contrato firmado contemplando a integralidade dos itens nela previstos.

Diante de todo o exposto, a Figura 10 apresenta um compilado das medidas mitigadoras e compensatórias recomendadas para mitigar/compensar os impactos decorrentes da implantação do empreendimento em tela, considerando suas diversas etapas de implantação:

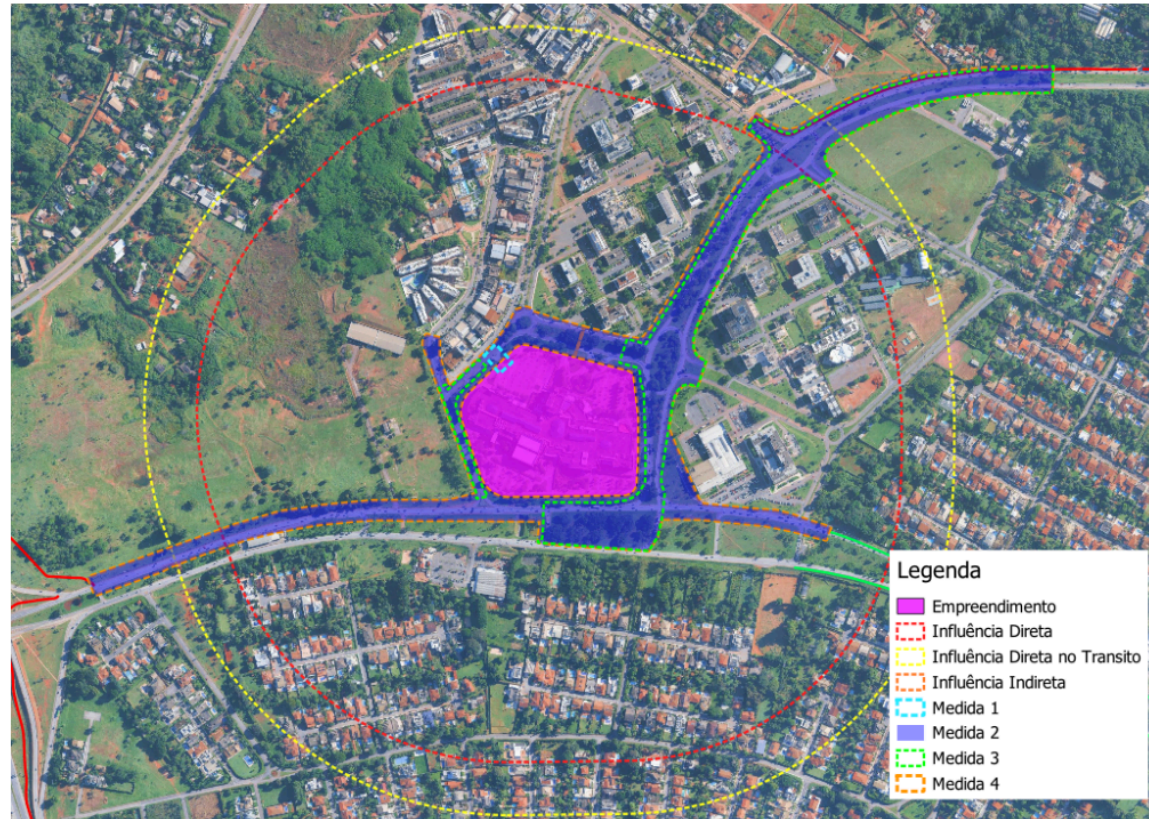


Figura 10: Área de abrangência da medida

O quadro abaixo, resume as medidas e correlaciona aos impactos correspondentes às cinco medidas mitigadoras propostas:

Nº DA MEDIDA	CARÁTER DA MEDIDA	PRAZO	DESCRIÇÃO	IMPACTO RELACIONADO	PLANO DE ACOMPANHAMENTO
1	MITIGADORA	Até o Habite-se do empreendimento	Adequações no projeto arquitetônico	Espaço público, circulação e transporte	Apresentação no âmbito da Comissão Permanente de Análise de Estudo de Impacto de Vizinhança — CPA/EIV. Uma vez concluído o rito regular de aprovação do respectivo estudo, também há de se considerar a medida como devidamente concluída. SEDUH
2	MITIGADORA	Até o Habite-se do empreendimento	Projeto de Sistema Viário - SIV	Espaço público, circulação e transporte	A execução deve seguir o disposto em projeto geométrico com acompanhamento SEDUH, DETRAN e DER/DF
3	MITIGADORA	Até o Habite-se do empreendimento	Execução de ajustes geométricos e/ou de sinalização viária nas vias EPPR,EPPN e via de acesso SHIN CA 04 e CA 10	Espaço público, circulação e transporte	A execução deve seguir o disposto em projeto geométrico com acompanhamento SEDUH, DETRAN e DER/DF
4	MITIGADORA	Até o Habite-se do empreendimento	Execução das calçadas e ciclovia na EPPR, EPPN E SHIN, conforme projeto urbanístico.	Espaço público, circulação e transporte	A execução deve seguir o disposto em projeto geométrico com acompanhamento SEDUH, DETRAN e DER/DF
5	MITIGADORA	Até o Habite-se do empreendimento	Iluminação pública	Espaço público, circulação e transporte	Deverá ser firmado contrato de prestação de serviço de projeto e implantação junto à CEB-IPES.

Quadro 01: Resumo das medidas mitigadoras e impactos relacionados.

Fonte: Quadro 11 – EIV (175683784)

O cronograma físico-financeiro abaixo demonstra o custeio estimado ao longo do tempo para as 5 medidas mitigadoras a serem executadas pelo empreendedor:

CRONOGRAMA FÍSICO FINANCEIRO GERAL DE MEDIDAS						
ITEM	ATIVIDADE	ANO 1	ANO 2	ANO 3	%	VALOR \$
		1º/2º SEM	1º/2º SEM			TOTAL ITEM
MEDIDA 1	Adequações no projeto arquitetônico	R\$ 35.000,00			1,05%	R\$ 35.000,00
MEDIDA 2	Projeto do Sistema Viário - SIV	R\$ 100.000,00			3,01%	R\$ 100.000,00
MEDIDA 3	Execução de ajustes geométricos e/ou de sinalização viária nas vias EPPR,EPPN e via de acesso SHIN CA 04 e CA 10		R\$ 200.000,00	R\$ 1.797.730,00	60,21%	R\$ 1.997.730,00
MEDIDA 4	Execução das calçadas e ciclovia na EPPR, EPPN E SHIN, conforme projeto urbanístico.		R\$ 350.000,00	R\$ 710.370,00	31,96%	R\$ 1.060.370,00
MEDIDA 5	Iluminação pública		R\$ 125.000,00		3,77%	R\$ 125.000,00
TOTAL		R\$ 135.000,00	R\$ 675.000,00		100,00%	R\$ 3.318.100,00
TOTAL ACUMULADO		R\$ 135.000,00	R\$ 810.000,00			

Quadro 02: Cronograma físico-financeiro.

Fonte: Tabela 70 – EIV, pag. 355.

ITEM	MEDIDAS DE MITIGAÇÃO*	ELABORAÇÃO DO PROJETO	APROVAÇÃO DO PROJETO	EXECUÇÃO DA OBRA	VALOR ESTIMADO**
		PRAZO	ÓRGÃO RESPONSÁVEL	PRAZO	
1	Adequações no projeto arquitetônico	180 dias	SEDUH CPA/DETRAN	Até o Habite-se do empreendimento ou em até 3 anos contados a partir da emissão do Alvará de Construção (o que ocorrer primeiro)	R\$ 35.000,00
2	Projeto de Sistema Viário - SIV	180 dias	SEDUH DETRAN DER/DF	Até o Habite-se do empreendimento ou em até 3 anos contados a partir da emissão do Alvará de Construção (o que ocorrer primeiro)	R\$ 100.000,00
3	Execução de ajustes geométricos e/ou de sinalização viária nas vias EPPR,EPPN e via de acesso SHIN CA 04 e CA 10	180 dias	SEDUH DETRAN DER/DF	Até o Habite-se do empreendimento ou em até 3 anos contados a partir da emissão do Alvará de Construção (o que ocorrer primeiro)	R\$ 1.997.730,00
4	Execução das calçadas e ciclovia na EPPR, EPPN E SHIN, conforme projeto urbanístico.	180 dias	SEDUH DETRAN DER/DF	Até o Habite-se do empreendimento ou em até 3 anos contados a partir da emissão do Alvará de Construção (o que ocorrer primeiro)	R\$ 1.060.370,00
5	Iluminação pública	180 dias	SEDUH CEB-IPÊS	Até o Habite-se do empreendimento ou em até 3 anos contados a partir da emissão do Alvará de Construção (o que ocorrer primeiro)	R\$ 125.000,00

Quadro 03: Quadro Resumo final.

Fonte: Tabela 71 – EIV, pag. 356.

7.

DA ANÁLISE DE VIABILIDADE DO EMPREENDIMENTO

CONSIDERANDO os objetivos da aplicação do EIV, dispostos no art. 3º da Lei nº 6.744/2020:

I - abordar os efeitos positivos e negativos do empreendimento ou atividade quanto à qualidade de vida da população residente ou usuária da área de estudo e suas proximidades;

II - assegurar o respeito ao interesse coletivo quanto aos limites do parcelamento, do uso, da ocupação do solo e do desenvolvimento econômico para garantir o direito à qualidade de vida e ao bem-estar da população;

III - identificar, qualificar, estimar, analisar e prever a presença de impacto ou risco de dano que possa ser causado pela implantação de empreendimento ou atividade;

IV - proteger e valorizar a paisagem urbana e o patrimônio cultural distrital e brasileiro, em especial o conjunto urbanístico de Brasília;

V - possibilitar a inserção harmônica do empreendimento ou da atividade no seu entorno, de modo a promover a sustentabilidade e o desenvolvimento econômico, preservando os interesses gerais e coletivos;

VI - definir medidas para prevenir, eliminar, minimizar e compensar os efeitos adversos de empreendimento ou atividade com risco à saúde, à segurança e ao bem-estar da população;

VII - assegurar a democratização dos processos decisórios, por meio da participação da população na avaliação da viabilidade dos empreendimentos ou atividades sujeitos a EIV;

VIII - garantir a justa distribuição dos benefícios e dos ônus decorrentes do processo de urbanização;

IX - garantir a mobilidade urbana e a previsão de infraestrutura adequada à inserção do empreendimento.

CONSIDERANDO que o EIV deve viabilizar o empreendimento e resultar em soluções que visem ao máximo a superação dos impactos;

CONSIDERANDO que o estudo foi submetido à análise da Comissão de Análise Permanente do EIV - CPA/EIV, conforme demonstrado neste relatório;

CONSIDERANDO que o empreendedor realizou a Audiência Pública exigida na aplicação do instrumento, apresentando o conteúdo técnico do EIV;

CONSIDERANDO que o empreendedor se compromete com a implementação das medidas de mitigação de impactos recomendadas pela CPA/EIV;

Verifica-se que foram cumpridos todos os requisitos previstos na Lei nº 6.744/2020, de modo que esta Comissão se manifesta em favor da VIABILIDADE de implantação do empreendimento localizado no St. de Habitações Individuais Norte CA 4 – Lote A, Lago Norte, na Região Administrativa do Lago Norte – RA XVIII, Distrito Federal, desde que firmado Termo de Compromisso de execução das medidas indicadas no Estudo Urbanístico EIV - 3ª versão (175683784).

8. **ASSINATURAS** CONFORME ART. 20 DO DECRETO Nº 43.804, DE 04 DE OUTUBRO DE 2022

MARCELO VAZ MEIRA DA SILVA

Presidente - CPA/EIV

Titular do órgão gestor do Planejamento Urbano e Territorial do Distrito Federal

Secretaria de Estado de Desenvolvimento Urbano e Habitação - SEDUH

MÁRCIA LIMA BARBOSA

Suplente do órgão gestor do Planejamento Urbano e Territorial do Distrito Federal

Secretaria de Estado de Desenvolvimento Urbano e Habitação - SEDUH

TIAGO ARCOVERDE DA ROCHA

Titular da Unidade Gestora de EIV

Unidade de Gestão do Estudo de Impacto de Vizinhança - UEIV/SEDUH

CRISTINA GOMES

Suplente da Unidade Gestora de EIV

Unidade de Gestão do Estudo de Impacto de Vizinhança - UEIV/SEDUH

VITOR RECONDO FREIRE

Titular da Unidade de Elaboração e Aprovação de Projetos de Urbanismo, Paisagismo e Sistema Viário

Subsecretaria de Projetos e Licenciamento de Infraestrutura - SUPROJ/SEDUH

MARCIO BRITO SILVA FERREIRA

Suplente da Unidade de Elaboração e Aprovação de Projetos de Urbanismo, Paisagismo e Sistema Viário

Subsecretaria de Projetos e Licenciamento de Infraestrutura - SUPROJ/SEDUH

RICARDO AUGUSTO DE NORONHA

Titular da Unidade de Gestão do Território

Subsecretaria do Conjunto Urbanístico de Brasília - SCUB/SEDUH

ARTUR LEONARDO COELHO ROCCI

Suplente da Unidade de Gestão do Território - **Subsecretaria do Conjunto Urbanístico de Brasília - SCUB/SEDUH**

MARIANA ALVES DE PAULA

Titular da Unidade de Licenciamento de Obras

Central de Aprovação de Projetos - CAP/SEDUH

NATALIA DUTRA DE SOUSA

Suplente da Unidade de Licenciamento de Obras

Central de Aprovação de Projetos - CAP/SEDUH

CRISTIANO MANGUEIRA DE SOUSA

Titular do órgão responsável pela Fiscalização de Obras Públicas no Distrito Federal

Secretaria de Estado de Proteção da Ordem Urbanística do Distrito Federal - DF LEGAL

ANTÔNIO DIMAS DA COSTA JUNIOR

Suplente do órgão responsável pela Fiscalização de Obras Públicas no Distrito Federal

Secretaria de Estado de Proteção da Ordem Urbanística do Distrito Federal - DF LEGAL

VALTER CASIMIRO SILVEIRA

Titular do órgão responsável pela Execução de Obras Públicas no Distrito Federal

Secretaria de Estado de Obras e Infraestrutura do Distrito Federal - SODF

MAURÍCIO CANOVAS SEGURA

Suplente do órgão responsável pela Execução de Obras Públicas no Distrito Federal

Secretaria de Estado de Obras e Infraestrutura do Distrito Federal - SODF

ZENO JOSÉ ANDRADE GONÇALVES

Titular do órgão responsável pela Gestão e Políticas de Mobilidade do Distrito Federal

Secretaria de Transporte e Mobilidade - SEMOB

RICARDO SÉRGIO DE OLIVEIRA E SILVA

Suplente do órgão responsável pela Gestão e Políticas de Mobilidade do Distrito Federal

Secretaria de Transporte e Mobilidade - SEMOB

RONEY TANIOS NEMER

Titular do órgão executor de Políticas Públicas Ambientais e de Recursos Hídricos do Distrito Federal

Brasília Ambiental - IBRAM

NATHALIA LIMA DE ARAÚJO ALMEIDA

Suplente do órgão executor de Políticas Públicas Ambientais e de Recursos Hídricos do Distrito Federal

Brasília Ambiental - IBRAM

LUÍS ANTÔNIO ALMEIDA REIS

Titular da **Companhia de Saneamento Ambiental do Distrito Federal - CAESB**

CAROLINA PEPITONE DA NÓBREGA OLIVEIRA

Suplente da **Companhia de Saneamento Ambiental do Distrito Federal - CAESB**

EDISON ANTÔNIO COSTA BRITTO GARCIA

Titular da **Companhia Energética de Brasília - CEB**

ELITON MENDES BRANDÃO

Suplente da **Companhia Energética de Brasília - CEB**

FERNANDO RODRIGUES FERREIRA LEITE

Titular da **Companhia Urbanizadora da Nova Capital do Brasil - NOVACAP**

HELMA RIBEIRO FISCHER VIEIRA

Suplente da **Companhia Urbanizadora da Nova Capital do Brasil - NOVACAP**

MARCU ANTÔNIO DE SOUZA BELLINI

Titular do **Departamento de Trânsito do Distrito Federal - DETRAN**

JAQUELINE MENDONÇA TORRES DE BRITTO

Suplente do **Departamento de Trânsito do Distrito Federal - DETRAN**

FAUZI NACFUR JÚNIOR

Titular do **Departamento de Estradas de Rodagem do Distrito Federal - DER/DF**

MÁRCIA MARIA SOUSA CORDEIRO

Suplente do **Departamento de Estradas de Rodagem do Distrito Federal - DER/DF**

LETICIA LUZARDO DE SOUSA

Titular da Unidade de Gestão do Território

GENIV CATARINA BEZERRA MATEUS

Suplente da Unidade de Gestão do Território

JULIANA MACHADO COELHO

Titular da Unidade de Planejamento Urbano

SÍLVIA BORGES DE LÁZARI

Suplente da Unidade de Planejamento Urbano



Documento assinado eletronicamente por **MÁRCIA LIMA BARBOSA - Matr.0273946-1, Presidente da Comissão suplente**, em 10/10/2025, às 10:24, 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 **GENIV CATARINA BEZERRA MATEUS - Matr.0280970-2, Membro da Comissão suplente**, em 10/10/2025, às 10:24, 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 **HELMA RIBEIRO FISCHER VIEIRA - Matr.0075144-8, Membro da Comissão**, em 10/10/2025, às 10:24, 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 **MAURÍCIO CANOVAS SEGURA - Matr.0273558-X, Membro da Comissão suplente**, em 10/10/2025, às 10:24, 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 **CRISTINA GOMES - Matr.0282903-7, Membro da Comissão suplente**, em 10/10/2025, às 10:24, 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 **NATÁLIA DUTRA DE SOUSA - Matr.0270518-4, Membro da Comissão suplente**, em 10/10/2025, às 10:24, 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 **MARCIO BRITO SILVA FERREIRA - Matr.0156950-3, Membro da Comissão suplente**, em 10/10/2025, às 10:24, 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 10/10/2025, às 10:24, 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 **CAROLINA PEPITONE DA NOBREGA OLIVEIRA - Matr.0053349-1, Membro da Comissão suplente**, em 10/10/2025, às 10:25, 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 **JAQUELINE MENDONÇA TORRES - Matr.0250361-1, Membro da Comissão suplente**, em 10/10/2025, às 10:25, 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 **SÍLVIA BORGES DE LAZARI - Matr.0273821-X, Membro da Comissão suplente**, em 10/10/2025, às 10:25, 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 **ANTÔNIO DIMAS DA COSTA JÚNIOR - Matr.0091451-7, Membro da Comissão suplente**, em 10/10/2025, às 10:25, 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 **ELITON MENDES BRANDÃO - Matr.0007559-0, Membro da Comissão suplente**, em 10/10/2025, às 10:26, 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 10/10/2025, às 10:26, 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 10/10/2025, às 10:27, 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=183649275)
verificador= **183649275** código CRC= **E2E99579**.

"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