

DECRETO Nº 43.804, DE 04 DE OUTUBRO DE 2022

Regulamenta a [Lei nº 6.744, de 7 de dezembro de 2020](#), que dispõe sobre a aplicação do Estudo de Impacto de Vizinhança-EIV no Distrito Federal.

O GOVERNADOR DO DISTRITO FEDERAL, no uso das atribuições que lhe confere o artigo 100, incisos VII, XXI, XXVI da Lei Orgânica do Distrito Federal, o que estabelece a Lei nº 6.744, de 07 de dezembro de 2020, e o que consta dos autos do Processo 00390-00003025/2020-52, DECRETA:

Art. 1º A Lei nº 6.744, de 7 de dezembro de 2020, que dispõe sobre a aplicação do Estudo de Impacto de Vizinhança-EIV no Distrito Federal e dá outras providências, fica regulamentada nos termos deste decreto.

CAPÍTULO I DA APLICAÇÃO E ENQUADRAMENTO

Art. 2º A aprovação de EIV é requisito para projetos enquadrados nas seguintes hipóteses:

I - aprovação de projeto específico de cada Área de Dinamização e Polo Multifuncional definido no Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Distrito Federal-PDOT;

II - aprovação de Operação Urbana Consorciada;

III - habilitação de projeto arquitetônico de empreendimento público ou privado, de acordo com os critérios estabelecidos no Anexo Único da Lei nº 6.744, de 2020;

IV - aprovação de grandes intervenções viárias objeto de licenciamento ambiental, assim deliberado pela Comissão Permanente de Análise-CPA, mediante análise do grau de complexidade da intervenção.

§ 1º O projeto específico de cada Área de Dinamização e Polo Multifuncional mencionado no inciso I é aquele definido na proposta de intervenção de que tratam os artigos 108 e 139 do PDOT.

§ 2º Nos casos de projetos de modificação com acréscimo de área, enquadrados com base no inciso III, o cálculo do porte se dá com base na área total do empreendimento.

§ 3º Na hipótese do §2º, quando o total dos acréscimos de área ultrapassar 30% da área de construção já licenciada com EIV, deve ser apresentado novo EIV como condição para habilitação do projeto de modificação, ainda que o empreendimento já tenha sido objeto de EIV.

§ 4º A aplicação da equação prevista no §2º do art. 5º da Lei nº 6.744, de 2020, ocorre apenas nos casos de empreendimento com mais de uma atividade ou uso, não enquadrado nos limites estabelecidos no Anexo Único.

§ 5º Para fins do disposto no inciso IV, consideram-se objeto de licenciamento ambiental as intervenções submetidos a Estudo de Impacto Ambiental e Relatório de Impacto Ambiental-EIA/RIMA.

§ 6º Não se enquadram no inciso IV as grandes intervenções viárias realizadas pelo poder público constituídas como obras autônomas que visem constituir medida de mitigação à região que estiver inserida.

§ 7º Nos casos de mais de uma edificação em lote único, é facultada ao empreendedor a elaboração de EIV para todo o lote, independente da aprovação de arquitetura de todas as edificações, dispensando-se a realização de novos estudos para as edificações já contempladas no estudo realizado para todo o lote.

Art. 3º O enquadramento em EIV será realizado pelo órgão de licenciamento de obras e edificações na etapa de estudo prévio do projeto arquitetônico, ocasião em que o processo de licenciamento pode ser sobrestado, encaminhando-se expediente à unidade gestora do EIV, acompanhado dos seguintes documentos:

I - comprovação da conclusão da etapa de estudo prévio, conforme previsto no art. 51 do [Decreto nº 43.056, de 2022](#);

II - ficha de análise de parâmetros urbanísticos que caracterize o enquadramento em EIV, conforme modelo específico;

III - documento informando os critérios que enquadram o empreendimento como Polo Gerador de Viagens-PGV; e

IV - estudo preliminar deferido na etapa de estudo prévio, conforme previsto no art. 44, I, do Decreto nº 43.056, de 2022;

Parágrafo único. A análise do projeto de arquitetura pode ter continuidade após o encaminhamento de que trata este artigo à unidade gestora do EIV, desde que formalizado pedido pelo interessado com a ciência inequívoca de que possíveis alterações decorrentes da análise do EIV poderão impor alterações ao projeto de arquitetura já analisado.

CAPÍTULO II DA ELABORAÇÃO

Art. 4º O EIV deve ser elaborado pelo empreendedor com base nos critérios estabelecidos pela CPA no Termo de Referência, que indicará os elementos mínimos necessários para análise qualificada de todos os aspectos que compõem o estudo.

Art. 5º Após o recebimento do expediente previsto no artigo 3º, a unidade gestora do EIV deve confirmar o enquadramento e definir o Termo de Referência adequado ao respectivo estudo, indicando a incidência da taxa de emissão, se o caso.

§ 1º Após a confirmação do enquadramento e a definição do Termo de Referência, o interessado deve ser comunicado sobre os procedimentos necessários para a continuidade do processo de licenciamento bem como para o pagamento da taxa de emissão, se o caso.

§ 2º A confirmação de enquadramento de que trata este artigo visa tão somente à definição do Termo de Referência adequado, não competindo à unidade gestora do EIV a reanálise dos parâmetros urbanísticos considerados para enquadramento pela unidade de licenciamento.

Art. 6º A unidade gestora do EIV pode autorizar a elaboração de EIV conjunto, que contemple dois ou mais empreendimentos, desde que os proprietários ou titulares do direito de construir apresentem requerimento devidamente fundamentado para análise de viabilidade, acompanhado de:

I - documentos e justificativa que demonstre a inter-relação dos impactos gerados pelos empreendimentos na vizinhança;

II - croqui que demonstre que os empreendimentos estão dentro da mesma área de influência direta; e

III - declaração de responsabilidade solidária para a execução integral das medidas mitigadoras e compensatórias identificadas no EIV, devidamente assinada por todas as compromissárias.

Parágrafo único. A CPA deve analisar e emitir manifestação quanto à viabilidade do requerimento previsto no caput.

Seção I Do Termo de Referência

Art. 7º O Termo de Referência deve ser elaborado pela CPA de acordo com o tipo de empreendimento ou atividade que ensejou seu enquadramento.

Art. 8º No caso de habilitação de projeto arquitetônico, previsto no inciso III do artigo 2º deste Decreto, o Termo de Referência pode ser básico, padrão ou específico, sendo necessariamente específico nos casos previstos nos incisos I, II e IV, bem como na hipótese de EIV conjunto previsto no art. 6º.

Parágrafo único. Em qualquer hipótese, é facultado ao empreendedor optar pela elaboração de Termo de Referência Específico, sujeitando-se ao cumprimento dos requisitos necessários e ao pagamento da taxa de emissão.

Art. 9º A elaboração do Termo de Referência Básico e Padrão prescinde de análise específica do empreendimento e seu conteúdo deve ser elaborado e aprovado pela CPA no prazo máximo de 60 dias a contar da publicação

deste Decreto, devendo ser disponibilizados para consulta e emissão no sítio eletrônico do órgão gestor do planejamento urbano e territorial.

§ 1º A emissão dos Termos de Referência de que tratam este artigo independem do pagamento de taxa e são realizados eletronicamente pelo interessado após a comunicação de que trata o § 1º do artigo 5º deste Decreto.

§ 2º O Termo de Referência Básico aplica-se apenas aos empreendimentos edílios que, comprovadamente, apresentem coeficiente básico e o uso original e deve conter, necessariamente, a exigência de pagamento compulsório de contrapartida.

§ 3º O Termo de Referência Padrão deve conter, necessariamente, a exigência de execução direta e integral das medidas mitigadoras e compensatórias por parte do empreendedor.

§ 4º O Termo de Referência Básico ou Padrão já emitido permanece válido se, no decorrer da elaboração do estudo, sobrevier aprovação de novo conteúdo pela CPA, devendo ser considerada a data do registro de sua emissão pelo sistema.

Art. 10. A elaboração do Termo de Referência Específico será realizada pela CPA e dependerá de requerimento realizado pelo empreendedor após a comunicação de que trata o § 1º do artigo 5º deste Decreto.

§ 1º O requerimento de que trata o caput deve ser acompanhado do comprovante de pagamento da taxa de emissão, bem como da justificativa técnica do empreendimento.

§ 2º Nos casos em que o empreendedor optar pela faculdade de elaboração de EIV para parcelamento do solo, condomínio urbanístico ou projeto urbanístico com diretrizes especiais, o requerimento deve ser realizado no respectivo processo de licenciamento após a aprovação do estudo preliminar do projeto urbanístico ou plano de ocupação.

Art. 11. O Termo de Referência, em qualquer das modalidades, deve indicar, no mínimo, o conteúdo estabelecido nos artigos 8º e 9º da Lei 6.744, de 2020, bem como os procedimentos para identificação das áreas de influência direta e indireta, além dos critérios para a pesquisa de campo a ser realizada junto à população fixa e flutuante da área de influência indireta.

Parágrafo único. Podem ser previstas no Termo de Referência áreas de influência distintas para os diferentes aspectos a serem abordados no EIV, para o mesmo empreendimento ou atividade.

Seção II Do Conteúdo

Art. 12. O EIV deve conter, no mínimo, o conteúdo necessário para identificação e avaliação de impactos relacionados aos seguintes temas:

- I - adensamento populacional;
- II - equipamentos urbanos e comunitários;
- III - uso e ocupação do solo;
- IV - valorização e desvalorização imobiliária;
- V - mobilidade urbana;
- VI - conforto ambiental;
- VII - paisagem urbana, patrimônio natural e cultural; e
- VIII - qualidade do espaço urbano.

Art. 13. O conteúdo descrito no art. 12 deve constar no EIV de acordo com a seguinte estrutura:

- I - caracterização do empreendimento, indicando objetivos, descrição, justificativa e localização do projeto;
- II - caracterização da vizinhança, com a descrição e diagnóstico das áreas de influência do empreendimento, considerando os itens elencados no termo de referência;

III - identificação e avaliação dos impactos positivos e negativos decorrentes da implantação do empreendimento, ou por ela potencializado;

IV - identificação de medidas mitigadoras e compensatórias dos impactos, com justificativa e descrição dos efeitos esperados;

V - quadro resumo das medidas mitigadoras e compensatórias; e

VI - cronograma físico-financeiro para implantação das medidas.

§ 1º A caracterização do empreendimento deve ocorrer mediante representação gráfica adequada à compreensão do projeto, com estimativa de população fixa e flutuante do empreendimento.

§ 2º A caracterização da vizinhança deve ocorrer por meio de dados primários, com representação gráfica adequada à compreensão da realidade local, podendo ser complementada por dados secundários.

§ 3º As análises relativas aos incisos I e II do caput deste artigo devem subsidiar a identificação dos impactos e proposição das medidas de que tratam os incisos III e IV.

§ 4º Os potenciais impactos do empreendimento devem ser avaliados no contexto de sua instalação e operacionalização, sob a perspectiva dos seguintes efeitos, isoladamente ou combinados:

I - positivos e negativos, considerando os aspectos econômico, social, cultural e ambiental;

II - diretos e indiretos;

III - imediato, médio e longo prazo;

IV - temporários e permanentes;

V - grau de reversibilidade;

VI - propriedade cumulativa ou sinérgica;

VII - natureza da distribuição dos ônus e benefícios sociais relacionados ao impacto.

§ 5º A proposição de medidas mitigadoras e compensatórias deve ocorrer dentro da área de influência do empreendimento e priorizar os aspectos definidos no Termo de Referência.

§ 6º O cronograma físico-financeiro de que trata o inciso VI do caput deste artigo deve demonstrar o custeio ao longo do tempo para todas as medidas mitigadoras e compensatórias a serem adotadas, assim como os respectivos responsáveis pela execução das ações e serviços, devendo ser atualizado trimestralmente, nos termos do art. 9º, §2º da Lei nº 6.744, de 2020, até a aprovação final do EIV.

Art. 14. No EIV elaborado a partir de Termo de Referência Básico:

I - a caracterização da vizinhança, no conteúdo relativo à mobilidade urbana, pode ser realizada baseando-se em dados secundários, com exceção da caracterização e análise de calçadas e rotas-desejos de veículos, pedestres e ciclistas, as quais devem ser feitas com base em dados primários;

II - não se aplica a identificação de medidas compensatórias; e

III - deve-se indicar os valores estimados para a Contrapartida de EIV.

Art. 15. A CPA pode solicitar alteração das áreas de influência e complementação de conteúdo em estudo norteado por Termo de Referência Básico ou Padrão, mediante justificativa técnica de que o resultado apresentado não é suficiente para avaliação dos impactos e definição das medidas mitigadoras e compensatórias.

Art. 16. O empreendedor pode optar por atender aos itens previstos no Termo de Referência, pela apresentação de outros estudos ou ritos de licenciamento para a área de inserção do empreendimento ou da atividade devidamente aprovados pelo Poder Público, mediante deliberação de aceite da CPA, desde que apresente as justificativas e informações necessárias para deliberação, e comprove:

I - que os estudos ou ritos de licenciamento estejam vigentes ou válidos; e

II - que o conteúdo e área de abrangência estão de acordo com o previsto no Termo de Referência;

Parágrafo único. A utilização de outros estudos ou ritos de licenciamento pode se dar para atender total ou parcialmente aos itens previstos no Termo de Referência.

Art. 17. O empreendimento sujeito à exigência simultânea de elaboração de EIV e de outro instrumento de avaliação de impacto ambiental que opte pela incorporação dos estudos em um único instrumento deve atender:

I - ao conteúdo mínimo exigido em ambos os instrumentos;

II - ao conteúdo relativo ao EIV analisado pela CPA; e

III - as medidas de mitigação e compensação de impactos identificados no EIV integradas ao Termo de Compromisso, se couber, e ao Certificado de Viabilidade de Vizinhança.

§ 1º Os casos de que tratam o caput devem seguir rito de procedimentos de análise conjunta.

§ 2º O disposto neste artigo se aplica também quando o instrumento de avaliação de impacto ambiental for o EIA/RIMA.

§ 3º Nos casos em que um dos instrumentos já estiver aprovado, compete à CPA a validação do respectivo conteúdo, a ser suprimido de eventual estudo a ser realizado.

§ 4º O disposto neste artigo não se aplica a empreendimentos edifícios.

CAPÍTULO III DA ANÁLISE E APROVAÇÃO

Art. 18. Após a elaboração, o empreendedor deve solicitar a emissão da taxa de análise de EIV, indicando o número do processo eletrônico, e protocolar o estudo no órgão gestor do planejamento urbano e territorial, acompanhado de:

I - comprovação de pagamento de taxa de análise de EIV, nos casos em que se aplica;

II - documento de responsabilidade técnica do coordenador do EIV e de todos os técnicos responsáveis pela sua elaboração, devidamente registrados nos respectivos conselhos de exercício profissional;

Parágrafo único. Nos casos em que o estudo foi elaborado com base em Termo de Referência Básico ou Padrão, além da documentação solicitada no caput, o empreendedor também deve apresentar cópia do Termo de Referência adotado na elaboração do estudo.

Art. 19. A CPA deve manifestar sua análise, recomendações e exigências mediante Parecer Técnico.

Parágrafo único. A manifestação da CPA quanto às condições exigidas para a implantação do empreendimento deve estar consubstanciada no Relatório Final.

Seção I Da Comissão Permanente de Análise-CPA

Art. 20. A CPA é a comissão responsável pela análise de processos relativos aos empreendimentos e atividades sujeitas a EIV.

Subseção I Da Composição

Art. 21. A CPA é composta por 15 membros titulares e respectivos suplentes, representantes do Poder Público, assim definidos:

I - titular do órgão gestor do planejamento urbano e territorial do Distrito Federal;

II - titular da unidade de licenciamento de obras do órgão gestor do planejamento urbano e territorial do Distrito Federal;

III - titular unidade de planejamento urbano do órgão gestor do planejamento urbano e territorial do Distrito Federal;

IV - titular da unidade de gestão do território do órgão gestor do planejamento urbano e territorial do Distrito Federal;

V - titular da unidade de elaboração e aprovação de projetos de urbanismo, paisagismo e sistema viário do órgão gestor do planejamento urbano e territorial do Distrito Federal;

VI - titular da unidade gestora de EIV do órgão gestor do planejamento urbano e territorial do Distrito Federal;

VII - titular do órgão responsável pela fiscalização de obras públicas no Distrito Federal;

VIII - titular do órgão responsável pela execução de obras públicas no Distrito Federal;

IX - titular do órgão responsável pela gestão e políticas de mobilidade do Distrito Federal;

X - titular do órgão executor de políticas públicas ambientais e de recursos hídricos do Distrito Federal;

XI - titular da Companhia de Saneamento do Distrito Federal-CAESB;

XII - titular da Companhia Energética de Brasília-CEB;

XIII - titular da Companhia Urbanizadora da Nova Capital do Brasil-NOVACAP;

XIV - titular do Departamento de Trânsito do Distrito Federal-DETRAN; e

XV - titular do Departamento de Estradas de Rodagem do Distrito Federal-DER/DF.

§ 1º A presidência da CPA é exercida pelo titular do órgão gestor do planejamento urbano e territorial do Distrito Federal e, em suas ausências e afastamentos, pelo respectivo suplente.

§ 2º Compete ao titular da unidade gestora de EIV do órgão gestor do planejamento urbano e territorial do Distrito Federal, indicada no inciso VI, a secretaria executiva da CPA.

§ 3º Os titulares dos órgãos definidos no caput devem indicar os respectivos suplentes, com qualificação técnica compatível com a sua área de competência, em até 10 dias a contar da publicação deste Decreto.

§ 4º O suplente do órgão de que trata o inciso XIV deve ser o servidor que já atua como representante do órgão de trânsito no órgão de licenciamento de obras e edificações.

§ 5º Os membros do órgão de que trata o inciso IV serão necessariamente os titulares das áreas responsáveis pela gestão da área tombada e pela gestão das demais Regiões Administrativas, participando de acordo com a competência sobre a qual recaia o objeto de cada reunião.

§ 6º A designação dos membros é formalizada por ato do titular do órgão gestor do planejamento urbano e territorial do Distrito Federal e publicada no Diário Oficial do Distrito Federal-DODF, conforme indicação dos titulares dos órgãos e entidades.

Art. 22. A participação dos membros da CPA é sempre obrigatória para a prática de todos os atos de sua competência, devendo ser justificadas as situações de desnecessidade de participação do respectivo membro.

§ 1º A ausência de membros, representante e suplente, de qualquer dos órgãos e entidades deve ser devidamente justificada.

§ 2º A atividade desenvolvida pelos membros é considerada serviço público relevante e não é remunerada.

Art. 23. Os órgãos e entidades indicados no art. 21 devem disponibilizar todo o suporte necessário aos seus respectivos membros, visando ao atendimento e às necessidades dos trabalhos da Comissão.

Art. 24. A CPA pode solicitar a participação de outros órgãos e entidades para colaborarem com os trabalhos desenvolvidos pela comissão.

§ 1º A presidência deve solicitar a participação de representantes da Administração Regional afeta ao empreendimento a ser avaliado.

§ 2º Além do disposto no caput, a Comissão pode propor ao presidente a realização de convênios com entidades distritais, municipais, estaduais, federais e internacionais para suporte de dados, informações, equipamentos,

tecnologia, softwares, treinamento e capacitação que possibilitem aperfeiçoar os procedimentos administrativos.

Art. 25. As reuniões da CPA devem ocorrer mensalmente, ou sempre que necessário, mediante convocação do presidente.

Parágrafo único. A abertura das reuniões da Comissão somente pode ocorrer com a presença mínima de 8 dos seus membros.

Subseção II Das Competências

Art. 26. Compete à CPA, além das competências previstas no art. 27 da Lei nº 6.744, de 2020:

I - analisar o conteúdo previsto na [Lei nº 5.632, de 2016](#), quando o empreendimento for enquadrado, simultaneamente, em EIV e Polo Gerador de Viagens-PGV;

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

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

IV - propor ajustes na legislação do EIV;

V - examinar e deliberar sobre estudos e projetos relativos a impactos no trânsito realizados pelos órgãos de trânsito, por Secretaria de Estado competente ou por terceiro contratado, a serem submetidos ao Comitê de Mobilidade Urbana nos termos da Lei nº 5.632, de 2016;

VI - encaminhar ao Comitê de Mobilidade Urbana de que trata a Lei nº 5.632, de 2016, propostas de aplicação dos recursos constantes da dotação orçamentária, com a finalidade de execução de medidas mitigadoras e compensatórias de mobilidade;

VII - autorizar a utilização dos recursos da Contrapartida de EIV Básico, nos termos do § 1º do art. 14 da Lei nº 6.744, de 2020;

VIII - formular consultas à Assessoria Jurídico-Legislativa do órgão gestor do planejamento urbano e territorial, quando houver dúvida jurídica a ser dirimida.

IX - acompanhar o cumprimento das obrigações assumidas no Termo de Compromisso através das seguintes ações:

- a) zelar pelo fiel cumprimento das medidas mitigadoras estabelecidas no anexo único do TC/EIV;
- b) manifestar-se expressamente sobre propostas de aditamentos e pedidos de prorrogação de prazos;
- c) determinar as medidas necessárias à regularização das faltas ou defeitos observados nas ocorrências relacionadas à execução do TC/EIV;
- d) solicitar providências e decisões superiores para resolver questões que ultrapassem sua alçada de decisão; e
- e) solicitar informações e esclarecimentos adicionais à compromissária, quando necessário.

Parágrafo único. O disposto nos incisos VI e VII deste artigo não se aplica a projetos de parcelamento do solo.

Art. 27. Compete ao presidente da CPA:

I - convocar as reuniões ordinárias e extraordinárias da CPA;

II - dar posse aos membros titulares e suplentes da CPA;

III - gerenciar a tramitação dos expedientes e documentos técnicos exarados pela CPA;

IV - zelar pela comunicação e pela transparência nas informações entre os membros;

V - zelar pela guarda da documentação pertinente ao Termo de Compromisso;

VI - zelar pelo cumprimento das determinações e prazos previstos;

VII - indicar membro para realização de atos específicos; e

VIII - manter atualizados os documentos no processo no Sistema Eletrônico de Informações-SEI, com instrução relacionada aos trabalhos da CPA.

Seção II Da Participação Social

Art. 28. Deve ser garantida a participação social no processo de aprovação do EIV por meio da realização de audiência pública única. Art. 29. A audiência pública deve ser convocada pelo empreendedor, com antecedência mínima de 30 dias.

Parágrafo único. O edital de convocação deve ser publicado no DODF e em jornal de grande circulação, de modo a garantir sua efetiva participação.

Art. 30. A audiência pública deve ser realizada na Região Administrativa em que está localizado o empreendimento em análise e a Administração Regional deve compor a mesa da audiência pública, juntamente com representante da unidade gestora do EIV.

Art. 31. A organização, coordenação e os custos decorrentes da realização da audiência pública do EIV são de responsabilidade do empreendedor.

Art. 32. A apresentação do conteúdo do EIV deve ser realizada pela equipe técnica responsável por sua elaboração.

Art. 33. As sugestões e propostas advindas da audiência pública prevista no art. 28 devem ser sistematizadas e apresentadas pelo interessado à CPA, devendo subsidiar a elaboração do Relatório Final quanto à implantação da atividade ou do empreendimento objeto do EIV e à definição das medidas necessárias.

Parágrafo único. Ao final da audiência pública, o interessado deve entregar ao representante da unidade gestora do EIV, mediante recibo, arquivo digital contendo a gravação, com áudio e vídeo, do conteúdo integral de todas as participações ocorridas na audiência pública.

Art. 34. Nos casos de obras a serem realizadas pelo poder público que já tenham sido objeto de audiência pública para lançamento, isolada ou inserida em projetos que as englobem, é facultativa a realização de nova audiência, sendo permitido o aproveitamento do conteúdo e das sugestões e propostas já produzidas.

Seção III Da Aprovação

Art. 35. A CPA deve emitir relatório final com pronunciamento sobre as condições de viabilidade da atividade ou do empreendimento.

§ 1º O relatório final da CPA será emitido após a submissão do processo à audiência pública prevista no art. 28.

§ 2º A unidade gestora do EIV deve dar conhecimento ao interessado do relatório final da CPA.

§ 3º O relatório final deve ser submetido ao Conselho de Planejamento Territorial e Urbano-CONPLAN para deliberação quando se tratar de EIV relativo a aprovação de projeto específico de cada Área de Dinamização e Polo Multifuncional definido no PDOT ou de Operação Urbana Consorciada.

Art. 36. A aprovação do instrumento do EIV pelo órgão responsável pelo planejamento urbano ocorre por meio da emissão do certificado de viabilidade de vizinhança e, quando houver, pela assinatura do termo de compromisso.

Parágrafo único. O extrato do certificado de viabilidade de vizinhança e o termo de compromisso devem ser publicados no DODF.

Art. 37. Nos casos em que haja necessidade de medidas de mitigação e compensação de impactos, deve ser firmado termo de compromisso entre o interessado e o Distrito Federal, acompanhado de garantia, conforme regulamento, de 5% dos valores de responsabilidade do interessado, estimados com base no EIV.

Subseção I Do Termo de Compromisso

Art. 38. As medidas mitigadoras e compensatórias definidas a partir da análise do EIV e constantes do Relatório Final da CPA devem integrar Termo de Compromisso a ser firmado entre o Distrito Federal e o empreendedor.

Parágrafo único. A elaboração e a assinatura do termo de compromisso devem ser providenciadas pelo Distrito Federal previamente à emissão da licença de obras.

Art. 39. O Termo de Compromisso deve caracterizar as medidas mitigadoras e compensatórias de responsabilidade do empreendedor, conforme aprovado no Relatório Final da CPA, indicando, no mínimo:

I - descrição das medidas a serem implementadas;

II - valores estimados das medidas; e

III - prazos de aprovação de projeto e execução de obras das medidas.

§ 1º Para cada medida de mitigação e compensação que integra o Termo de Compromisso devem constar prazos para elaboração dos projetos e execução das obras por meio de cronograma físico-financeiro.

§ 2º Os prazos para elaboração dos projetos de responsabilidade do empreendedor devem ser contados a partir da emissão da licença de obra do empreendimento, ou a partir da emissão de diretrizes pelo órgão responsável pelo planejamento urbano, caso previstas no anexo único do Termo de Compromisso.

§ 3º Findo o prazo previsto no §2º, o empreendedor deve apresentar o comprovante de protocolo de pedido de análise e aprovação de projeto pelo órgão competente, junto ao órgão gestor do planejamento urbano e territorial, em até 5 dias.

§ 4º Os prazos para execução das obras de responsabilidade do empreendedor devem ser contados a partir da aprovação dos projetos das medidas pelos órgãos competentes, ou a partir da expedição da ordem de serviço para obras de infraestrutura.

Art. 40. O empreendedor deve indicar garantia de 5% dos valores de sua responsabilidade, em momento anterior à assinatura do TC/EIV.

§ 1º A garantia de que trata o caput deve ser definida com base na estimativa de custo das medidas do EIV aprovado no Relatório Final da CPA.

§ 2º A garantia prevista no caput pode ser:

I - hipoteca de imóvel localizado no Distrito Federal;

II - caução em dinheiro;

III - seguro-garantia; e

IV - fiança bancária.

§ 3º Nos casos em que o empreendedor indicar a garantia prevista no § 2º, inciso I, deve ser apresentado:

a) laudo de avaliação imobiliária nos termos da ABNT/ NBR vigente, com registro técnico de autoria do profissional competente ou junto ao respectivo conselho profissional;

b) certidão de ônus atualizada do imóvel, com hipoteca já averbada.

§ 4º A garantia de que trata o caput será liberada ou restituída após a conclusão da execução integral do termo de compromisso e, quando em dinheiro, atualizada monetariamente, permitindo-se a liberação parcial nos casos em que as medidas puderem ser mensuradas proporcionalmente à garantia apresentada.

§ 5º Os valores indicados no cronograma físico-financeiro do Termo de Compromisso são de responsabilidade do empreendedor.

§ 6º Nos casos de apresentação de fiança bancária, a instituição financeira deve estar credenciada junto ao Banco Central.

§ 7º A garantia de que trata o caput deve ser apresentada em até 30 dias após a assinatura do Termo de Compromisso.

Art. 41. Quando da aprovação dos projetos de cada medida mitigadora e compensatória indicada no Termo de Compromisso, o empreendedor deve ofertar garantia com valor correspondente ao orçamento da execução completa do projeto aprovado.

§ 1º A garantia deve ser ofertada nas mesmas modalidades de garantias previstas no art. 40 §2º, em momento anterior e como condição para a emissão da licença de obras de mitigação e compensação pela unidade gestora do EIV, em até 30 dias corridos após a aprovação do projeto.

§ 2º A garantia prevista no caput deve ser ofertada juntamente com os seguintes documentos:

I - conjunto de projetos executivos acompanhados dos respectivos cadernos de especificações e encargos referentes à execução da medida;

II - orçamento analítico demonstrado por planilha com composições de preços unitários a partir de tabelas de custos de referência de serviços e insumos de obras adotadas pela Secretaria de Estado de Obras e Infraestrutura do Distrito Federal-SODF ou pela Companhia Urbanizadora da Nova Capital-NOVACAP;

III - cronograma físico-financeiro com distribuição mensal da execução e consumo de recursos financeiros; e

IV - registro técnico de autoria do profissional competente referente ao orçamento junto ao respectivo conselho profissional.

§ 3º As medidas mitigadoras e compensatórias do Termo de Compromisso que demandam a apresentação de garantia para sua execução são aquelas que ocorrem em espaço público.

Art. 42. Após a aprovação dos projetos de cada medida mitigadora e compensatória indicada no Termo de Compromisso, é facultado ao empreendedor realizar o pagamento do valor total correspondente ao orçamento da execução completa de todos os projetos aprovados, com base nos orçamentos a serem elaborados pela Secretaria de Estado de Obras e Infraestrutura do Distrito Federal-SODF ou pela Companhia Urbanizadora da Nova Capital-NOVACAP.

§ 1º O pagamento de que trata o caput pode ser realizado em até 12 parcelas, mensais e sucessivas, nos termos da Lei complementar nº 943, de 16 de abril de 2018.

§ 2º O requerimento de parcelamento deve ser dirigido à unidade gestora do EIV, a quem compete efetuar a cobrança da Contrapartida de EIV e controlar o recebimento das parcelas.

§ 3º Considera-se efetivado o parcelamento com a apresentação do requerimento e o pagamento da primeira parcela, que deve ser efetuado até o último dia do mês do requerimento.

§ 4º As parcelas remanescentes têm vencimento no décimo dia de cada mês, a partir do 2º mês subsequente ao requerimento.

§ 5º Na hipótese prevista no caput, comprovada a efetivação do pagamento integral em parcela única, o Termo de Compromisso e o Certificado de Viabilidade de EIV do empreendimento devem ser aditados, devendo-se informar os valores e os órgãos responsáveis pelas obras referentes ao valor pago.

§ 6º A emissão da carta de habite-se final, nos casos em que o empreendedor optar pelo pagamento previsto neste artigo, fica condicionada à efetiva implantação das medidas, atestada pelos respectivos órgãos competentes, salvo os casos em que o respectivo documento de licenciamento já houver sido emitido.

§ 7º É facultada a emissão de carta de habite-se parcial ou em separado condicionada à análise da CPA quanto à proporcionalidade das medidas executadas em relação aos impactos das edificações que se pretende licenciar.

Art. 43. É dispensada a celebração do Termo de Compromisso nos casos em que o interessado seja órgão da administração direta do Distrito Federal, hipótese em que as medidas mitigadoras e compensatórias devem integrar o Certificado de Viabilidade de Vizinhança, bem como as seguintes hipóteses:

I - aprovação de projeto específico de cada Área de Dinamização e Polo Multifuncional definido no PDOT;

II - aprovação de Operação Urbana Consorciada; e

III - aprovação de grandes intervenções viárias objeto de licenciamento ambiental, desde que deliberado pela CPA, mediante análise do grau de complexidade da intervenção.

Parágrafo único. Nos casos previstos neste artigo, o empreendedor deve iniciar a execução da construção em prazo definido, sob pena de revogação do certificado de viabilidade de vizinhança.

Subseção II Do Certificado de Viabilidade de Vizinhança

Art. 44. O Certificado de Viabilidade de Vizinhança é o documento, emitido pelo órgão gestor do planejamento urbano e territorial, que certifica a aprovação do EIV, e sua emissão fica condicionada a:

I - comprovação do pagamento da taxa de Certificado de Viabilidade de Vizinhança;

II - assinatura do Termo de Compromisso; e

III - comprovação da apresentação da garantia.

Parágrafo único. Excetuam-se do disposto nos incisos II e III as hipóteses de dispensa expressamente previstas.

Art. 45. Após a publicação do Certificado de Viabilidade de Vizinhança no DODF, o processo de EIV deve ser encaminhado ao órgão de licenciamento de obras e edificações para ciência e providências quanto ao seu conteúdo, bem como para continuidade do processo de licenciamento.

§ 1º O Certificado de Viabilidade de Vizinhança e o Termo de Compromisso, quando houver, devem integrar a documentação necessária para a habilitação de projeto e de licenciamento do empreendimento objeto de EIV.

§ 2º A emissão da habilitação e licenciamento do empreendimento objeto de EIV devem respeitar as disposições contidas no Certificado de Viabilidade de Vizinhança e no Termo de Compromisso.

§ 3º A Administração Regional na qual está inserido o empreendimento deve ser informada quanto à emissão e publicação do Certificado de Viabilidade de Vizinhança, para ciência e divulgação das medidas de mitigação e compensação a serem realizadas na área de sua competência administrativa.

Subseção III Da Licença de Obras

Art. 46. Após a expedição do Certificado de Viabilidade de Vizinhança, compete ao empreendedor a aprovação de todos os projetos junto aos respectivos órgãos responsáveis pela gestão de cada intervenção a ser realizada.

Art. 47. Compete à unidade gestora do EIV a expedição da licença de obras referente a cada projeto aprovado, podendo consistir em uma licença única integral para todas as obras ou licenças parciais referentes a cada projeto apresentado aprovado pelo empreendedor. ([Regulamentado\(a\) pelo\(a\) Portaria 46 de 01/04/2025](#)).

Parágrafo único. A documentação necessária e o rito referente ao licenciamento de que trata esta Subseção será objeto de ato específico a ser publicado pelo órgão gestor do ordenamento territorial e urbano do Distrito Federal. ([Regulamentado\(a\) pelo\(a\) Portaria 46 de 01/04/2025](#)).

Art. 48. As obras a que se refere essa Subseção restringem-se àquelas definidas no Termo de Compromisso como mitigação ou compensação.

CAPÍTULO IV DOS PRAZOS E DA VALIDADE

Art. 49. Os prazos para as respostas aos requerimentos relativos aos procedimentos do processo do EIV são:

I - emissão do Termo de Referência: 10 dias;

II - análise do EIV: 60 dias;

III - emissão e aprovação do Relatório Final pela CPA: 45 dias;

IV - deliberação do Relatório Final pelo CONPLAN, quando for o caso: 30 dias.

§ 1º O prazo de 10 dias para emissão do Termo de Referência se inicia com o despacho da unidade gestora do EIV que atesta a correta instrução do requerimento, nos termos do art. 10 deste Decreto.

§ 2º O prazo de 60 dias para análise do EIV se inicia com o parecer técnico da unidade gestora do EIV que atesta sua correta instrução, nos termos do art. 19 caput deste Decreto.

§ 3º A emissão do Termo de Referência Básico ou Padrão é realizada diretamente no sítio eletrônico do órgão gestor do planejamento urbano e territorial, não se sujeitando ao prazo estabelecido no inciso I deste artigo.

§ 4º O prazo para aprovação do Relatório Final pela CPA se inicia após a realização da audiência pública, caso não haja exigências dela decorrentes, hipótese em que seu transcurso apenas se iniciará após a apresentação do EIV com o atendimento das exigências pelo interessado.

§ 5º O prazo para deliberação do CONPLAN se inicia com a distribuição do processo à relatoria, devendo ser deliberado na reunião seguinte ao fim do prazo.

§ 6º Os prazos indicados neste artigo podem ser prorrogados por igual período, mediante justificativa e aviso ao interessado.

Art. 50. O interessado deve observar os seguintes prazos:

I - 90 dias para apresentação do EIV, a contar do recebimento do Termo de Referência;

II - 90 dias para apresentação do EIV devidamente corrigido, a contar da ciência do parecer técnico da CPA;

III - 15 dias para interposição de recurso administrativo ao relatório final, a contar da respectiva ciência.

IV - 30 dias para apresentação da documentação necessária à assinatura do Termo de Compromisso, a contar do recebimento do Relatório Final;

§ 1º Caso o interessado não apresente o EIV ou não se manifeste pela continuidade do processo no prazo indicado no inciso I, II e IV o processo deve ser arquivado.

§ 2º Os prazos indicados nos incisos I, II e IV podem ser prorrogados uma única vez, por igual período, mediante solicitação formal devidamente fundamentada, a critério da unidade gestora do EIV;

§ 3º Caso o interessado se manifeste pela continuidade da análise do EIV após o arquivamento de que trata o §1º, deve ser iniciado outro processo específico, submetido às condicionantes estabelecidas neste decreto, sendo permitido o aproveitamento de atos já realizados, mediante avaliação da CPA.

Art. 51. Os prazos de validade do Certificado de Viabilidade de Vizinhança são os seguintes:

I - 4 anos para aprovação de projeto específico de cada Área de Dinamização e Polo Multifuncional definido PDOT;

II - 4 anos para aprovação de Operação Urbana Consorciada;

III - 1 ano para habilitação de projeto arquitetônico de empreendimento público ou privado;

IV - 4 anos para aprovação de grandes intervenções viárias objeto de licenciamento ambiental.

§ 1º Nos casos de habilitação de projeto arquitetônico, o empreendedor tem o prazo de 1 ano para obter o alvará de construção e, quando não firmado Termo de Compromisso, igual prazo para início da execução da construção após a emissão da licença de obras do empreendimento, sob pena de revogação do Certificado de Viabilidade de Vizinhança.

§ 2º Os prazos previstos neste artigo podem ser prorrogados por igual período, a critério do órgão responsável pelo planejamento urbano, mediante solicitação fundamentada do empreendedor.

§ 3º Pode ser exigida pela CPA a atualização de dados ou informações do EIV aprovados para análise da prorrogação de qualquer prazo previsto neste artigo.

Art. 52. Nos casos em que o EIV for elaborado ou contratado pela administração pública, direta ou indireta, os prazos previstos neste decreto podem ser prorrogados, mediante solicitação devidamente fundamentada e avaliação da CPA.

CAPÍTULO V DAS TAXAS

Art. 53. As taxas de emissão do Termo de Referência e do Certificado de Viabilidade de Vizinhança ficam definidas no valor de R\$ 291,00, com base no art. 36, §1º, da Lei nº 6.744, de 2020, e devem ser recolhidas previamente às respectivas emissões.

Parágrafo único. Não se aplica o disposto no caput à emissão de Termo de Referência Básico ou Padrão, hipóteses em que são dispensados do pagamento da taxa prevista no caput, nos termos do art. 36, §3º, da Lei nº 6.744, de 2020.

Art. 54. A taxa de análise do EIV deve ser paga pelo empreendedor previamente à prática de qualquer ato ou atividade sujeita à sua incidência, e seu enquadramento fica definido de acordo com o disposto no art. 34 da Lei nº 6.744, de 2020:

I - Nos casos de aprovação de projeto específico de cada Área de Dinamização e Polo Multifuncional definido PDOT, de Operação Urbana Consorciada, ou de grandes intervenções viárias objeto de licenciamento ambiental, a taxa varia de acordo com a poligonal do empreendimento, nas seguintes faixas:

- a) até 10 hectares: R\$ 2.920,00;
- b) acima de 10 e até 20 hectares: R\$ 4.380,00;
- c) acima de 20 e até 30 hectares: R\$ 5.840,00;
- d) acima de 30 e até 40 hectares: R\$ 7.300,00;
- e) acima de 40 e até 50 hectares: R\$ 8.760,00;
- f) acima de 50 e até 60 hectares: R\$ 10.220,00;
- g) acima de 60 hectares: R\$ 11.680,00.

II - Nos casos de habilitação de projeto arquitetônico, a taxa varia de acordo com a área de construção pretendida para o empreendimento, nas seguintes faixas:

- a) até 5.000 metros quadrados: R\$ 1.460,00;
- b) acima de 5.000 e até 10.000 metros quadrados: R\$ 2.920,00;
- c) acima de 10.000 e até 15.000 metros quadrados: R\$ 4.380,00;
- d) acima de 15.000 e até 20.000 metros quadrados: R\$ 5.840,00;
- e) acima de 20.000 e até 40.000 metros quadrados: R\$ 7.300,00;
- f) acima de 40.000 metros quadrados: R\$ 8.760,00.

§ 1º A taxa de análise do EIV inclui o exame do estudo, a emissão de pareceres e relatórios e a listagem de exigências.

§ 2º A partir da segunda listagem de exigências para correção ou complementação de informações previstas no Termo de Referência, é cobrada nova taxa no valor de 50% da cobrada inicialmente, exceto quando for relativa a itens não listados anteriormente.

§ 3º A emissão do Relatório Final da CPA não é objeto da cobrança desde que a sua elaboração não implique prévia análise de exigências pendentes.

Art. 55. A emissão dos boletos referentes a qualquer taxa estabelecida neste Decreto é realizada pela unidade gestora do EIV com base na poligonal ou na área de construção definida no Estudo Prévio aprovado nos termos do art. 3º, I, deste decreto.

Parágrafo único. Nos casos em que a área constante no Estudo Prévio de que trata o caput for inferior à área constante no Certificado de Viabilidade de Vizinhança, sua emissão fica condicionada ao pagamento da respectiva complementação pelo empreendedor.

Art. 56. O pagamento de qualquer das taxas previstas neste decreto não isenta a cobrança dos valores correspondentes a outros procedimentos.

Parágrafo único. Todas as taxas de EIV devem ser recolhidas em parcela única diretamente ao FUNDURB, nos termos do art. 37 da Lei nº 6.744, 2020.

CAPÍTULO VI DAS CONTRAPARTIDAS PECUNIÁRIAS

Art. 57. A Contrapartida de EIV constitui cobrança, em pecúnia, de custeio indireto de ações de compensação, adotado por simplificação de estudos e indenização de impactos irreversíveis.

Parágrafo único. A contrapartida de que trata o caput é obrigatória para os casos em que o estudo foi desenvolvido com base em Termo de Referência Básico, quando o empreendimento utilize coeficiente básico e uso original.

Art. 58. Os recursos da Contrapartida de EIV devem ser aplicados na área de influência do empreendimento do EIV que deu origem à arrecadação.

Parágrafo único. A CPA deve informar à unidade de gestão do território, do órgão gestor do planejamento urbano e territorial do Distrito Federal, conforme a área de influência do empreendimento:

I - o programa de necessidade para elaboração de diretrizes para projetos visando à realização de obras com utilização dos recursos de que trata o caput; e

II - os valores do recurso de Contrapartida de EIV.

Art. 59. A gestão dos recursos da Contrapartida de EIV é de responsabilidade do órgão gestor do planejamento urbano e territorial, nos termos do § 1º do art. 14 da Lei nº 6.744, de 2020.

§ 1º O recurso deve ser utilizado no prazo de até 5 anos.

§ 2º As obras a serem desenvolvidas com uso dos recursos devem seguir os ritos de aprovação dispostos nas legislações vigentes.

Art. 60. A Contrapartida de EIV é calculada pela unidade gestora do EIV.

§ 1º A Contrapartida de que trata o caput corresponde a percentual de 1,5% do custo estimado do empreendimento, sendo este o produto calculado com base na Tabela de Custo Unitário Básico do Distrito Federal-CUB/DF por metro quadrado, editada e divulgada nos termos do art. 54 da Lei Federal nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, multiplicado pela área total do empreendimento, conforme Atestado de Habilitação de Projeto.

§ 2º O recurso decorrente da Contrapartida de EIV deve ser destinado integralmente à conta do Fundo de Desenvolvimento Urbano do Distrito Federal-FUNDURB, conforme art. 14 da Lei nº 6.744, de 2020.

Art. 61. O empreendedor, ou seu representante legalmente constituído, deve optar pelo pagamento da Contrapartida de EIV em cota única ou em até 12 parcelas mensais e sucessivas, sujeitas ao disposto na Lei Complementar nº 943, de 2018.

§ 1º O valor de cada parcela é obtido mediante a divisão do valor apurado pelo número de parcelas requeridas.

§ 2º O requerimento de parcelamento deve ser dirigido à unidade gestora do EIV, ao qual compete efetuar a cobrança da Contrapartida de EIV e controlar o recebimento das parcelas.

§ 3º Considera-se efetivado o parcelamento com a apresentação do requerimento e o pagamento da 1ª (primeira) parcela, que deve ser efetuado até o último dia do mês do requerimento.

§ 4º As parcelas remanescentes têm vencimento no décimo dia de cada mês, a partir do 2º mês subsequente ao requerimento.

§ 5º A comprovação do pagamento deve corresponder ao valor integral da contrapartida, ou, em caso de pagamento parcelado, limitado em até 12 parcelas mensais e sucessivas, até a data de expedição da Carta de Habite-se.

§ 6º Nos casos previstos na Lei Federal nº 8.987, de 13 de fevereiro de 1995, e Lei Federal nº 11.079, de 30 de setembro de 2004, o pagamento de Contrapartida de EIV deve ser efetuado pelo concessionário.

Art. 62. O pagamento da Contrapartida de EIV é feito por meio de Documento de Arrecadação-DAR, com código de receita próprio, em moeda corrente, na rede bancária autorizada, sob as seguintes referências:

I - contrapartida de EIV;

II - multas da Contrapartida de EIV; e

III - juros de mora da Contrapartida de EIV.

Art. 63. A Contrapartida de EIV deve ser recolhida antes da emissão do Alvará de Construção ou da Licença de Obra do empreendimento.

§ 1º Nos casos de pagamento parcelado da contrapartida de que trata o caput, a emissão do alvará de construção ou de outra licença urbanística cabível fica condicionada à quitação da 1ª parcela, cumpridas as demais normas aplicáveis.

§ 2º Constatada inadimplência de mais de 3 parcelas, fica o empreendimento sujeito à suspensão do Alvará de Construção.

Art. 64. A emissão de carta de habite-se ou de atestado de conclusão de obra do empreendimento ficam condicionados à quitação integral da Contrapartida de EIV.

Parágrafo único. É facultada a emissão de carta de habite-se parcial ou em separado condicionada à análise da CPA quanto à proporcionalidade das contrapartidas já quitadas em relação aos impactos das edificações que se pretende licenciar.

CAPÍTULO VII DO MONITORAMENTO DO TERMO DE COMPROMISSO

Art. 65. O órgão gestor do planejamento urbano e territorial deve realizar o monitoramento da execução das medidas do Termo de Compromisso até o recebimento das garantias de que trata o art. 40 deste decreto.

Art. 66. As medidas mitigadoras e compensatórias de EIV constituem obras de interesse público e seus projetos devem ter prioridade de análise nos órgãos afetos.

§ 1º Na elaboração dos projetos das medidas mitigadoras e compensatórias de sua responsabilidade, o empreendedor deve:

I - dar pronto atendimento ao cumprimento das exigências exaradas pelos órgãos;

II - apresentar relatório semestral à CPA indicando o estágio dos projetos, até a emissão das licenças de obras de que trata o art. 47 deste Decreto.

§ 2º Na execução das obras de que trata o caput, o empreendedor deve:

I - atender às especificações pertinentes e normas técnicas vigentes;

II - realizá-las de modo integral, independentemente do custo empenhado em sua realização.

Art. 67. A execução das obras das medidas mitigadoras e compensatórias deve ser acompanhada, fiscalizada e validada, conforme sua natureza, por:

I - órgãos do Governo do Distrito Federal competentes pela fiscalização da respectiva intervenção;

II - Administração Regional na qual está inserido o empreendimento;

III - empresas concessionárias de serviços públicos, quando for o caso.

§ 1º O órgão responsável pelo acompanhamento da medida mitigadora ou compensatória deve ser informado quanto à publicação do Certificado de Viabilidade de Vizinhança para dar início ao monitoramento de sua competência.

§ 2º O início efetivo das obras de que trata este artigo fica condicionado à realização de exposição pública do projeto a ser implementado e do cronograma de obras, a ser conduzida pelo empreendedor, com apoio da

Administração Regional, na Região Administrativa em que serão realizadas as medidas mitigadoras e compensatórias.

Art. 68. O órgão responsável pelo acompanhamento da medida mitigadora ou compensatória indicada no Termo de Compromisso deve dar ciência à CPA quanto à completa execução da medida através de Termo de Verificação de Medidas de EIV - TVM/EIV.

§ 1º O TVM/EIV é o documento de homologação da obra de mitigação de impactos identificados no EIV, devendo ser emitido por cada órgão responsável pelo acompanhamento, e para cada obra especificada no Certificado de Viabilidade de Vizinhança.

§ 2º Em caso de desconformidade da obra com o projeto, a compromissária deve ser notificada para saneamento em prazo a ser estipulado;

§ 3º Em caso de descumprimento dos prazos de conclusão das obras previstos no cronograma do Termo de Compromisso, a CPA deve ser informada.

§ 4º Em caso de descumprimento de obrigações, a CPA deve notificar a compromissária para que, em prazo certo e determinado, cumpra as medidas com que se comprometeu ou apresente as razões legais que impeçam a adoção da providência reclamada.

Art. 69. Os prazos previstos no cronograma do Termo de Compromisso podem sofrer alterações em casos de inadimplemento por parte do comprometente ou por motivo de caso fortuito e força maior.

§ 1º Os prazos ficam interrompidos até o cumprimento das obrigações do comprometente e da superação dos motivos de caso fortuito e força maior.

§ 2º Os prazos serão retomados e continuados quando do cumprimento das obrigações do comprometente e da superação dos motivos de caso fortuito e força maior.

§ 3º O não cumprimento dos prazos pela compromissária resultará na incidência das disposições dos artigos 28 ao 33 da Lei nº 6.744, de 2020.

§ 4º A compromissária não será considerada em mora e, tampouco, inadimplente, em relação às obrigações ora avençadas, na ocorrência de caso fortuito e força maior, dentre as quais, exemplificadamente, mas não exclusivamente:

I - greves parciais ou gerais dos trabalhadores da indústria de construção civil ou de fornecedores de materiais;

II - intempéries e eventos da natureza que impeçam ou dificultem a execução das obras;

III - decisões judiciais que impeçam ou retardem o regular andamento das obras;

IV - atuação dos órgãos de controle que impeça ou retarde o regular andamento das obras; ou

V - atrasos por parte do poder público que gerem atrasos no andamento dos serviços.

§ 5º O descumprimento dos prazos especificados no caput deverá ser justificado por meio de pedido fundamentado, protocolado antes do seu encerramento, sob pena de incidência na infração prevista no art. 28 da Lei nº 6.744, de 2020.

Art. 70. O não cumprimento das medidas mitigadoras ou compensatórias estabelecidas no Termo de Compromisso no prazo estabelecido no cronograma físico-financeiro, ressalvadas as hipóteses do art. 52 deste decreto, pode ensejar a execução das garantias ofertadas.

Parágrafo único. Verificada a persistência no descumprimento de qualquer uma das obrigações impostas nas cláusulas do Termo de Compromisso, o Distrito Federal poderá executar as garantias previstas em seu favor, sem prejuízo do disposto na Lei nº 6.744, de 2020.

Art. 71. Na hipótese de superveniência de circunstâncias que impliquem alterações das medidas mitigadoras e compensatórias estabelecidas, é possível a celebração de aditivo ao Termo de Compromisso firmado.

§ 1º As alterações de que tratam o caput devem ser justificadas tecnicamente para deliberação pela CPA.

§ 2º O extrato de eventuais alterações aprovadas pela CPA deve ser publicado no DODF.

Art. 72. A execução integral das obrigações estabelecidas no Termo de Compromisso deve ser atestada pela CPA mediante emissão de Declaração de Quitação.

§ 1º A Declaração de Quitação somente pode ser emitida pela CPA após a emissão do TVM/EIV por todos os órgãos competentes, quanto a todas as intervenções estabelecidas, de que foram implementadas as medidas de mitigação e compensação, excetuadas as medidas de caráter contínuo.

§ 2º Após a emissão do TVM/EIV e da Declaração de Quitação, a garantia de que trata o art. 40 deste decreto deve ser devolvida ao interessado.

Art. 73. Nos casos em que houver a execução de medidas de caráter continuado, deve ser firmado novo Termo de Compromisso, excluindo-se as medidas já executadas e objeto da Declaração de Quitação, acompanhado de garantia correspondente ao valor integral da medida de caráter continuado, anteriormente à emissão da Carta de Habite-se.

Parágrafo único. O órgão responsável pelo acompanhamento da medida que trata o caput deve indicar um executor para ateste do cumprimento.

Art. 74. A emissão da Carta de Habite-se final fica condicionada:

I - ao pagamento integral da Contrapartida de EIV Básico, nos casos em que se aplica;

II - à emissão de Declaração de Quitação pela CPA; e

III - à apresentação do Termo de Compromisso e respectivo executor, no caso de haver medidas de caráter continuado.

§ 1º As medidas de caráter continuado devem ser anotadas na Carta de Habite-se e averbadas na matrícula do imóvel.

§ 2º O descumprimento das medidas continuadas tem efeito suspensivo da Carta de Habite-se e da Licença de Funcionamento, sem prejuízo das demais sanções administrativas, civis e penais cabíveis.

Art. 75. A emissão de Carta de Habite-se parcial ou em separado é condicionada à análise da CPA quanto ao cumprimento das medidas mitigadoras e compensatórias a serem executadas pelo empreendedor.

Parágrafo único. A análise da CPA deve ter como parâmetro a mitigação dos impactos de vizinhança decorrentes da implantação do pleno funcionamento das atividades pleiteadas no documento indicado no caput.

Art. 76. Os procedimentos necessários para o monitoramento das medidas mitigadoras e compensatórias de EIV devem ser objeto de instrução normativa da CPA.

CAPÍTULO VIII DAS RESPONSABILIDADES E COMPETÊNCIAS

Art. 77. Compete ao órgão gestor do planejamento urbano e territorial:

I - prestar suporte técnico à CPA no processo de análise do EIV e no monitoramento das medidas mitigadoras e compensatórias, através dos seguintes trabalhos realizados a partir da contribuição dos membros representantes dos órgãos envolvidos:

a) elaborar a minuta do Termo de Referência para a ser submetida à análise e aprovação da CPA;

b) elaborar a minuta de pareceres técnicos, decisões, instruções normativas, relatórios e outros documentos técnicos a serem submetidos à análise e aprovação da CPA;

c) elaborar a minuta de Declaração de Quitação a ser submetida à análise e aprovação da CPA;

d) verificar a conformidade do EIV com os requisitos exigidos para sua elaboração;

e) compilar documentos, estudos e resultados relativos ao EIV e ao monitoramento de suas medidas mitigadoras e compensatórias;

f) acompanhar os prazos definidos no Termo de Compromisso; e

g) realizar análise jurídica, nos casos demandados pela CPA.

II - prestar suporte administrativo à CPA nas seguintes ações:

- a) emitir convocação e acompanhar as reuniões da CPA;
- b) elaborar as atas de reunião da CPA;
- c) instruir e acompanhar procedimentos relativos à audiência pública;
- d) atualizar os trabalhos da CPA em sítio eletrônico;
- e) disponibilizar os Termos de Referência Básico e Padrão para emissão em sítio eletrônico; e
- f) receber e protocolar os requerimentos e documentos dos empreendimentos sujeitos a EIV;

III - coordenar as ações administrativas, técnicas e jurídicas referentes à elaboração, assinatura e publicação de Termo de Compromisso;

IV - recepcionar as garantias previstas no rito do EIV;

V - dar anuência para devolução das garantias das medidas mitigadoras ou compensatórias do Termo de Compromisso;

VI - emitir a Declaração de Quitação;

VII - elaborar, emitir e publicar o Certificado de Viabilidade de Vizinhança;

VIII - dirimir dúvidas técnicas e jurídica-formais sobre a aplicação da legislação que trata do EIV;

IX - elaborar estudos e pesquisas para dirimir dúvidas referentes a dispositivos ou omissões da legislação do EIV;

X - recepcionar sugestões de ajustes da legislação do EIV apresentadas por órgãos e entidades da Administração Pública;

XI - propor ajustes na legislação do EIV;

XII - demandar às compromissárias, por meio de notificação prévia, por escrito e no prazo máximo de 05 dias úteis:

- a) a ocorrência de qualquer transgressão às cláusulas estipuladas no Termo de Compromisso;
- b) a não observância, em especial, dos prazos relativos às etapas de aprovação e execução das medidas e à apresentação das respectivas garantias;

XIII - zelar pelo fiel cumprimento das medidas mitigadoras e compensatórias estabelecidas no Termo de Compromisso;

XIV - registrar as ocorrências relacionadas à execução do Termo de Compromisso;

XV - notificar a compromissária, para que, em prazo certo e determinado, cumpra as medidas mitigadoras e compensatórias estabelecidas no Termo de Compromisso; e

XVI - gerir os recursos da Contrapartida de EIV.

Art. 78. Compete ao órgão responsável pelo acompanhamento da medida mitigadora ou compensatória:

- I - realizar o monitoramento dos prazos segundo o Termo de Compromisso;
- II - fiscalizar e avaliar a qualidade dos serviços executados conforme seus procedimentos específicos;
- III - homologar o recebimento das obras e serviços;
- IV - informar a conclusão das obras à CPA.

CAPÍTULO IX

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 79. Aos processos administrativos para licenciamento de edificações e demais processos instaurados em decorrência deles, iniciados até a data de publicação da Lei nº 6.744, de 2020, aplicam-se as regras e procedimentos definidos na Lei nº 5.022, de 04 de fevereiro de 2013, desde que:

I - não incorra em solicitação para nova Viabilidade Legal em data posterior a publicação da Lei nº 6.744, de 2020; ou

II - não se verifique indeferimento do projeto em qualquer etapa, em data posterior a publicação da Lei nº 6.744, de 2020.

Art. 80. Os empreendimentos vinculados a políticas de interesse social e projetos de interesse público tem prioridade sobre os demais na análise do EIV.

Art. 81. Fica facultado aos empreendedores com processos de EIV em andamento optarem pelas disposições estabelecidas neste decreto, devendo formalizar a opção no prazo de 90 dias a contar da publicação.

Parágrafo único. Aplica-se o disposto no caput aos empreendedores que já houverem celebrado Termo de Compromisso, ainda pendente de quitação, que optarem pelo exercício da faculdade disposta no art. 42 deste Decreto, sendo aditado o Termo de Compromisso firmado após a comprovação de pagamento de que trata o §5º do mesmo artigo.

Art. 82. Compete ao órgão gestor do planejamento urbano e territorial do Distrito Federal estabelecer procedimentos administrativos específicos, por meio de portaria, para fins de cumprimento do que dispõe este decreto.

Art. 83. Para os fins do processo de EIV regulado por este decreto, as notificações e informações serão realizadas da seguinte forma:

I - por telefone, no número de contato informado pelo próprio interessado nos autos, devendo o servidor responsável certificar por escrito o contato realizado, a data e a qualificação mínima de quem recebeu a intimação, concedendo prazo não superior a 2 dias para que o interessado dê ciência na forma eletrônica ou presencial do ato;

II - por meio eletrônico, no endereço eletrônico informado pelo interessado no processo, considerando-se o início da contagem do prazo processual, após 5 dias da remessa do e-mail ou na data de confirmação da leitura, a que vier primeiro;

III - por via postal, no endereço informado pelo interessado no processo, independentemente de aviso de recebimento, considerando-se a data da confirmação de entrega pelos Correios, para início da contagem do prazo processual;

IV - pessoalmente, por servidor competente, mediante assinatura do interessado, seu mandatário ou preposto, considerando esta data para início da contagem do prazo processual;

§ 1º Para fins do previsto no inciso I, não havendo confirmação da ciência do ato no prazo concedido, o servidor deverá proceder a outro meio para intimação do interessado, certificando nos autos.

§ 2º A escolha da forma de intimação do interessado será feita, considerando-se e priorizando equitativamente o meio mais célere, menos dispendioso e que proporcione a segurança jurídica necessária.

§ 3º É de inteira responsabilidade do interessado a manutenção dos dados de contatos atualizados nos autos do processo, considerando-se válidas para todos os fins processuais, as notificações e intimações realizadas com base nos dados mais recentes constantes no processo.

Art. 84. As definições constantes neste Decreto estão listadas no Anexo Único - Glossário e complementam aquelas dispostas na Lei nº 6.744, de 2020.

Art. 85. Ficam revogados:

I - o [Decreto nº 35.706, de 05 de agosto de 2014](#); e

II - o [Decreto nº 39.865, de 31 de maio de 2019](#).

Art. 86. Este Decreto entra em vigor na data da sua publicação.

Brasília, 04 de outubro de 2022

133º da República e 63º de Brasília

IBANEIS ROCHA

**ANEXO ÚNICO
GLOSSÁRIO**

I - Área de Influência Direta: área definida pelo entorno imediato do empreendimento, englobando também os imóveis vizinhos e o sistema viário local parcialmente contidos nessa área;

II - Área de Influência Indireta: área que tem como referência o território que ultrapassa a AID e tem como objetivo avaliar as situações que influenciam e repercutem de forma relevante na dinâmica urbana;

III - Coeficiente básico: coeficiente de aproveitamento básico constante da norma vigente para o lote;

IV - Custeio direto: intervenção direta e integral, por parte do empreendedor, para a implementação das medidas de mitigação e compensação de impactos, tais como elaboração de projeto e execução de obra;

V - Custeio indireto: pagamento de contrapartida pecuniária por parte do empreendedor, utilizado para a compensação de impactos;

VI - Medidas compensatórias: ações com propósito de indenizar por danos ou efeitos negativos advindos do empreendimento, que permaneçam mesmo após a aplicação de medidas mitigadoras;

VII - Medidas mitigadoras: ações com capacidade de neutralizar, superar ou reverter os impactos negativos, ou aqueles agravados pela inserção do empreendimento;

VIII - Termo de Anuência: documento expedido pelo órgão de trânsito que atesta a adequação do projeto apresentado pelo empreendedor quanto aos parâmetros definidos na Lei nº 5.632, de 17 de março de 2016;

IX - Termo de Compromisso: documento contratual que tem como objeto a fixação das responsabilidades e obrigações da compromissária na execução das medidas mitigadoras e compensatórias de impactos advindos do empreendimento;

X - Termo de Referência para EIV: documento oficial aprovado pela Comissão Permanente de Análise, que orienta a elaboração do EIV;

XI - Uso original: uso previsto na norma original vigente para a unidade imobiliária em 29 de janeiro de 1997, ou a primeira norma estabelecida para a unidade imobiliária, quando constituída após 29 de janeiro de 1997.

[Este texto não substitui o publicado no DODF nº 72 A, Edição Extra, seção 1 e 2 de 04/10/2022 p. 11, col. 1](#)