



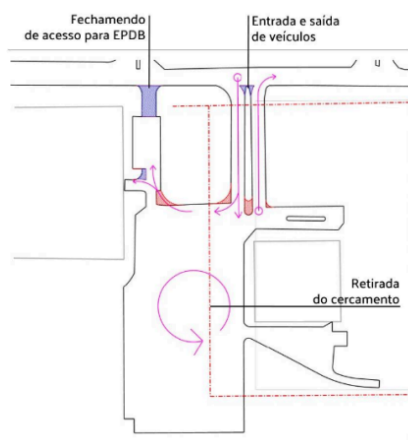
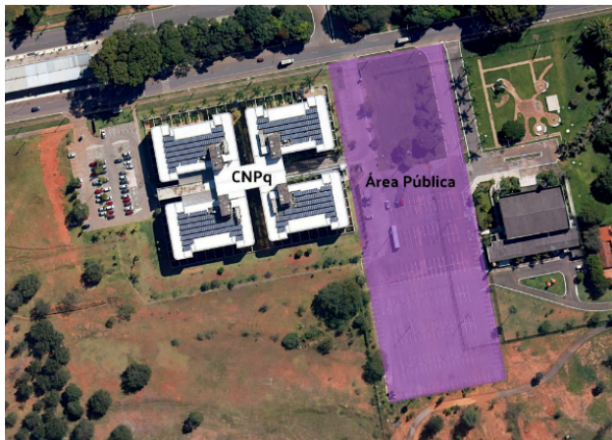
Governo do Distrito Federal
Secretaria de Estado de Desenvolvimento Urbano e Habitação do Distrito Federal
Subsecretaria de Apoio ao Licenciamento
Unidade de Gestão do Estudo de Impacto de Vizinhança

Certificado - SEDUH/SUALIC/UEIV

CERTIFICADO DE VIABILIDADE DE VIZINHANÇA Nº 02/2024
Empreendimento: QI 1 Lote B, Lago Sul/DF

DADOS GERAIS									
Processo nº	SEI/GDF nº 00390-00002199/2023-41				Tipo de EIV		Edifício - Modificação de projeto com acréscimo de área		
Empreendimento	QI 1, Lago Sul/DF (Antigo CNPq)				Área Construída		28.601,53m2		
Previsão legal	Inciso III do art. 4º da Lei nº 6.744/2020				Enquadramento em EIV		Relatório de Enquadramento - EIV (108485839)		
Localização	Setor de Habitações Individuais Sul, Quadra 1, lote “B”, Região Administrativa do Lago Sul – RA XVI, Distrito Federal.				Interessado		CONSTRUTORA LUNER LTDA.		
Descrição	Empreendimento destinado ao Uso de Prestação de Serviços/ (72-M) Pesquisa e Desenvolvimento Científico, composto por 4 blocos (A, B, C e D) com 5 pavimentos. Trata-se de um prédio já construído que visa à regularização edilícia								
RESPONSÁVEL TÉCNICO/AUTORIA									
Nome		Formação		Registro no Conselho Profissional		Comprovante de Responsabilidade Técnica			
PROGEPLAN ENGENHARIA AMBIENTAL LTDA		CNPJ: 00.670.588/0001-90		CAU: PJ38749-5		(124103878)			
Érick Marcel e Silva Viana		Engenheiro Ambiental		CREA 14.884/D-DF		(124103878)			
Abel Eustáquio R. Soares		Biólogo		CRBIO 057794/04-D		(124103878)			
Bruna Gomes Magalhães		Engenheira Ambiental		CREA 193576/D-MG		(124103878)			
Maria Rita Fonseca		Geógrafa		CREA 12869/D-DF		(124103878)			
Fernando Antônio Nogueira Filho		Engenheiro Civil		CREA 16086/D-DF		(124103878)			
Juliana Andrade Borges de Sousa		Arquiteta e Urbanista		CAU A698695		(124103878)			
DOCUMENTOS TÉCNICOS									
Termo de Referência	TR Padrão de EIV nº 02/2023 (108618165)		Data	20/02/2023		Relatório Técnico Final	(134667933)	Data	01/03/2024
Pareceres Técnicos (CPA/EIV)	Parecer Técnico n.º 1/2023 (112792394); Parecer Técnico n.º 3/2023 (117745953); Parecer Técnico n.º 7/2023 (118249491); Parecer Técnico n.º 61/2023 (122526388); Parecer Técnico n.º 66/2023 (126683897); Parecer Técnico n.º 13/2023 (130069542).								
Decisão CPA/EIV		Não se aplica	X	Se aplica	Decisão n.º 6/2024 (143120331)				

Audiência Pública	Data	09/02/2024	Divulgação	Aviso de Convocação: 1ª Publicação DODF (130699630); 2ª Publicação DODF (131794717); e Publicação jornal de grande circulação (130699908)		
	Ata	Publicação no DODF nº 43, 04/03/2024, pag. 14-15 (134930351)				
Termo de Compromisso	Termo de Compromisso EIV nº 03/2024 (143948351)		Data de emissão	24/06/2024	Publicação	DODF nº 119, 25/06/2024, pag. 84-86 (144264972)
ESTUDOS APROVADOS						
Estudos aprovados	Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV)			134660253 e 134660295		
	Projeto arquitetônico deferido na etapa de estudo prévio			108486119, 108486128, 108486730,108486891, 108487392, 108487654, 108487858, 108488104, 108488116		
	Ficha de enquadramento em PGV			108485873)		
	Plantas do projeto arquitetônico aprovadas pelo Detran			Prancha 01/09 (108486119), Prancha 02/09 (108486128), Prancha 03/09 (108486730), Prancha 04/09 (108486891), Prancha 07/09 (108487858)		
	Termo de Anuência PGV (DETRAN)			(134639449) - No Termo de Anuência - PGV nº 04/2024 o Detran informa que aprova os parâmetros de acesso e as áreas de estacionamentos projetados, conforme definidos pelo Artigo 4º da Lei nº 5.632/2016 e que qualquer alteração em relação aos itens analisados deverão ser reavaliados por aquele órgão.		
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	
1	Requalificação da área pública adjacente ao empreendimento	60 dias a partir da emissão do Alvará	Conforme tramitação no órgão competente	Subsecretaria de Desenvolvimento das Cidades - SUDEC/SEDUH	180 dias a partir da emissão da licença de obra de mitigação	R\$ 47.800,00
2	Requalificação do estacionamento constante da URB 18/84, com integração à área pública	60 dias a partir da emissão do Alvará	Conforme tramitação no órgão competente	Subsecretaria de Desenvolvimento das Cidades - SUDEC/SEDUH	180 dias a partir da emissão da licença de obra de mitigação	R\$ 185.200,00
3	Medida 3: Criação de ciclovia ao longo da Estrada Parque Dom Bosco - EPDB	90 dias a partir da emissão do Alvará	Conforme tramitação no órgão competente	DER	270 dias a partir da emissão da licença de obra de mitigação	R\$ 218.000,00
4	Implantação de ciclovia para integração da rede ciclovária com o Plano Piloto	90 dias a partir da emissão do Alvará	Conforme tramitação no órgão competente	DER	270 dias a partir da emissão da licença de obra de mitigação	R\$ 326.2000,00
5	Adequação de calçadas na EPDB, na AID do empreendimento	60 dias a partir da emissão do Alvará	Conforme tramitação no órgão competente	SEDUH	180 dias a partir da emissão da licença de obra de mitigação	R\$ 68.400,00
Item	Medida compensatória	Projeto			Obra	Valor Estimado da medida (R\$)
		Prazo de elaboração	Prazo de aprovação	Órgão responsável pela aprovação	Prazo de execução	
6	Elaboração dos projetos para o Parque Urbano da QI 1	60 dias a partir da emissão do Alvará	Conforme tramitação no órgão competente	SEDUH	180 dias a partir da emissão da licença de obra de mitigação	R\$ 50.500,00

		Total	R\$ 896.100,00
Observações: A proposta consta como referência, podendo sofrer alterações a partir da emissão das diretrizes de projeto pela Seduh.			
Recomendações/Complementações			
Medida	Recomendações:		
1	Requalificação da área pública adjacente ao empreendimento Requalificação do espaço público ao longo da via EPDB, regulando o acesso de veículos ao empreendimento. Com esse propósito, será concebido e implementado o Projeto Sistema Viário - SIV, seguindo as diretrizes a serem fornecidas pela Subsecretaria de Desenvolvimento das Cidades - SUDEC/SEDUH. Além disso, a medida abrange a arborização, sinalização viária (horizontal e vertical), instalação de mobiliário urbano e outras consideradas relevantes no momento da emissão das diretrizes. Entretanto, a remoção do cercamento existente no local, de maneira oportuna, para viabilizar a intervenção, é de responsabilidade do poder público. A medida deve considerar soluções de projeto que garantam a segurança viária e evitem que os motoristas utilizem o acesso para fazer manobras de retorno irregular, logo em frente, tais como a solução indicada na fig. 3 do Relatório Final CPA/EIV (134667933). O projeto de requalificação da área deverá ser elaborado pelo empreendedor, podendo-se considerar os estudos e registros da Administração Regional do Lago Sul, desde que aprovados pelos órgãos de trânsito. A medida inclui também a manutenção das obras executadas, pelo período de 2 anos.  Figura 01 e 02 : Área pública a ser requalificada e croqui da proposta de requalificação. Fonte: Figura 04 e 05 do Parecer Técnico 66 (126683897)		
2	Requalificação do estacionamento constante da URB 18/84, com integração à área pública Requalificação do estacionamento da URB 18/84, alinhando-o às disposições do Decreto nº 38.047/17 e do Decreto nº 38.274/17. Além disso, propõe a requalificação da área pública adjacente, com a previsão de um caminho a ser devidamente qualificado. Para tanto, será desenvolvido e implementado o Projeto Sistema Viário - SIV, com base em diretrizes a serem emitidas pela Subsecretaria de Desenvolvimento das Cidades - SUDEC/SEDUH. Essa medida abrange, igualmente, a inclusão de elementos como arborização, sinalização viária (horizontal e vertical), implantação de mobiliário urbano, e outros elementos eventualmente considerados pertinentes no momento da emissão das diretrizes. A medida inclui também a manutenção das obras executadas, pelo período de 2 anos.		

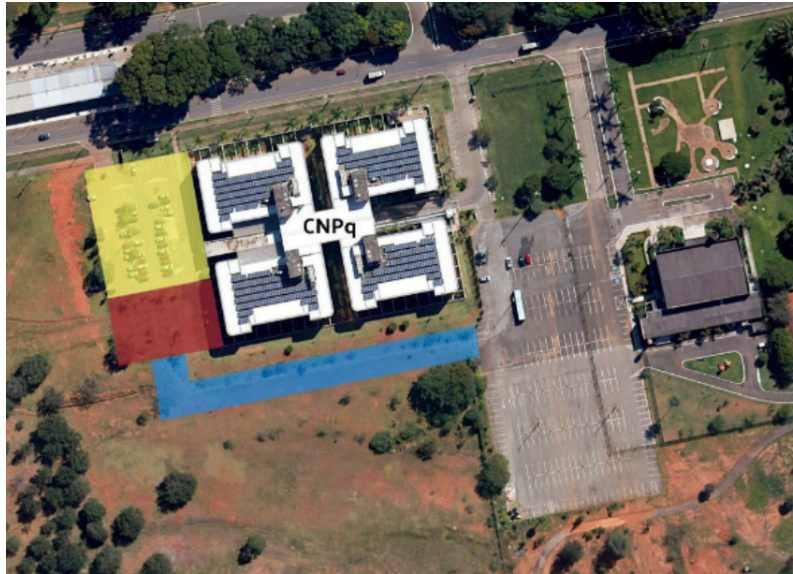


Figura 03 : Área de intervenção da medida 2.

Fonte: Parecer Técnico 66 (126683897)

3

Criação de ciclovia ao longo da Estrada Parque Dom Bosco - EPDB

Revitalização da malha cicloviária por meio da elaboração de um projeto e instalação de elementos físicos e sinalização (horizontal e vertical) para transformar a ciclofaixa existente ao longo da EPDB, em ambos os sentidos da via, em uma ciclovia. Essa transformação será aplicada no trecho entre a rotatória do aeroporto e a quadra SHIS QI 03 conjunto 06/07 e no trecho entre a rotatória do aeroporto e a quadra SHIS QI 04 conjunto 02.

A aprovação do projeto da ciclovia será feita junto ao Departamento de Estradas de Rodagem (DER) e irá contemplar também as áreas de discontinuidades, nas proximidades das paradas de ônibus. Além disso, o projeto prevê ainda instalação de jardineiras para delimitar fisicamente o espaço, assim como pintura e tachões/sinalizadores, conforme ilustrado no Relatório Final.

A medida inclui também a manutenção das obras executadas, pelo período de 2 anos.



Figura 04 : Área de intervenção da medida 3.
Fonte: Figura 08 do Parecer Técnico 66 (126683897)

4

Implantação de ciclovia para integração da rede cicloviária com o Plano Piloto

Concepção e execução de um projeto de ciclovia no segmento localizado entre a Estrada Parque Aeroporto - EPAR e a via L4. A medida abrange, ainda, a implementação de sinalização horizontal e vertical específica para a ciclovia nesse trecho indicado.

A medida inclui também a manutenção das obras executadas, pelo período de 2 anos.

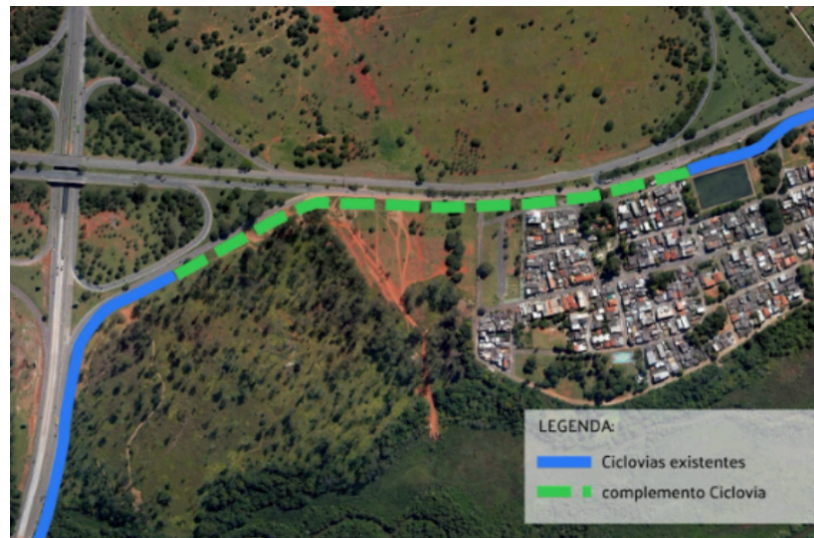


Figura 05 : Área de intervenção da medida 4.

Fonte: Figura 11 do Parecer Técnico 66 (126683897)

5

Adequação de calçadas na EPDB, na AID do empreendimento

Elaboração e implementação de um projeto para realizar ajustes nas calçadas ao longo da EPDB, com o objetivo de assegurar acessibilidade e proporcionar sombra aos trajetos pedestres. Isso será alcançado mediante a ampliação da largura das calçadas, adaptação do desenho para atender às necessidades de pessoas com mobilidade reduzida e a incorporação de arborização com árvores de sombra.

O projeto abrangerá também modificações no canteiro central para as travessias na via EPDB, juntamente com a implementação de sinalização de faixas de pedestres. Essas faixas serão estrategicamente posicionadas, priorizando a proximidade das paradas de ônibus, garantindo assim uma integração eficiente com o transporte público.

A medida inclui também a manutenção das obras executadas, pelo período de 2 anos.



Figura 06 : Área de abrangência da medida 5.
Fonte: Figura 12 do Parecer Técnico 66 (126683897)

6

Elaboração dos projetos para o Parque Urbano da QI 1

Medida de compensação que consiste na elaboração de Plano de Ocupação e dos projetos de paisagismo- PSG decorrentes do plano, com base nas Diretrizes de Plano de Ocupação de Parque Urbano - DIEPO 02/2022 e dos estudos e considerações provenientes da Administração Regional do Lago Sul. O referido plano e os projetos de paisagismo- PSG deverão ser elaborados em parceria com a Administração Regional do Lago Sul, a qual deverá dar anuência prévia antes da submissão à análise e aprovação da SEDUH, conforme demanda apresentada no contexto do processo 00146-00001122/2019-87. Cabe ressaltar que esta medida não engloba a efetiva implementação do projeto do parque, sendo essa responsabilidade atribuída ao poder público.

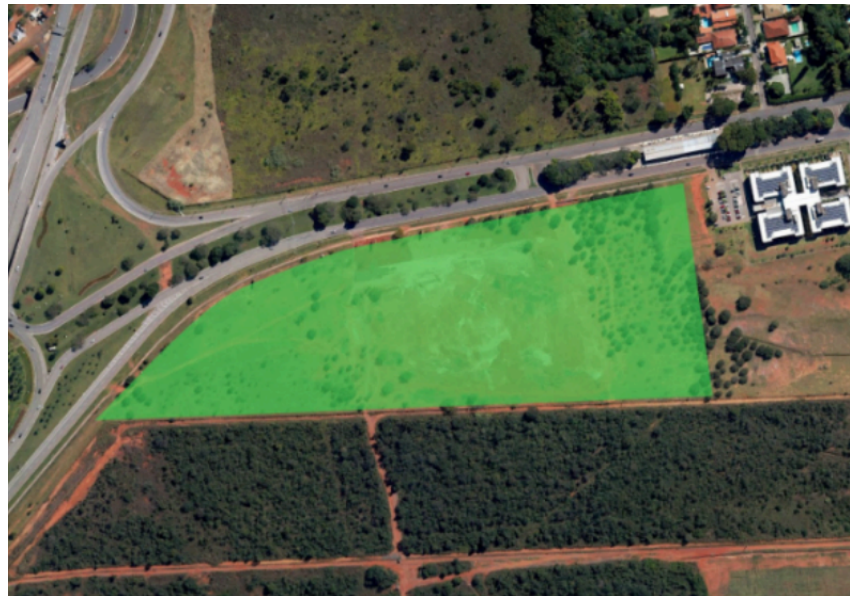


Figura 07 : Área de intervenção da medida 06.
Fonte: Figura 13 do Parecer Técnico 66 (126683897)

Resumo
de
medidas



Figura 08: Área de abrangência das Medida Mitigadoras.
Fonte: Figura 13 do Parecer Técnico 66 (126683897)



Figura 09: Indicação geral da área de abrangência das medidas de mitigação relativas à mobilidade.
Fonte: Figura 14 do Parecer Técnico 66 (126683897)

Valor Total Estimado das Medidas

R\$ 896.100,00 (oitocentos e noventa e seis mil e cem reais), com atualização monetária mensal pelo Índice Nacional de Custos da Construção calculado pela Fundação Getúlio Vargas - INCC/FGV.

Garantia Contratual

Como forma de garantir o cumprimento das obrigações assumidas no item 4.1 do Termo de Compromisso EIV nº 03/2024 (143948351), a Compromissária indicará a apresentação de apólice seguro garantia a ser contratado no valor de **R\$ 896.100,00 (oitocentos e noventa e seis mil e cem reais)**, equivalente a 100% do saldo do valor estimado para a execução integral das medidas mitigadoras e compensatórias, atendendo ao previsto no Decreto 43.804/2022, a ser apresentada em até 30 (trinta) dias após a assinatura do Termo de Compromisso EIV nº 03/2024.

Antes do início da implementação de cada medida mitigadora e compensatória, 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 suplementar correspondente ao restante do orçamento da execução completa do projeto aprovado, podendo optar por uma das garantias previstas no Decreto 43.804/2022.

MARCELO VAZ MEIRA DA SILVA

Secretário de Estado

Observações:

- 1 - Este Certificado de Viabilidade de Vizinhança tem validade a partir da publicação do DODF, desde que não haja mudança de projeto.
- 2 - A alteração de projeto está sujeita a complementação do estudo podendo implicar em novo Certificado.

- 3 - A habilitação e o licenciamento devem respeitar as disposições contidas neste Certificado.
- 4 - Devem constar dos documentos de licenciamento todas as disposições deste Certificado.
- 5 - O não cumprimento das medidas na forma indicada neste Certificado invalidam o licenciamento do EIV aprovado.
- 6 - O cumprimento das medidas está sujeito à fiscalização de agentes do Governo do Distrito Federal ou empresas concessionárias de serviços públicos.
- 7 - O EIV é válido enquanto este Certificado de Viabilidade de Vizinhança estiver válido ou enquanto o Termo de Compromisso estiver em cumprimento.
- 8 - A edificação não deve abrigar o uso institucional-escolar, prestação de serviço-alimentação nem o uso industrial.
- 9 - Quando do licenciamento da edificação para o uso ou atividade diferente daquela que motivou o presente enquadramento em EIV, a CPA/EIV deve ser consultada para se manifestar acerca da necessidade de eventuais ajustes no escopo das medidas mitigadoras e compensatórias, bem como, revisão do quantitativo de vagas e áreas exclusivas, conforme exigido para o respectivo uso e atividade.
- 10 - A emissão da carta de habite-se do empreendimento ocorrerá após a apresentação da garantia referente a 100% do valor estimado do Termo de Compromisso EIV nº 03/2024 (143948351), nos termos do item 3.1, 3.3 e 6.1, com fundamento no art. 73 do [Decreto n.º 43.804, de 2022](#) e Nota Jurídica nº 221/2024 (143241107).
- 11 - O cumprimento das obrigações deste Certificado de Viabilidade de Vizinhança deverá ser atestado pela CPA/EIV.



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 26/06/2024, às 13:33, 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
verificador= **144282100** código CRC= **DAEE4B40**.

"Brasília - Patrimônio Cultural da Humanidade"
Edifício Number One SCN Q 1 - Asa Norte, Brasília - DF - Bairro Asa Norte - CEP 70711-900 - DF
Telefone(s):
Sítio - www.seduh.df.gov.br

00390-00002199/2023-41

Doc. SEI/GDF 144282100