



## GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

SECRETARIA DE ESTADO DE DESENVOLVIMENTO URBANO E HABITAÇÃO  
DO DISTRITO FEDERAL

Assessoria Técnica de Órgãos Colegiados

### ATA

#### REUNIÃO PÚBLICA ONLINE EM PLATAFORMA ELETRÔNICA COM VISTAS À APRECIÇÃO E DISCUSSÃO DA MINUTA DE ALTERAÇÃO DA LEI Nº 5.022, DE 04 DE NOVEMBRO DE 2013, QUE DISPÕE SOBRE O ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA - EIV

Às quatorze horas e trinta minutos do dia cinco do mês de junho do ano de dois mil e vinte, por videoconferência, conforme disposto no Decreto nº 40.558 de 24 de março do ano de dois mil e vinte, foi aberta a Reunião Pública relativa a proposta de alteração da Lei 5022/2013 que dispõe sobre o Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança – EIV e dá outras providências, pelo Secretário de Estado de Desenvolvimento Urbano e Habitação do Distrito Federal, Senhor **Mateus Leandro de Oliveira**, deu por aberta a Reunião Pública cumprimentando a todos. Fez um agradecimento especial a equipe da SEDUH e a todos os órgãos envolvidos na análise da Lei 5.022/2013, ressaltando o trabalho desenvolvido pela Comissão Permanente de Análise do Estudo de Impacto de Vizinhança CPA/EIV. Explicitou que o Projeto de Lei visa fazer revisão, aprimoramento e correções sobre a Lei, seguida pela atual etapa de Consulta Pública para colhimento de contribuições. Afirmou que mantém o objetivo de encaminhar o Projeto de Lei para a Câmara Legislativa, com a maior brevidade possível. Reiterou que a Lei está respaldada pelos estudos técnicos realizados pela equipe da SEDUH e validada pela CPA/EIV passando a condução dos trabalhos ao Senhor **Vicente Correia Lima Neto**, Subsecretário da Subsecretaria de Políticas e Planejamento Urbano - SUPLAN, que fez breve histórico do processo de ajustes do EIV e informou que, a seguir, seria realizada apresentação dos conceitos gerais e das premissas que nortearam as alterações. Agradeceu a presença de todos os participantes. A Senhora **Maria Helena Fróz Gomes**, assessora da Diretoria de Instrumentos Urbanísticos e de Apoio à Gestão - DIURB, deu início a apresentação da proposta de alteração de Lei 5.022/2013, que dispõe sobre os Estudos de Impacto de Vizinhança - EIV, cuja minuta está disponibilizada no site da SEDUH, desde o dia 15 de maio. Sobre o EIV, destacou a sua importância, princípios e objetivos, discorrendo sobre o arcabouço legal que o prevê e também sobre o diagnóstico da aplicação do EIV no DF. Explicitou que o EIV é um instrumento urbanístico de planejamento urbano e de gestão de riscos, ocorrendo de forma complementar ao regramento originário de licenciamento de projetos. Finalizando sua apresentação, dispôs que a inovação em relação a Lei 5.022/2013 é o enquadramento de empreendimentos edilícios, também baseados no critério localização, sendo o Plano Diretor de Transporte Terrestre o referencial para este critério, mais precisamente o mapa de zoneamento de demanda de transporte individual, que divide-se em zonas A e B. Com relação ao enquadramento de empreendimentos com duas ou mais atividades, informou que foi feita uma equação para o enquadramento, de forma que cada atividade tenha uma proporcionalidade de impacto no empreendimento, conforme a sua área em relação ao todo. Com relação aos fluxos e prazos da proposta, afirmou que o fluxo de licenciamento dos empreendimentos é mais linear e fluido, uma vez que o rito do EIV encontra-se totalmente integrado ao rito de análise de projeto. Ocorrendo ainda uma compatibilidade com as etapas de habilitação de projetos arquitetônicos, que são definidos no novo Código de Obras e Edificações do Distrito Federal (COE-DF), complementou que as etapas de viabilidade legal, estudo prévio e análise complementar ocorrem em paralelo à análise do estudo do EIV. Expôs que o enquadramento se dá por meio do memorial descritivo, feito pelo próprio interessado, e é apresentado o Termo de Referência - TR, padrão. Comunicou que Termo de Compromisso também é padrão, e já foi aprovado pela CPA, afirmando que, de forma geral, houve uma redução dos prazos. Apresentou outras alterações propostas: à referência à CPA/EV como instância habilitada para a sua análise e aprovação na lei, já

que a lei vigente faz menção à Comissão Multisetorial; na definição de deliberação pela CPA/EIV para enquadramento de EIV na aprovação de grandes intervenções viárias, objetos de Estudos de Impacto Ambiental (EIA), mediante análise do grau de complexidade da intervenção. Na lei, todas as grandes intervenções seriam objeto de EIV. No tratamento do rito de EIV e EIA, pontua que a Lei atual prevê que podem ser constituídos no mesmo instrumento, entretanto, a mesma não contextualiza a metodologia para que isso ocorra, fazendo parte da redefinição dos casos em que o CONPLAN deve cancelar os trabalhos da CPA/EIV, com o detalhamento ou dispensa da apresentação de garantias para EIV nos casos em que o interessado for órgão da administração direta ou indireta do DF, sendo necessária, entretanto, a celebração do Termo de Compromisso. Em conclusão, declarou que o EIV é um importante instrumento para ampliar a qualidade de vida da população na medida em que possibilita ao Estado a oportunidade de agir de forma prévia no sentido de mitigar ou compensar possíveis impactos negativos decorrentes da implementação de grandes empreendimentos, no ambiente urbano e na vizinhança em que eles se encontram. Entretanto, verifica-se urgente necessidade da revisão de Lei 5.022/2013 com as questões pontuais aqui levantadas, que são de extrema importância para a eficácia do EIV. O Subsecretário **Vicente Correia Lima Neto** complementou afirmando que determinados ajustes vieram acompanhados da operacionalização da Lei do Polo Gerador de Viagens - PGV, citando exemplos destes casos. No caso do parcelamento do solo, ressaltou que a lei foi aplicada apenas nas áreas em que há o entendimento de que o impacto é maior, reiterou que não houve exclusão total, apenas uma delimitação destas áreas em que compreende-se que o instrumento deve ser aplicado. Abriu a palavra para contribuições dos participantes. O Senhor **João de Carvalho Accioly**, Sindicato da Indústria da Construção Civil do Distrito Federal - Sinduscon-DF, comunicou que foi feita leitura prévia do documento e que fez o encaminhamento de destaques e contribuições à Secretaria. O Subsecretário **Vicente Correia Lima Neto** destacou que a Associação de Empresas do Mercado Imobiliário do Distrito Federal - ADEMI/DF, e o Sinduscon, protocolaram uma solicitação pontual de revisão conjunta, e a Terracap fez recomendações de ajustes no texto, no que diz respeito ao parcelamento do solo. O Senhor **João de Carvalho Accioly**, destacou os pontos mais relevantes da proposta encaminhada. Dentre elas, a inclusão de empreendimentos que já estejam enquadrados nos portes do Anexo I, tanto na zona A como na Zona B, e que seja aplicado no empreendimento o seu uso e o seu potencial construtivo ou seus gabaritos originais. Parabenizou pela implementação da nova metodologia de enquadramento indicada, bem como salientou sua importância, assegurando que esta simplificou o entendimento do enquadramento para os próximos empreendimentos. Declarou ser uma extrapolação a indicação de submeter a aprovação da Lei à CPA, disposto no Art. 24, Incisos I e J. Pontuou também o Art. 4º, afirmando que possibilitar que o EIV interfira em um afastamento obrigatório pode atingir outras definições, como altura, taxa de ocupação, e, indiretamente, o coeficiente de aproveitamento. Em relação à questão dos prazos de validade do EIV, solicitou uma dilatação deste prazo. Por fim, apontou a questão das garantias, declarando que existe uma condição de execução das medidas mitigadoras e compensatórias durante a execução do empreendimento, em que, ao final do empreendimento, será solicitado um habite-se, que não será emitido caso as medidas mitigatórias ou compensatórias não estejam concluídas. Externou que a proposta encaminhada seria associar uma alternativa a alguma medida compensatória, para dar condições de liberação do habite-se. O Senhor **Roberto Botelho**, Sinduscon, complementou sobre a questão da exigência do EIV para os lotes de loteamentos que não sofreram alterações de uso ou alteração do potencial construtivo, que sofrem com carregamentos excessivos. Pontuou que há ainda as cartas consultas aos órgãos responsáveis, com um planejamento prévio e que conta com medidas mitigadoras. Declarou que um loteamento oficial não pode ser onerado por uma invasão, que partiu de um crescimento desordenado ocorrido no perímetro do empreendimento ou nas principais vias de acesso do mesmo. Em relação a garantia do Relatório de Impacto de Trânsito - RIT, para o cumprimento das medidas, declarou que estão sendo onerados em excesso, solicitando que seja revisto, justificando que o habite-se já é uma garantia. A Senhora **Bianca Ilha**, Terracap, agradeceu ao empenho da Secretaria pela iniciativa de revisar as legislações existentes, com o intuito de tornar os processos mais fluídos. Pontuando a questão do recorte de

dinamização e de polos multifuncionais, externou preocupação em relação à possibilidade de se exigir EIV para alterações de projetos enquadrados na Lei 4.164, em razão do sistema viário, por alguma implantação feita de forma equivocada. Sugeriu que fosse discutida, em conjunto com a Secretaria, a possibilidade de dispensa expressa dos projetos de alteração de parcelamento enquadrados nos itens do Plano Diretor, sendo eles a área de dinamização e polos multifuncionais, e estando dentro da Lei que permite adequação de projeto de parcelamento, estes sejam dispensados. Em resposta, o Subsecretário **Vicente Correia Lima Neto** pontuou que a redação dispõe que o eixo de dinamização trata do espaço territorial, e qualquer projeto feito em determinada área é objeto de EIV, sendo o projeto parte da estratégia do Plano Diretor. Externou sobre o entendimento de que alterações pontuais de parcelamento que não geram impacto no entorno, não tem adensamento ou alteram o uso, tratam-se basicamente de acomodação. Ressaltou que deve ser esclarecido na redação da Lei que trata-se do projeto da área de dinamização. Direcionando a resposta aos representantes do Sinduscon, sobre as dificuldades no caso de licenciamento de um parcelamento do solo, como a identificação dos impactos e a utilização do potencial máximo, garantiu que há a tentativa de retirar ou direcionar ao licenciamento urbanístico as questões de infraestrutura urbana no âmbito do projeto. Acrescentou que todos os elementos que são necessários para implantação do parcelamento ou para sua execução, não são elementos de mitigação ou de compensação, e sim necessários para a implantação no empreendimento. Relativo a questão do uso original e o coeficiente básico, explicitou que a proposição foi feita cuidadosamente, apresentado os números calculados para estabelecer o universo a ser discutido. Afirmou ainda que foi observada uma dificuldade de interpretação do conceito básico e do coeficiente original pelo interessado, não devendo ser levado em consideração a norma das décadas de 70, 80 e de 90, e mantendo o cuidado de considerar o que gera impacto para o território, com o uso máximo da infraestrutura. Elogiou a proposta apresentada pelo Senhor João de Carvalho Accioly, de inclusão da diferenciação do enquadramento no EIV, esclarecendo que este tipo de isenção não se aplica ao PGV. Cientificou aos participantes que o enquadramento de uso misto foi uma demanda advinda da CAP e por alguns arquitetos que tinham dificuldade em utilizar este recorte, portanto, a proposta auxiliaria na realização do cálculo de área pela CAP, e a fazer o enquadramento no caso dos licenciamentos da área de projetos. No caso do prazo de validade, que está vinculado ao certificado de viabilidade, destacou que o prazo da validade do atestado de acessibilidade é de seis anos, sendo estabelecido marcos e pontos do controle, para que tanto o empreendedor quanto a Secretaria garantam que a implementação do EIV seja efetiva. Por fim, a questão da garantia, informou que pode ser discutida em conjunto com a Assessoria Jurídica Legislativa -AJL da Secretaria, justificando que nos pareceres emitidos há o posicionamento sobre os termos de compromisso firmados com a necessidade de determinar que haja uma garantia real que possa ser executada. O Senhor **Rogério Markiewicz**, ADEMI/DF, assinalou a questão de reprovação de projetos, propondo que sejam isentos de apresentação do EIV, os projetos que não têm acréscimo de área, ou em que houver decréscimo de área. O Subsecretário **Vicente Correia Lima Neto** informou que seria feito o ajuste na redação para explicitar a questão, atendendo ao pleito do representante da ADEMI/DF. O Senhor **Bruno Ávila**, Terracap, parabenizou a SEDUH, pela iniciativa de revisar a atual legislação. Destacou o exposto sobre a zona de alta demanda do Plano de Desenvolvimento de Transporte Sobre Trilhos - PDTT, solicitando esclarecimentos sobre estas áreas. Inteirou que deve haver cuidado no âmbito do EIV, sobre as determinações em relação ao trânsito e transporte público. Sobre a fórmula do enquadramento, relatou que há dificuldade no entendimento desta. Indagou como está sendo tratada a questão das unidades especiais, sugerindo que fosse inserida na legislação alguma previsão sobre o tema. Com relação à zona de alta demanda de transporte individual, o Subsecretário **Vicente Correia Lima Neto** explicou que foram utilizadas as zonas de tráfego do PDTT, após pesquisa domiciliar em 2000, concentrando as zonas que mais atraem viagens de transporte individual por motivos de trabalho. No tocante as medidas de tráfego, afirmou que a CPA define as medidas de acesso ao empreendimento, e para as medidas de compensação em relação ao volume, amplia-se a rede mobilidade ativa, seja em função de calçadas ou de ciclovias. Quanto as unidades especiais, externou que a representante da Secretaria de Desenvolvimento das Cidades aventou a possibilidade de utilizar

o EIV para fazer a análise destas unidades, e para isso devem fazer a avaliação da pertinência de cada uma delas. Em relação ao apontamento sobre a fórmula do enquadramento, fez uma breve explicação sobre conceito da composição do uso misto para elucidar a dúvida levantada. Em relação a solicitação feita pelo Senhor Roberto Botelho, sobre a oneração excessiva advindas das garantias, o Subsecretário comprometeu-se a discutir o tema com a Assessoria Jurídica, buscando um consenso quanto ao funcionamento do licenciamento de parcelamento do solo. O Senhor **Roberto Botelho** sugeriu que fosse emitida nota promissória, ou similar, justificando que esta modalidade gera menos custos. O Senhor **João de Carvalho Accioly** reforçou a sugestão sobre a aplicação de um EIV diferenciado, ressaltando que seria aplicado também no sentido de limitar ou melhorar as medidas mitigadoras. Sobre áreas especiais, questionou quais áreas estão enquadradas nesta categoria. Solicitou mais esclarecimentos no tocante a relação entre o EIV e o PGV, e o aproveitamento de análises já realizadas quando da emissão do Estudo de Impacto Ambiental - EIA e seu respectivo Relatório de Impacto Ambiental - RIMA. Quanto a garantia real, explicitou que as medidas mitigadoras e compensatórias são sempre realizadas fora do lote, incluindo as ambientais, sugerindo que após auferir o valor destas, seja dada a opção para o empreendedor de que efetue o pagamento e o Estado assumira a realização das medidas mitigadoras e compensatórias. O Subsecretário **Vicente Correia Lima Neto** não se opôs a sugestão de aplicação de um rito diferenciado, desde que precedido de avaliação individual. No caso do EIA/RIMA, corroborou que há compatibilização entre os dois instrumentos, porém, afirmou que precisam ser refeitos se houver ausência de informações. Com relação a sugestão de o Estado arcar com os custos de emissão das garantias, afirmou que a Lei do EIV oferece esta possibilidade por pecúnia, com a problemática do seu recebimento, e com as amarras trazidas pela estrutura de vinculação. Afirmou que devem buscar através do licenciamento do EIV a indicação das áreas com projetos prontos para serem executados. A Senhora **Giselle Moll Mascarenhas**, Secretária Executiva da SEDUH, informou que teria que se ausentar da reunião por motivos de agenda. Afirmou que a proposta é decorrente do processo de composição e da experiência da CPA/EIV, ocorrido nos últimos 10 anos, baseados nos termos de acordos que foram implementados ou que estão em vias de implementação. Agradeceu a presença de todos e suas respectivas contribuições. A Senhora **Carolina Baima Cavalcanti**, Instituto de Arquitetos do Brasil - Departamento do Distrito Federal - IAB/DF, informou que faria o encaminhamento das questões de estrutura e forma do texto. Pontuou em relação ao enquadramento, a relação entre a exigência de EIV e a existência de parâmetros de uso e ocupação definidos pela regulação urbanística. Afirmou que o EIV não se confunde com outorga onerosa ou com alteração de uso, e especificamente em relação a minuta, externou o entendimento de que há o EIV de edificação e EIV urbano, de projeto urbanístico e projeto edilício, sugerindo que seja esclarecido no texto, bem como a questão da área de dinamização, questionando qual seria a relação do EIV de parcelamento do solo com as regras de parcelamento do solo. No que diz respeito a relação entre os demais instrumentos de impacto, declarou que falta clareza sobre o tema na legislação. Como questão estruturante, apontou os procedimentos administrativos, ressaltando que não devem ser definidos em Lei, sugerindo que fosse feito em Decreto. Corroborou quanto a colocação de revisão das garantias, e com relação as medidas mitigadoras e compensatórias, declarou que a compensação em pecúnia deve ser aplicada em último caso, sugerindo a inclusão no inciso que trata de destinação de área para equipamento público dentro de empreendimento, a opção de aplicação dentro da zona, não necessariamente do empreendimento, e incluir algo relativo a banco de terras para, por exemplo, habitação de interesse social, ou similar. Sobre o licenciamento de intervenções, como intervenções rodoviárias e grandes intervenções de infraestrutura, o Subsecretário **Vicente Correia Lima Neto** afirma que na Lei atual não há uma definição, buscando a compatibilização com outros instrumentos, sugerindo que fosse inserido o trecho "conforme regulamentação". Quanto a questão do modelo, esclareceu que a intenção era evitar uma alteração estrutural na lei vigente, fazendo apenas correções pontuais, garantindo a possibilidade realizar uma releitura fazendo a compatibilização das sugestões apresentadas, com o intuito de melhorar o instrumento. Reiterou a necessidade de deliberar conjuntamente com a Assessoria Jurídica sobre a questão da garantia e possíveis alternativas. Externou o entendimento de

que a figura do programa Adote uma Praça, que é uma iniciativa para promover parcerias entre empresários e moradores na manutenção e recuperação destes locais, é um exemplo a ser seguido. A Senhora **Carolina Baima Cavalcanti** solicitou que fosse aprofundada a discussão sobre a questão dos parcelamentos enquadráveis em termos territoriais. Por fim, o Senhor Subsecretário **Vicente Correia Lima Neto** declarou que a Reunião Pública foi produtiva no sentido de sanar dúvidas, fazendo um breve histórico dos assuntos discutidos. Garantiu que irão avançar no estudo para proceder a inserção em um diagnóstico na Nota Técnica. Mantendo também o compromisso de dar o retorno às propostas apresentadas, após discussão interna conjuntamente com os técnicos, aventando a possibilidade de realização de reunião específica com todos os envolvidos para apresentação da evolução dos temas abordados. Não havendo mais assuntos a tratar, a Reunião Pública relativa a apreciação e discussão da Minuta da Lei 5.022/2013 que dispõe sobre o EIV, foi encerrada pelo Senhor Subsecretário da Secretaria de Planejamento de Política Urbana, Vicente Correia Lima Neto, agradecendo a presença de todos.

### VICENTE CORREIA LIMA NETO

Subsecretário da Subsecretaria de Planejamento de Política Urbana SUPLAN/ SEDUH

### CRISTIANE GOMES FERREIRA GUSMÃO

Diretora da Diretoria de Instrumentos Urbanísticos e de Apoio à Gestão – DIURB/SEDUH

### MARIA HELENA FRÓZ GOMES

Assessora da Diretoria de Instrumentos Urbanísticos e de Apoio à Gestão – DIURB/SEDUH



Documento assinado eletronicamente por **MARIA HELENA FROZ GOMES - Matr.2723344, Assessor(a)**, em 09/07/2020, às 10:41, 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 **VICENTE CORREIA LIMA NETO - Matr.0268852-2, Subsecretário(a) de Políticas e Planejamento Urbano**, em 14/07/2020, às 23:10, 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 10/08/2020, às 14:08, 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.



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=42795065)  
verificador= **42795065** código CRC= **BE647F2F**.

"Brasília - Patrimônio Cultural da Humanidade"

