

**GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL**

SECRETARIA DE ESTADO DE DESENVOLVIMENTO URBANO E HABITAÇÃO DO
DISTRITO FEDERAL

Coordenação de Política Urbana

Diretoria de Instrumentos Urbanísticos e de Apoio à Gestão

Parecer Técnico SEI-GDF n.º 15/2019
- SEDUH/SUPLAN/COPLU/DIURB

RELATÓRIO TÉCNICO – CPA/EIV
PAPUDA

Brasília, 17/09/2019

Referência: Processo SEI nº 0144/000487/2013

Interessado: SECRETARIA DE ESTADO DA SEGURANÇA E DA PAZ SOCIAL

Assunto: Análise de questionamento da CAP quanto à aplicação do Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança - EIV, relativo ao empreendimento denominado “**Papuda**” localizado na **RODOVIA DF 465 KM 1.2 – FAZENDA PAPUDA – SÃO SEBASTIÃO/DF**.

1. INFORMAÇÕES PRELIMINARES

Trata o presente Parecer Técnico de acerca do questionamento feito pela CAP quanto ao enquadramento do referido empreendimento em Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança – EIV mediante projeto de modificação com acréscimo de área.

A Lei nº5.022/2013, que dispõe sobre o Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança - EIV, define os casos de enquadramento no instrumento, bem como suas respectivas isenções:

"Art. 4º A apresentação do EIV e a emissão do atestado de viabilidade são pré-requisitos para empreendimento ou atividade pública ou privada objeto de:

I - aprovação ou visto de projeto de arquitetura e de licenciamento de atividade **com porte que se enquadre no Anexo Único desta Lei, exceto:**

a) empreendimento ou atividade que utilizar o coeficiente básico e o uso original; (grifo nosso)

b) obra com acréscimo de área inferior a vinte por cento da área total construída de edificação licenciada, sem alteração de atividade, no caso da primeira modificação após a publicação desta Lei;

c) modificação de projeto sem acréscimo ou com decréscimo de área de edificação

licenciada sem alteração de atividade;

d) projeto sujeito a emissão de nova licença de funcionamento no mesmo endereço e sem mudança ou ampliação do ramo de atividade ou da área inicialmente licenciada;"

[grifos acrescidos]

O Anexo Único da Lei nº5.022/2013 define que instituições penais e unidades de internação e de atendimento socioeducativo devem ser enquadrados com qualquer área.

Por outro lado, a CAP informa que a modificação pleiteada não altera o uso permitido normatizado pela NGB 97/97 e que a legislação é omissa em relação ao coeficiente básico, restando dúvidas quanto à possibilidade de não-enquadramento do empreendimento, tendo em vista o disposto no art. 4º, I, a.

A análise da CPA/EIV atende ao disposto no Decreto nº 39.865, de 31 de maio de 2019, que dispõe sobre a Secretaria de Estado de Desenvolvimento Urbano e Habitação do Distrito Federal – SEDUH:

Art. 2º Compete à Comissão Permanente de Análise dos Estudos Prévios de Impacto de Vizinhança - CPA/EIV:

(...)

XII - orientar e avaliar a aplicação da legislação que trata do EIV;

(...)

XV - dirimir dúvidas referentes a dispositivos ou omissões da legislação do EIV;

(...)

[grifos acrescidos]

2. ANÁLISE

O empreendimento está localizado em gleba destacada para uso predominante Institucional ou Comunitário, conforme disposto no item 3 da NGB 97/97.

Por ser uma gleba voltada para edificações de caráter específico e estarem submetidas a normas de construção e segurança de unidades penais, que são definidas a nível nacional pelo Ministério da Justiça, a NGB 97/97 condiciona a aprovação do projeto arquitetônico à elaboração de Memorial Justificativo e de Termo de Responsabilidade, além de anuência prévia da Caesb e Sema, por sua inserção em Zona de Uso Controlado, nos termos dos itens 18.b e 18.c, respectivamente:

"18.b. As edificações propostas para os usos permitidos no item 3 são de caráter específico e estão submetidas a normas de construção e segurança de unidades penais, definidas a nível nacional pelo Ministério da Justiça. Por esta razão, para a aprovação do projeto arquitetônico, expedição de alvará de construção e habite-se deverão ser elaborados os seguintes documentos:

a) **MEMORIAL DESCRITIVO DE PROJETO com justificativas das particularidades necessárias às edificações, devidamente assinado pelo(s) autor(es) dos projetos ou do responsável pelo setor de projetos do órgão de segurança;**

b) **TERMO DE RESPONSABILIDADE, assegurando que o projeto foi elaborado de acordo com os parâmetros de segurança penal vigentes e que as disposições dos compartimentos, suas dimensões, iluminação e ventilação apresentam condições adequadas de segurança e salubridade. Este deverá ser assinado pelo(s) autor(es) do projeto ou responsável pelo setor de projetos do órgão de segurança, bem como pelo representante do órgão de segurança.**

18.c. Por estar inserida em Zona de Uso Controlado, que apresenta bastante sensibilidade do ponto de vista ambiental, a instalação de novas edificações deve ser objeto de apreciação prévia por parte dos órgãos SEMATEC e CAESB."

[grifos acrescentados]

Deste modo, os parâmetros de ocupação da gleba estão submetidos à aprovação do projeto arquitetônico, do Memorial Justificativo e do Termo de Responsabilidade:

"4. AFASTAMENTOS MÍNIMOS OBRIGATÓRIOS

4.a. das divisas da gleba - não existe afastamento mínimo obrigatório

4.b. por se tratar de uma gleba de grandes proporções - uma fazenda - deverão ser observados todos aqueles **afastamentos previstos em legislação específica** como aqueles do Código Civil, de redes de transmissão de energia elétrica, de rios, córregos, nascentes, estradas e todos os demais que se fizerem necessários.

5. PAVIMENTOS

O número de pavimentos é **liberado e deverá ser justificado no Memorial Descritivo**. O acesso aos pavimentos deverá obedecer às normas existentes de conforto e construção, bem como aquelas relativas à segurança com vistas à atividade predominante.

8. ALTURA DAS EDIFICAÇÕES

Serão **definidas em função do número de pavimentos.**

9. ESTACIONAMENTO

Deverão ser previstos estacionamentos públicos e para funcionários na proporção de uma vaga para cada 100,00m² (cem metros quadrados) de área construída. A localização das vagas ficará a critério do projeto arquitetônico, devendo ser justificada no Memorial Descritivo de Projeto.

10. TRATAMENTO DAS DIVISAS

10.a. Divisa externa da gleba - será permitido cercamento.

10.b. Quando necessário o cercamento de cada edificação deverá constar do Memorial Descritivo de Projeto bem como a justificativa da altura com vistas a cumprir a necessidade de segurança.

12. CASTELO D'ÁGUA.

Será permitida a construção de torre ou castelo d'água em qualquer local, com altura justificada pelo projeto de instalações hidráulicas ou exigência do Corpo de Bombeiros.

14. GUARITA

Por se tratar de estabelecimento de segurança é livre a construção de guaritas."

[grifos acrescidos]

Verifica-se que norma não define limite de altura, de número de pavimentos, nem afastamentos obrigatórios, os quais devem seguir os afastamentos previstos em legislação ambiental específicas. Da mesma maneira, a norma não definiu um coeficiente de aproveitamento do terreno, ou uma taxa de ocupação, que deve, portanto, ficar a critério da necessidade de atendimento ao uso pretendido.

Deste modo, entendemos que a legislação não é omissa em relação ao coeficiente de aproveitamento da gleba, mas que simplesmente esse não é um parâmetro de controle necessário à sua ocupação.

A Lei 5.022/2013, na alínea "a", do inciso I do art. 4º, ao excluir os casos de utilização de coeficiente básico e uso original, procurou excepcionalizar as situações em que não houve alteração nos parâmetros de ocupação urbana ao longo do tempo, ou seja, isentou aqueles empreendimentos ou atividades em que, clara e comprovadamente, não alteraram os pressupostos de uso e ocupação do solo desde sua origem.

Este parece ser o caso do empreendimento em tela, cuja porção de terra foi destacada do uso rural para abrigar um uso de caráter específico e regulado por normas de segurança nacional.

3. CONCLUSÃO

A análise feita pela CPA/EIV quanto ao questionamento apresentado verificou que a premissa que enseja o dispositivo no art. 4º, I, a está presente no caso em tela. Ou seja, a gleba do empreendimento mantém as características que lhe deram origem, em todos os seus parâmetros urbanísticos.

Deste modo, essa CPA/EIV entende que o empreendimento denominado “**Papuda**” não se enquadra em Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança – EIV, nos termos da Lei 5.022/2013.

Ressalta-se que a área em questão enquadra-se nos termos do Art. 38 e 39 da Lei Complementar nº 948, de 16 de janeiro de 2019 – Lei de Uso e Ocupação do Solo do Distrito Federal, que estabelece que as áreas de gestão específica têm sua forma de ocupação e distribuição de atividades definidas em plano de ocupação.

4. **ASSINATURAS**

VICENTE CORREIA LIMA NETO

Coordenador da CPA/EIV

CRISTIANE GOMES FERREIRA GUSMÃO

Titular - Subsecretaria de Políticas e Planejamento Urbano – SUPLAN

MARIA ROSANGELA CAVALCANTI BARROSO

Suplente - Subsecretaria de Políticas e Planejamento Urbano – SUPLAN

MARIA HELENA FRÓZ GOMES

Titular - Coordenação de Preservação da Subsecretaria de Gestão Urbana – SUGEST/ COPRESB

FRANCISCO JOSÉ ANTUNES FERREIRA

Titular - Coordenação de Gestão Urbana da Subsecretaria de Gestão Urbana – SUGEST/COGEST

TEDER SEIXAS DE CARVALHO

Titular - Central de Aprovação de Projetos – CAP

FERNANDO DE OLIVEIRA LOPES

Titular - Central de Aprovação de Projetos – CAP

ANA CAROLINA FAVILLA COIMBRA

Titular - Subsecretaria de Parcelamentos e Regularização Fundiária – SUPAR

RENATA CAETANO COSTA

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

RICARDO SERGIO DE OLIVEIRA E SILVA

Titular - Secretaria de Estado de Transporte e Mobilidade do Distrito Federal – SEMOB

KARINE KAREN MARTINS SANTOS CAMPOSTitular - Instituto do Meio Ambiente e dos Recursos Hídricos do Distrito Federal – Brasília Ambiental –
IBRAM**NORMA GERALDI HIDALGO DIXO**

Suplente - Companhia de Saneamento do Distrito Federal – CAESB

HELMA RIBEIRO FISCHER VIEIRA

Titular - Companhia Urbanizadora da Nova Capital do Brasil – NOVACAP

DANIELE SALES VALENTINI

Titular - Departamento de Trânsito do Distrito Federal – DETRAN

JULIANA SOARES DAS NEVES

Titular - Departamento de Estradas e Rodagens do Distrito Federal – DER/DF



Documento assinado eletronicamente por **VICENTE CORREIA LIMA NETO - Matr.0268852-2, Subsecretário(a) de Políticas e Planejamento Urbano**, em 17/09/2019, às 15:41, 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, Diretor(a) de Instrumentos Urbanísticos e de Apoio à Gestão**, em 17/09/2019, às 15:47, 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 **MARIA HELENA FROZ GOMES - Matr.2723344, Assessor(a)**, em 17/09/2019, às 15:56, 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 **MARIA ROSANGELA CAVALCANTI BARROSO - Matr.0274837-1, Analista de Planejamento e Gestão Urbana e Regional**, em 17/09/2019, às 15:56, 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 **DANIELE SALES VALENTINI - Matr.0079269-1, Analista de Trânsito**, em 17/09/2019, às 16:18, conforme art. 6º do Decreto nº 36.756, de 16 de setembro de 2015, publicado no Diário Oficial do Distrito Federal nº 180, quinta-feira, 17 de setembro de 2015.

Documento assinado eletronicamente por **HELMA RIBEIRO FISCHER VIEIRA - Matr.0075144-8, Engenheiro(a) Civil**, em 17/09/2019, às 17:03, 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 **RENATA CAETANO COSTA - Matr. 00158313-1, Analista de Planejamento e Gestão Urbana e Regional**, em 18/09/2019, às 08:20, 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 **ANA CAROLINA FAVILLA COIMBRA - Matr.0271734-4, Coordenador(a) de Parcelamentos do Governo**, em 18/09/2019, às 08:57, 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 **FERNANDO DE OLIVEIRA LOPES - Matr.0126795-7, Analista de Planejamento e Gestão Urbana e Regional**, em 19/09/2019, às 14:46, 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 **JULIANA SOARES DAS NEVES - Matr.0182145-8, Gerente de Análise de Pólo Gerador de Trânsito**, em 19/09/2019, às 16:17, 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 **FRANCISCO JOSÉ ANTUNES FERREIRA - Matr.0127378-7, Analista de Planejamento e Gestão Urbana e Regional**, em 23/09/2019, às 09:40, 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 **KARINE KAREN MARTINS SANTOS CAMPOS - Matr. 1689525-8, Diretor(a) de Licenciamento II**, em 24/09/2019, às 14:36, 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 **NORMA GERALDI HIDALGO DIXO - Matr.0053237-1, Analista de Sistemas de Saneamento**, em 24/09/2019, às 16:05, 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.



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=28441121)
verificador= **28441121** código CRC= **E70AB51E**.

"Brasília - Patrimônio Cultural da Humanidade"

SCS Quadra 06 Bloco A Lotes 13/14 - Bairro Asa Sul - CEP 70306918 - DF