



## 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

Parecer Técnico n.º 27/2021 - SEDUH/GAB/CPA-EIV

### PARECER TÉCNICO - CPA/EIV

#### 23ª Reunião Ordinária CPA/EIV

Brasília, 15 de janeiro de 2021

**Referência:** Processo SEI nº 00300-00000038/2021-86.

**Assunto:** Análise acerca da possibilidade de substituição de uma das medidas mitigadoras fixadas no âmbito do Termo de Compromisso - TC nº 6/2020, relativo ao Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV do empreendimento denominado "Araucárias Shopping".

#### 1. INFORMAÇÕES PRELIMINARES

Trata o presente parecer técnico de análise e manifestação quanto à solicitação da Administração Regional de Águas Claras (RA-AC), inserta no Ofício Nº 14/2021 - RA-AC/GAB (53962104), para requalificação da Praça Quero-Quero, localizada na Rua 19 Sul com a Avenida Boulevard, em substituição à requalificação da Praça Tuiuiú, localizada na Rua 16 Norte com a Rua Buriti, que é uma das medidas mitigadoras fixadas no Termo de Compromisso nº 6/2020 (45884852) que visa *"a implementação das medidas mitigadoras e compensatórias de impactos causados pelo empreendimento Araucárias Shopping, localizado na Rua 16 Sul, Lotes 3 e 5 e Rua 17 Sul, Lotes 6 e 8, Águas Claras - DF (RA-XX), no âmbito do Processo SEI GDF nº 00390-00003783/2018-56"*, identificadas no Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV do empreendimento.

A solicitação da RA-AC tem como motivação, consubstanciada no Memorando Nº 1/2021 - RA-AC/COLOM (53851710), o estado de conservação de ambas as praças, a saber:

I - a **Praça Tuiuiú** *"foi objeto de obra executada há pouco mais de 02 (dois) anos segundo os autos do processo nº 0300-000308/2017 e dispõe de termo de garantia com tempo de vigência de 05 (cinco) anos,"* de modo que *"a praça ainda se encontra na GARANTIA"*, além do que, *"em visita in loco pela equipe técnica desta RA-AC, fora observado que no momento a praça se encontra em ótimas condições, não havendo o que fazer em matéria de reformas";* e

II - a **Praça Quero-Quero**, como atesta o Relatório SEI-GDF nº 1/2021 - RA-AC/COLOM (53850532), *"encontra-se em estado de degradação (...) e está localizada dentro do Raio da Área de Influência do empreendimento"* Araucárias Shopping.

Rememore-se que o empreendimento Araucárias Shopping, constituído por um shopping, em sua base, e por 3 torres, sendo 2 residenciais e uma 1 comercial, totalizando 65.345,42 m<sup>2</sup> de área construída, teve seu EIV elaborado pela empresa Ecotech Tecnologia Ambiental e Consultoria Ltda e seus procedimentos encontram-se acostados no Processo SEI GDF nº 00390-00003783/2018-56.

O EIV foi aprovado e teve seu Termo de Compromisso - TC 06/2020 (45884852) firmado em 10/09/2020, tendo seu Extrato (47216834) publicado no Diário Oficial do Distrito Federal - DODF em 16/09/2020.

A análise da demanda integrou a pauta da 23ª Reunião Ordinária da CPA-EIV, realizada no dia 15/01/2021, e encontra-se consubstanciada no presente parecer.

## **2. ANÁLISE DA MATÉRIA NO EIV**

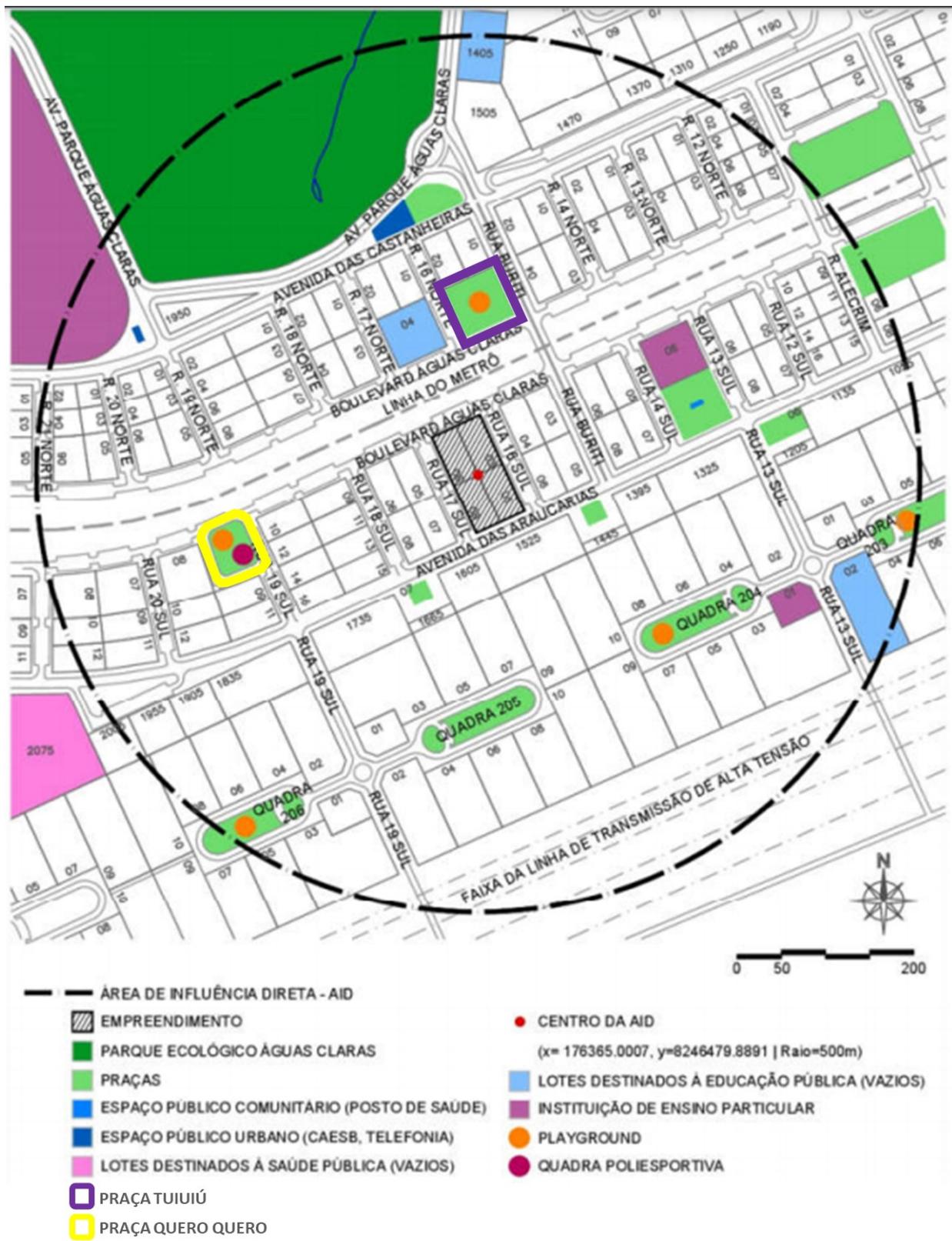
A versão final do EIV do empreendimento Araucárias Shopping (41443669), após as considerações da Audiência Pública realizada no dia 02/03/2020, foi protocolada no Processo 00390-00003783/2018-56 no dia 05/06/2020, e subsidiou a elaboração do TC nº 6/2020 (45884852).

Sobre as praças e os equipamentos de lazer de forma ampla, o estudo dispõe que:

“De modo geral, as áreas de influência direta e indireta são bem servidas de praças e equipamentos de lazer. As praças e áreas verdes encontram-se espalhadas de modo uniforme por toda a região e, na maioria delas, há, pelo menos, um parque infantil e/ou uma quadra poliesportiva e/ou um Ponto de Encontro Comunitário – PEC e/ou aparelhos de ginástica.” (EIV págs. 96 e 97)

“Os espaços livres destinados ao lazer, como as praças e o parque da cidade são muito bem estruturados e são bem utilizados durante os finais de semana pela população.” (EIV pág. 197)

Observa-se, na fig. 01, que a Praça da Rua 19 Sul com a Avenida Boulevard Sul, denominada Praça Quero Quero, destacada em amarelo, encontra-se, como afirma o Memorando Nº 1/2021 - RA-AC/COLOM (53851710), dentro da Área de Influência Direta - AID do Araucárias Shopping, bem como a Praça entre a Rua 16 Norte e a Rua Buriti, denominada praça Tuiuiú, destacada em roxo.



**Fig. 01 - Mapa esquemático dos Equipamentos Urbanos e Comunitários na AID.**

Fonte: EIV Araucárias Shopping, pág. 98, com edição para destaque das Praças Tuiuiú e Quero Quero.

Com relação à Praça Tuiuiú, o estudo identifica que “a praça da esquina do Boulevard Águas Claras Norte com a Rua Buriti é composta por caminhos pavimentados, vegetação rasteira, bancos, playground e pergolados” (EIV, pág. 96), como constatou-se no registro fotográfico levantado durante o percurso de observação (fig. 02 a 04), bem como no levantamento de iluminação pública (fig. 05) da vizinhança do empreendimento.





**Fig. 02 e 03, acima e 04 e 05, abaixo - Registro fotográfico da Praça Tuiuiú.  
Fonte: EIV Araucárias Shopping, págs. 174 e 202.**

Sobre a Praça Quero Quero, o estudo dispõe que “no Boulevard Águas Claras Sul, na praça localizada entre a Rua 19 Sul e o lote 08, da Rua 20 Sul, há um playground e uma quadra poliesportiva” (EIV pág. 96), como observou-se no registro fotográfico levantado durante o percurso de observação (fig. 06 e 07).



**Fig. 06 e 07 - Registro fotográfico da Praça Quero Quero.**  
**Fonte: EIV Araucárias Shopping, pág. 183.**

Na proposição de medidas mitigadoras e compensatórias, o estudo prevê a “*Requalificação de praças e estudos na AID*” como “*Medida Compensatória para Suprir Equipamentos Públicos*”, sobre a qual discorre que:

“Os dados socioeconômicos demonstram que a maior demanda da população residente de Águas Claras, se tratando de EPC, está relacionada aos espaços públicos de lazer, esporte e convivência. Neste sentido propõe-se serem requalificadas e mantidas as seguintes praças: Praça situada entre a Rua 16 Norte e a Rua Buriti; Praça localizada entre a Rua 13 e 14 Sul (Praça Rouxinol); Para tanto, deve ser elaborado projeto de paisagismo - PSG a partir de diretrizes a serem solicitadas junto a SEDUH e a execução de sua obra. O projeto PSG, relativo a projeto de vegetação, equipamentos de lazer e iluminação pública, deve ser apresentado para análise e aprovação junto à SUPAR/SEDUH e deve ser elaborado observando-se o Decreto nº 38.247, de 1º de junho de 2017. Além do compromisso com a requalificação dos espaços públicos, o empreendedor deverá garantir a manutenção das praças supracitadas pelo período de 3 anos, mediante inscrição do Programa Adote uma Praça, na modalidade IV- Cooperação com responsabilidade total (Decreto no 39.690, de 28 de fevereiro de 2019).” EIV, pág. 234 e 235.

[grifos acrescentados]

Observa-se que o estudo não abordou o estado de conservação de nenhuma das praças e que tampouco foi explicitado o motivo pela escolha das Praças Tuiuiú e Rouxinol dentre as demais existentes na AID do empreendimento.

### **3. ANÁLISE DA MATÉRIA NO TC Nº 6/2020**

O Termo de Compromisso nº 6/2020 (45884852) “*tem como objeto a fixação das responsabilidades e obrigações da Compromissária na execução das medidas mitigadoras e compensatórias de impactos causados pelo empreendimento Araucárias Shopping, localizado na Rua 16 Sul, Lotes 3 e 5 e Rua 17 Sul, Lotes 6 e 8, Águas Claras (RA XX)*” estando as obrigações da Compromissária expressas na cláusula 3.1:

“3.1. A Compromissária compromete-se a executar as medidas mitigadoras e compensatórias de impacto relacionadas no Anexo Único deste TERMO DE COMPROMISSO, conforme previsto nos incisos IV e V do art. 6º da Lei nº 5.022/13, caracterizando a integralidade das obrigações por ela assumidas.”

[grifos acrescentados]

Integra o Anexo Único, referenciado na cláusula 3.1 do TC nº 6/2020, o “*Cronograma Físico das Medidas Mitigadoras e Compensatórias*”, dentre as quais destaca-se a medida mitigadora fixada no Item 7.1, objeto de análise do presente parecer:

“Oferta de Equipamentos Públicos: Requalificação e manutenção por 3 anos mediante inscrição no Programa Adote uma Praça, na modalidade IV - Cooperação com responsabilidade total, pelo prazo de 3 anos a contar do término da sua implantação, nas seguintes praças:

- i) Praça situada entre a Rua 16 Norte e a Rua Buriti; e
  - ii) Praça localizada entre a Rua 13 e 14 Sul (Praça Rouxinol).”
- [grifos acrescidos]

No Anexo Único observa-se, ainda, que o empreendedor é o responsável pela elaboração dos projetos das praças supramencionadas, os quais devem ser apresentados para aprovação em um prazo de 6 meses, iniciados quando da emissão de diretrizes por parte da SEDUH, as quais, apura-se, ainda não foram emitidas, impossibilitando, desta maneira, que fossem iniciadas quaisquer intervenções na Praça Tuiuiú, de tal forma que ainda não incorre o que prevê a cláusula 6.3, inserta na cláusula sexta, que trata da “Garantia de Cumprimento das Obrigações”:

6.3. Este TERMO DE COMPROMISSO deve ser obrigatoriamente cumprido, especialmente após iniciada qualquer intervenção em área de domínio público, devendo o implemento urbano ser concluído, sob pena de execução das garantias, mesmo que eventualmente haja a desistência do projeto original, com alteração ou redução do volume e impacto da construção do empreendimento em si, sem direito a ressarcimento pelo Distrito Federal dos custos das obras.

[grifos acrescidos]

Nessa toada, esta comissão entende ser possível a aplicação do que prevê a cláusula décima primeira do TC nº 6/2020, que trata “da Quitação”, item 11.1:

11.1 Alterações das medidas mitigadoras e compensatórias no escopo do EIV do empreendimento, que eventualmente impliquem em alterações deste TC, após deliberação e aprovação da CPA/EIV, compõem sob forma de aditivo o presente TC.

Por fim, destaca-se também que a emissão da Carta de Habite-se do empreendimento está condicionada ao ateste acerca da implementação da medidas mitigadoras, o que verifica não ser possível no caso da medida em análise:

11.6 A emissão da Carta de Habite-se do empreendimento da Compromissária, nos termos do item 3.1, ocorre após a plena quitação do presente TERMO DE COMPROMISSO, ficando condicionada à declaração dos órgãos competentes de que foram implementadas todas as medidas de prevenção, recuperação, mitigação e compensação, nos termos do art. 36 da Lei nº 5.022/13.

(grifos acrescidos)

#### 4. CONCLUSÃO

CONSIDERANDO que as medidas mitigadoras e compensatórias identificadas no EIV do empreendimento Araucárias Shopping foram fixadas no TC nº 6/2020, dentre as quais a medida 7.i, que prevê a elaboração de projeto e a execução da requalificação da Praça situada entre a Rua 16 Norte e a Rua Buriti, denominada Praça Tuiuiú;

CONSIDERANDO que a Praça Tuiuiú foi objeto de obra executada há pouco mais de 02 (dois) anos, que dispõe de termo de garantia com tempo de vigência de 05 (cinco) anos, e que se encontra em ótimas condições, não necessitando de reformas;

CONSIDERANDO que a Praça situada na Rua 19 Sul com a Avenida Boulevard, denominada Praça Quero Quero, localiza-se na AID do empreendimento Araucárias Shopping e encontra-se em estado de degradação;

CONSIDERANDO que ainda não foi executada nenhuma intervenção na Praça Tuiuiú por parte do empreendedor, e que tampouco foi iniciada a elaboração do seu projeto, tendo em vista a não emissão das diretrizes para sua elaboração;

CONSIDERANDO que o TC nº 6/2020 prevê a possibilidade de que sejam feitas alterações nas medidas mitigadoras e compensatórias no escopo do EIV do empreendimento, mediante aditivo no TC caso impliquem em alterações nesse contrato;

CONSIDERANDO que a emissão da Carta de Habite-se do empreendimento está condicionada à declaração dos órgãos competentes de que foram implementadas todas as medidas de prevenção, recuperação, mitigação e compensação constantes do TC nº 6/2020;

CONSIDERANDO que um dos objetivos da aplicação do EIV, é o de “*garantir a justa distribuição dos benefícios e dos ônus decorrentes do processo de urbanização*” (art. 3º, VIII); e

CONSIDERANDO o que dispõe o art. 2º, VII, do Decreto nº 39.865/2019 quanto à competência da CPA/EIV de emitir recomendações acerca da adequação do projeto e das medidas de prevenção, recuperação, mitigação ou compensação a serem adotadas, quando for o caso.

Esta comissão não vê óbices à troca da praça constante da medida mitigadora 7. i, Praça situada entre a Rua 16 Norte e a Rua Buriti (Praça Tuiuiú) pela Praça situada na Rua 19 Sul com a Avenida Boulevard Sul (Praça Quero Quero), consoante as justificativas elencadas pela Administração Regional de Águas Claras.

Deste modo, a CPA/EIV recomenda que o Anexo Único do TC 06/2020 seja alterado na indicação da medida 7.i, passando a ser:

"Requalificação e manutenção por 3 anos mediante inscrição no Programa Adote uma Praça, na modalidade IV - Cooperação com responsabilidade total, pelo prazo de 3 anos a contar do término da sua implantação na Praça situada na Rua 19 Sul com a Avenida Boulevard Sul (Praça Quero Quero)".

## 5. ASSINATURAS

**VICENTE CORREIA LIMA NETO**  
Coordenador CPA/EIV

**CRISTIANE GOMES FERREIRA GUSMÃO**  
Titular - Subsecretaria de Políticas e Planejamento Urbano - SUPLAN

**ANDRÉ BELLO**  
Suplente - Subsecretaria de Políticas e Planejamento Urbano - SUPLAN

**CAROLINE PEREIRA PIRES DE OLIVEIRA**  
Titular - Subsecretaria de Políticas e Planejamento Urbano - SUPLAN

**ARTUR LEONARDO COELHO ROCCI**

Suplente - Coordenação de Preservação da Subsecretaria do Conjunto Urbanístico de Brasília - SCUB/COPRESB

**MARIA CRISTINA MARQUES RESENDE**

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

**FÁBIO BARCELLAR DE OLIVEIRA**

Titular - Companhia de Saneamento Ambiental do Distrito Federal - CAESB

**HELMA RIBEIRO FISCHER VIEIRA**

Titular - Companhia Urbanizadora da Nova Capital do Brasil - NOVACAP

**JAQUELINE M. TORRES DE BRITTO**

Suplente - Departamento de Trânsito do Distrito Federal - DETRAN



Documento assinado eletronicamente por **VICENTE CORREIA LIMA NETO - Matr.0268852-2, Presidente da Comissão**, em 20/01/2021, às 15:49, 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, Membro da Comissão**, em 20/01/2021, às 15:54, 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 MENDONCA TORRES - Matr.0250361-1, Membro da Comissão-Suplente**, em 20/01/2021, às 16:51, 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 CRISTINA MARQUES RESENDE - Matr.0278512-9, Membro da Comissão**, em 20/01/2021, às 19:07, 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.



Documento assinado eletronicamente por **ARTUR LEONARDO COELHO ROCCI - Matr.0271178-8, Membro da Comissão-Suplente**, em 21/01/2021, às 14:16, 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 **CAROLINE PEREIRA PIRES DE OLIVEIRA - Matr.0274732-4, Membro da Comissão**, em 21/01/2021, às 14:24, 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 **FERNANDO DE OLIVEIRA LOPES - Matr.0126795-7, Membro da Comissão**, em 25/01/2021, às 13:19, 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= **54459941** código CRC= **8AA0352C**.

---

"Brasília - Patrimônio Cultural da Humanidade"

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

---

00300-00000038/2021-86

Doc. SEI/GDF 54459941