



Governo do Distrito Federal

Secretaria de Estado de Desenvolvimento Urbano e Habitação do Distrito Federal

Gabinete

Certificado - SEDUH/GAB

Certificado de Viabilidade de Vizinhança nº 01/2024

Dados Gerais							
Processo nº	SEI/GDF nº 00390-00005342/2023-56			Tipo de EIV	Edifício - Obra inicial: PRESTAÇÃO DE SERVIÇO / 52 H – ARMAZENAMENTO E ATIVIDADES AUXILIARES DE TRANSPORTES		
Empreendimento	CONTROLLER EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S.A			Área construída	98.905,60 m ²		
Previsão legal	Inciso III do art. 4º da Lei nº 6.744/2020.			Enquadramento em EIV	Relatório de Enquadramento - EIV (117198439)		
Localização	Quadra 01, Lote 01 - Setor Meireles - Santa Maria, RA - XIII, Distrito Federal			Compromissária	CONTROLLER EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.		
Descrição	Empreendimento destinado ao uso de comércio e prestação de serviços com atividades classificadas como 52 H – ARMAZENAMENTO E ATIVIDADES AUXILIARES DE TRANSPORTES, observado o disposto na Tabela de Classificação de Usos e Atividades Urbanas e Rurais do Distrito Federal - CNAE.						
Responsável Técnico/Autoria							
Nome	Formação			Registro CAU/CREA nº			
Fare Arquitetura e Urbanismo Ltda.	CNPJ: 07.173.526/0001-12			CAU BR PJ 12031-6 (117774467)			
Rômulo Bonelli Henrique de Faria	Arquiteto e Urbanista			CAU A29557-4 - (117774467)			
Mayra Santos de Freitas	Engenheira Ambiental			CREA 19571/D-DF - (117774467)			
Maria Rita Souza Fonseca	Geógrafa			CREA 12869/D-DF - (117774467)			
Marco Aurélio de Lima Maron	Arquiteto e Urbanista			CAU A149338-8 - (117774467)			
Verena Felipe Mello	Engenheira Florestal			CREA 16460/D-DF - (117774467)			
Termo de Referência	TR Específico de EIV nº 01/2023 (117216418)	Data	10/07/2023	Relatório Final CPA/EIV	(130860583)	Data	25/01/2024
Pareceres Técnicos / Manifestações	Parecer Técnico nº 06/2023 (118155642); Parecer Técnico nº 08/2023 (119725504); Parecer Técnico nº 09/2023 (120175772); Parecer Técnico n.º 63/2023 (123498599); Parecer Técnico n.º 65/2023 (126663987); Manifestação 136 (127471856); Manifestação 137 (127471888); Parecer Técnico n.º 12/2023 (127471972); Manifestação 148 (132021469).						
Decisão CPA/EIV	x	Não se aplica		Se aplica			
Audiência Pública	Data	22/12/2023	Divulgação	Aviso de Convocação: (127504341, 127504781, 128601258)			
	Ata	Publicação no DODF nº 04, 05/01/2024, pag. 06 (130606885).					
Termo de Compromisso	Termo de Compromisso EIV nº 01/2024 (132600778).	Data de emissão do TC	01/02/2024	DODF	DODF nº 25, 05/02/2024, pag. 70 a 73 (132780240)		
Estudos Aprovados							
Estudos aprovados	EIV	Versão Final (127470541, 127470931, 127471247, 127471533, 127471663).					
	Implantação/ PGV	Projeto Arquitetônico _ Implantação e Detalhes Gerais_1/15 (131947825) Projeto Arquitetônico _ Galpão Planta Térreo_02/15 (131947855)					

Projetos funcionais	N/A
Ficha de PGV	Relatório - Ficha de Enquadramento PGV (116080412)
Termo de Anuência DETRAN	Termo de Anuência PGV nº 02/2024 (132016048)

Medidas Mitigadoras/Compensatórias						
Item	Medidas mitigadoras	Projeto			Obra	Valor estimado da medida (R\$)
		Prazo de elaboração	Prazo de aprovação	Órgão responsável pela aprovação	Prazo de execução	
Medida 1:	Projeto de sinalização e implantação da rótula de acesso à DF 290, constante da URB 283/2022	180 dias a partir do Alvará	Conforme tramitação no órgão competente	DER/SEDUH	Até o Habite-se do empreendimento	R\$ 100.000,00
Medida 2:	Requalificação das calçadas e acessibilidade nas rotas-desejo	180 dias a partir do Alvará	Conforme tramitação no órgão competente	SEDUH	Até o Habite-se do empreendimento	R\$ 192.550,00
Medida 3:	Requalificação dos abrigos de parada de ônibus e inscrição no programa "Adote um Abrigo"	180 dias a partir do Alvará	Conforme tramitação no órgão competente	SEMOB	12 meses após o Habite-se do empreendimento	R\$ 60.000,00
Medida 4:	Inventário de pavimento, a ser avaliado pela Novacap	180 dias a partir do Alvará	Conforme tramitação no órgão competente	NOVACAP	Após a execução da obra	R\$ 25.000,00
Medida 5:	Implantação de ELUP da URB 283/2022	180 dias a partir do Alvará	Conforme tramitação no órgão competente	SEDUH	12 meses após o Habite-se do empreendimento	R\$ 259.275,00
Medida 6:	Arborização da área da porção sul da faixa de domínio da DF-290	180 dias a partir do Alvará	Conforme tramitação no órgão competente	DER	12 meses após o Habite-se do empreendimento	R\$ 60.000,00
Medida 7:	Implantação de iluminação em trecho designado, na AID	PROJETO JÁ ELABORADO PELA CEB-IP	Conforme tramitação no órgão competente	CEB-IP	12 meses após o Habite-se do empreendimento	R\$ 299.750,52
Medida 8:	Implantação de ciclovias para incremento da rede cicloviária	180 dias a partir do Alvará	Conforme tramitação no órgão competente	SEDUH	12 meses após o Habite-se do empreendimento	R\$ 375.000,00
Medida 9:	Implantação de vegetação arbórea dentro do lote	180 dias a partir do Alvará	Conforme tramitação no órgão competente	CPA/EIV	12 meses após o Habite-se do empreendimento	R\$ 40.000,00
Total						1.411.575,52

OBS. A proposta consta como referência, podendo sofrer alterações a partir da emissão das diretrizes de projeto pela SEDUH.

Recomendações/Complementações

Medida	Complementações:
1	<p>Projeto de sinalização e implantação da rótula de acesso à DF 290, constante da URB 283/2022</p> <p>Trata-se de implantação de projeto da rotatória aprovada na URB 283/2022, conforme acordado com o parcelador, visando-se atender os prazos para o Habite-se do empreendimento.</p> <p>A rotatória deve ser executada em dois níveis, ambos delimitados por elemento físico, sendo o interno mais alto, com a intenção de impedir a circulação por cima deste e o externo mais baixo, permitindo a transposição de veículos de grande porte que não conseguem circular no raio externo, mas ainda impondo um obstáculo para o veículo de passeio.</p> <p>A medida inclui também a elaboração e implantação de projeto de sinalização a ser aprovado no DER.</p>   <p>Figura 01 e 02: Exemplos de dispositivo para implantação da rotatória da Medida 1. Fonte: Figura 06, Parecer Técnico 65 (126663987)</p>
2	<p>Requalificação das calçadas e acessibilidade nas rotas-desejo</p> <p>Trata-se de medida mitigadora de elaboração e execução de projeto geométrico - SIV e de paisagismo - PSG, contemplando a implantação de calçadas, com acessibilidade e vegetação, incluindo também a arborização das rotas implementadas</p>



Figura 03: Área de abrangência da Medida 2.
Fonte: Figura 07, Parecer Técnico 65 (126663987)

Requalificação dos abrigos de parada de ônibus

Trata-se de requalificação de 6 abrigos de pedestres localizados na AID, os quais constituem locais de chegada/partida de pedestres ao empreendimento, conforme ilustrado abaixo. Os abrigos a serem requalificados devem ser aprovados junto à Semob, mediante inscrição no programa Adote um Abrigo (<https://www.semob.df.gov.br/adote-um-abrigo>). A medida inclui também ação continuada devendo o empreendedor ficar responsável pela manutenção pelo período de 24 meses, nos termos indicados no programa.



Figura 04: Área de abrangência da Medida 3.
Fonte: Figura 08, Parecer Técnico 65 (126663987)

3

4

Inventário de pavimento

Trata-se da elaboração do inventário de pavimento na área de tráfego de caminhões de obra para a identificação de possíveis necessidades de reparo. A apresentação do relatório constitui uma etapa inicial da medida, seguida pela execução da recuperação de pavimentos, conforme análise conduzida pela Novacap, na seguinte área de abrangência:



Figura 05: Área de abrangência da Medida 4.
Fonte: Figura 09, Parecer Técnico 65 (126663987)

Implantação de ELUP da URB 283/2022

Trata-se de elaboração e implantação de projeto de Paisagismo - PSG, a ser aprovado na SEDUH a partir de diretrizes a serem emitidas pela Subsecretaria de Desenvolvimento das Cidades - SUDEC/SEDUH na Área Livre de Uso Público - ELUP do parcelamento aprovado pela URB 283/2022. A medida inclui arborização, implantação de mobiliário urbano, e outras eventualmente consideradas pertinentes quando da emissão das diretrizes.

A medida inclui também ação continuada, devendo o empreendedor ficar responsável pela 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 implantação das referidas praças.

5



Figura 06: Área de abrangência da Medida 5.
Fonte: Figura 10, Parecer Técnico 65 (126663987)

6

Arborização da área da porção sul da faixa de domínio da DF-290

Trata-se da elaboração e implantação de projeto de Paisagismo - PSG na faixa de domínio da rodovia DF -290, a ser aprovado no DER, no trecho localizado na porção sul, como indicado abaixo:



Figura 07: Área de abrangência da Medida 6.
Fonte: Figura 11, Parecer Técnico 65 (126663987)

Implantação de iluminação em trecho designado, na AID, próximo ao Polo JK

Trata-se de custeio de implantação de iluminação pública nas rotas de pedestres próximas ao empreendimento. O serviço de execução da medida deve ser realizado pela CEB e custeado pelo empreendedor, no trecho indicado abaixo:

7



Figura 08: Área de abrangência da Medida 7.
Fonte: Figura 12, Parecer Técnico 65 (126663987)

8

Implantação de ciclovia para incremento da rede cicloviária

Trata-se da elaboração e implantação de projeto de 1,9 km de ciclovia no trecho indicado abaixo:



Figura 09: Área de abrangência da Medida 8.
Fonte: Figura 13, Parecer Técnico 65 (126663987)

9

Implantação de vegetação arbórea dentro do lote

Trata-se de medida de complementação de projeto de arquitetura, visando a melhoria do conforto ambiental na AID e na área interna do lote. A medida inclui aprovação e implantação de projeto de paisagismo no interior do lote, a ser aprovado na CPA/EIV, contemplando espécies arbóreas de maneira a favorecer o sombreamento e melhorar o conforto térmico.

A figura abaixo resume as medidas mitigadoras e compensatórias recomendadas para mitigar/compensar os impactos do empreendimento em tela, considerando-se a operação do empreendimento em tela:

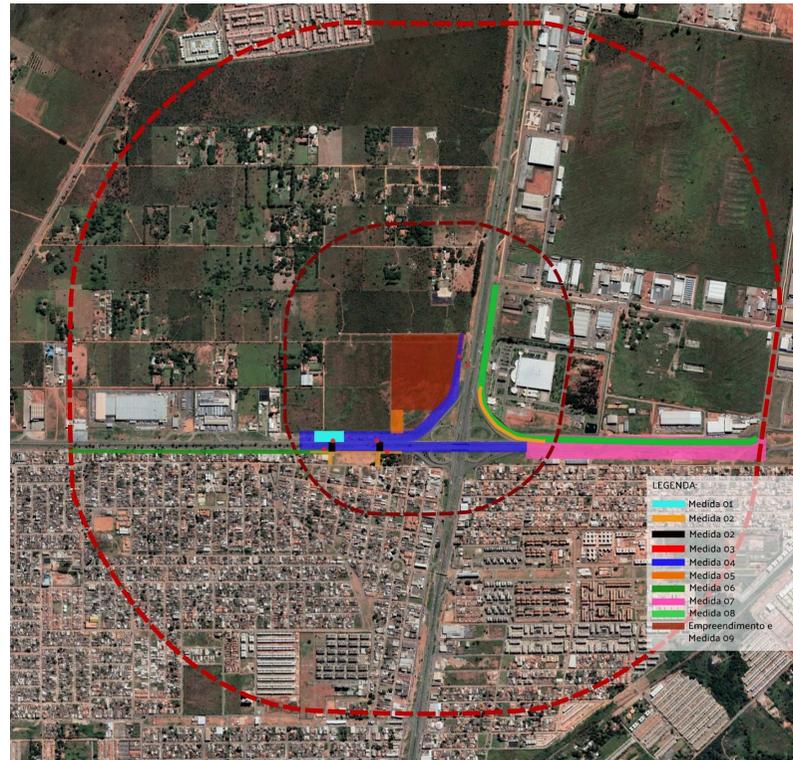


Figura 10: Área de abrangência das Medidas Mitigadoras e de Adequação de projeto sugeridas neste parecer.

Fonte: Figura 14, Parecer Técnico 65 (126663987)

Valor Total Estimado das Medidas

Medidas de mitigação: R\$ 1.411.575,52 (um milhão; quatrocentos e onze mil; quinhentos e setenta e cinco reais; e cinquenta e dois centavos), com atualização monetária mensal pelo Índice Nacional de Custos da Construção calculado pela Fundação Getúlio Vargas - INCC/FGV.

Contrapartida de EIV: deve ser feita por meio de custeio indireto, através de pagamento de contrapartida pecuniária definida conforme Decreto nº 43.804, de 04 de outubro de 2022, devendo corresponder ao 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.

A Contrapartida de EIV deve ser recolhida antes da emissão do Alvará de Construção ou da Licença de Obra do empreendimento, na forma prevista no art. 63 do Decreto n.º 43.804/2022.

Garantia Contratual

Como forma de garantir o cumprimento das obrigações assumidas quanto às medidas mitigadoras, a Compromissária efetuou depósito bancário no valor de **R\$ 70.578,78 (setenta mil, quinhentos e setenta e oito reais e setenta e oito centavos)**, aportado na conta em titularidade da Secretaria de Estado de Planejamento, Orçamento e Administração do Distrito Federal (SEPLAD/DF), inscrita no CNPJ 00.394.684/0001-53, no Banco Regional de Brasília (BRB) - 070; Agência 0100; Conta Corrente 100.800.482-8, conforme comprovante de depósito apresentado (131339528), equivalente a 5% do saldo do valor orçado para a execução integral das medidas mitigadoras, atendendo ao previsto no art. 40 do Decreto 43.804/2022.

Antes do início da implementação de cada medida discriminada no Anexo Único deste TERMO DE COMPROMISSO, no prazo de 30 (trinta) dias corridos a contar da aprovação dos projetos, conforme estabelecido na CLÁUSULA QUINTA, nos termos do art. 17, § 1º, da Lei nº 6.744, de 2020, a Compromissária deve apresentar garantia com valor correspondente ao orçamento da execução completa do projeto aprovado, podendo optar por uma das garantias previstas no Decreto 43.804/2022.

OBSERVAÇÕES:

- 1 – Este Certificado de Viabilidade de Vizinhança tem validade de 1 (um) ano, contado da publicação no DODF, desde que não haja mudança de projeto.
- 2 - O EIV é válido enquanto este Certificado de Viabilidade de Vizinhança estiver válido ou enquanto o Termo de Compromisso estiver em cumprimento.
- 3 - A habilitação e o licenciamento devem respeitar as disposições contidas neste Certificado de Viabilidade de Vizinhança.
- 4 - Após a habilitação do projeto de arquitetura, o interessado tem o prazo de 1 (um) ano, prorrogável por igual período, nos termos da Lei 6744/2020, para obter a licença de obras, sob pena de revogação deste Certificado de Viabilidade de Vizinhança.
- 5 - Os órgãos, as entidades ou as concessionárias devem ser comunicados quanto à habilitação ou licenciamento do empreendimento para conhecimento e acompanhamento da implementação das medidas de mitigação e compensação, conforme as respectivas competências.
- 6 - O cumprimento das medidas está sujeito à fiscalização de agentes do Governo do Distrito Federal ou empresas concessionárias de serviços públicos.
- 7 - O cumprimento das obrigações deste Certificado de Viabilidade de Vizinhança deverá ser atestado pela CPA/EIV.
- 8 - A emissão da carta de habite-se final fica condicionada à declaração dos órgãos competentes de que foram implementadas todas as medidas de mitigação e compensação, nos termos da Lei 6744/2020.

Marcelo Vaz Meira Da Silva

Secretário de Estado



Documento assinado eletronicamente por **MARCELO VAZ MEIRA DA SILVA - Matr. 0273790-6**, Secretário(a) de Estado de Desenvolvimento Urbano e Habitação do Distrito Federal, em 05/02/2024, às 16:13, 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=132815525)
verificador= **132815525** código CRC= **96FCF232**.

"Brasília - Patrimônio Cultural da Humanidade"

Edifício Number One SCN Q 1 - Asa Norte, Brasília - DF - Bairro Asa Norte - CEP 70711-900 - DF

Telefone(s): 3214-4101

Sítio - www.seduh.df.gov.br