



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 01/2024 - RETIFICADOR**

**Empreendimento: Setor Meireles**

<b>DADOS GERAIS</b>			
<b>Processo</b>	SEI/GDF nº 00390-00005342/2023-56	<b>Tipo de EIV</b>	Edifício - Obra inicial: PRESTAÇÃO DE SERVIÇO / 52 H – ARMAZENAMENTO E ATIVIDADES AUXILIARES DE TRANSPORTES
<b>Empreendimento</b>	Empreendimento no Setor Meireles	<b>Área previamente licenciada</b>	98.905,60 m <sup>2</sup>
<b>Previsão legal</b>	Art. 4º da Lei nº 5.022/2013 c/c art. 40 da <a href="#">Lei nº 6.744 de 07 de dezembro de 2020</a> .	<b>Enquadramento em EIV</b>	Relatório de Enquadramento - EIV (117198439)
<b>Localização</b>	Quadra 01, Lote 01 - Setor Meireles - Santa Maria, RA - XIII, Distrito Federal	<b>Compromissária</b>	XPEX II 03 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda. CNPJ: 44.120.099/0001-30
<b>Descrição</b>	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.		
<b>Objeto desta retificação</b>	Este certificado retifica o <b>Certificado de Viabilidade de Vizinhança nº 01/2024 (132815525)</b> , da seguinte forma: i) Alteração de titularidade do lote, conforme Carta nº 002/2024 (139291264); ii) Alteração e unificação das medidas mitigadoras n.ºs 2,6 e 8, conforme Parecer Técnico n.º 14/2024 - SEDUH/GAB/CPA-EIV (157898464); iii) Correção dos prazos de execução, conforme Termo de Compromisso EIV nº 01/2024 (132600778). iv) Alteração na medida mitigadora n.º 9, conforme Decisão n.º 11/2024 - SEDUH/GAB/CAP-EIV (148900480)		
<b>RESPONSÁVEL TÉCNICO/AUTORIA</b>			
Nome	Formação	Registro no Conselho Profissional	Comprovante de Responsabilidade Técnica

Fare Arquitetura e Urbanismo Ltda.	CNPJ: 07.173.526/0001-12	CAU BR PJ 12031-6 (117774467)	(125379764)
Rômulo Bonelli Henrique de Faria	Arquiteto e Urbanista	CAU A29557-4 - (117774467)	(125379764)
Mayra Santos de Freitas	Engenheira Ambiental	CREA 19571/D-DF - (117774467)	(125379764)
Maria Rita Souza Fonseca	Geógrafa	CREA 12869/D-DF - (117774467)	(125379764)
Marco Aurélio de Lima Maron	Arquiteto e Urbanista	CAU A149338-8 - (117774467)	(125379764)
Verena Felipe Mello	Engenheira Florestal	CREA 16460/D-DF - (117774467)	(125379764)

## DOCUMENTOS TÉCNICOS

<b>Termo de Referência</b>	TR Específico de EIV nº 01/2023 (117216418)	<b>Data</b>	10/07/2023	<b>Relatório Técnico Final</b>	(130860583)	<b>Data</b>	25/01/2024
<b>Pareceres Técnicos (CPA/EIV)</b>	Parecer Técnico nº 06/2023 SEDUH/SUALIC/DIEIV (118155642); Parecer Técnico nº 08/2023 SEDUH/SUALIC/DIEIV (119725504); Parecer Técnico nº 09/2023 SEDUH/SUALIC/DIEIV (120175772); Parecer Técnico n.º 63/2023 SEDUH/GAB/CPA-EIV (123498599); Parecer Técnico n.º 65/2023 SEDUH/GAB/CPA-EIV (126663987); Manifestação 136 (127471856); Manifestação 137 (127471888); Parecer Técnico n.º 12/2023 SEDUH/SUALIC/DIEIV (127471972); Manifestação 148 SEDUH/GAB/CPA-EIV (132021469).						
<b>Decisão CPA/EIV</b>	x	<b>Não se aplica</b>		<b>Se aplica</b>			
<b>Audiência Pública</b>	<b>Data</b>	22/12/2023	<b>Divulgação</b>	Aviso de Convocação: Jornal de grande circulação - 1ª Publicação (127504781); DODF - 1ª Publicação (127504341); 2ª Publicação (128601258).			
	<b>Ata</b>	Publicação no DODF nº 04, 05/01/2024, pag. 06 (130606885).					
<b>Termo de Compromisso</b>	Termo de Compromisso EIV nº 01/2024 (132600778)	<b>Data de emissão</b>	01/02/2024	<b>Publicação</b>	DODF nº 25, 05/02/2024, pag. 70 a 73 (132780240)		
<b>Aditivos ao Termo de Compromisso</b>	1º Termo Aditivo ao Termo de Compromisso - EIV nº 01/2024 (142172212)	<b>Data de emissão</b>	27/06/2024	<b>Publicação</b>	DODF nº 123, 01/07/2024, pag. 146 a 147 (144741786)		

## ESTUDOS APROVADOS

<b>Estudos aprovados</b>	x	<b>Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV)</b>	Versão Final (127470541, 127470931, 127471247, 127471533, 127471663).
		<b>Projetos Funcionais de Trânsito</b>	
		<b>Anteprojeto de Arquitetura</b>	
	x	<b>Ficha de enquadramento em PGV-CAP</b>	Relatório - Ficha de Enquadramento PGV (116080412)
	x	<b>Termo de Anuência DETRAN</b>	Termo de Anuência PGV nº 02/2024 (132016048)

## MEDIDAS MITIGADORAS/COMPENSATÓRIAS

<b>Item</b>	<b>Medidas mitigadoras</b>	<b>Elaboração de Projeto</b>		<b>Aprovação de Projeto</b>		<b>Execução</b>
		<b>Prazo</b>	<b>Responsável</b>	<b>Prazo</b>	<b>Órgão responsável</b>	<b>Prazo</b>
1	Projeto de sinalização e implantação da rótula de acesso à DF 290, constante da URB 283/2022(165197293)	180 dias a partir do Alvará	Compromissária	Conforme tramitação no órgão competente.	DER/SEDUH	Até o Habite-se do empreendimento

2/6/8	Conforme Parecer Técnico 14 (157898464): Implantação de ciclovia, calçadas e arborização	180 dias a partir do Alvará	Compromissária	Conforme tramitação no órgão competente.	SEDUH/DER	Até o Habite-se do empreendimento
3	Requalificação dos abrigos de parada de ônibus e inscrição no programa "Adote um Abrigo" (132600778)	180 dias a partir do Alvará	Compromissária	Conforme tramitação no órgão competente.	SEMOB	Até o Habite-se do empreendimento
4	Inventário de pavimento, a ser avaliado pela Novacap (132600778)	180 dias a partir do Alvará	Compromissária	Conforme tramitação no órgão competente.	NOVACAP	Até o Habite-se do empreendimento
5	Implantação de ELUP da URB 283/2022 (165197293)	180 dias a partir do Alvará	Compromissária	Conforme tramitação no órgão competente.	SEDUH	Até o habite-se do empreendimento
7	Implantação de iluminação em trecho designado, na AID(132600778)	PROJETO JÁ ELABORADO PELA CEB-IP	CEB-IP	Conforme tramitação no órgão competente.	CEB-IP	Até o habite-se do empreendimento
9	Implantação de vegetação arbórea dentro do lote (132600778)	180 dias a partir do Alvará	Compromissária	Conforme tramitação no órgão competente.	CPA/EIV	Até o habite-se do empreendimento

**Ilustrações:**

Não se aplica.

**RECOMENDAÇÕES/COMPLEMENTAÇÕES**

O EIV em sua versão final, apresenta as seguintes recomendações para as medidas mitigadoras:

<b>Medida</b>	<b>Recomendações:</b>
	<p><b>Projeto de sinalização e implantação da rótula de acesso à DF 290, constante da URB 283/2022 (165197293)</b></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>



**Figura 01 e 02:** Exemplos de dispositivo para implantação da rotatória da Medida 1.

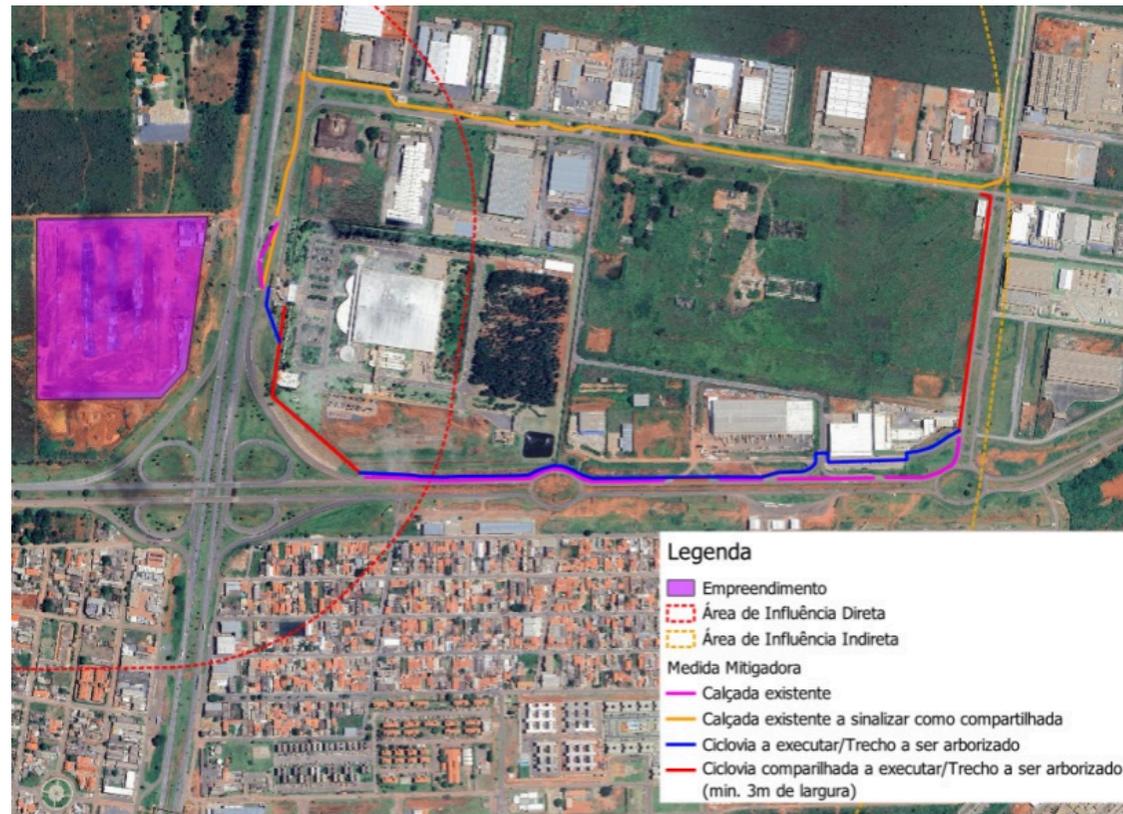
Fonte: Figura 06, Parecer Técnico 65 (126663987)

2/6/8

Conforme Parecer Técnico 14 (157898464):

**Implantação de ciclovia, calçadas e arborização**

Trata-se de medida mitigadora de elaboração e execução de projeto geométrico - SIV, incluindo-se projeto de sinalização - SIN e projeto de paisagismo - PSG, que contempla a implantação de ciclovia e calçadas, com acessibilidade e vegetação, incluindo também a arborização das rotas indicadas abaixo:



**Figura 03:** Área de abrangência da Medida 2, 6 e 8.

Fonte: Figura 23, Parecer Técnico 14 (157898464)

- 3 **Requalificação dos abrigos de parada de ônibus (132600778)**  
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)

- 4 **Inventário de pavimento (132600778)**  
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)

- 5 **Implantação de ELUP da URB 283/2022 (165197293)**  
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.



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

- 7 **Implantação de iluminação em trecho designado, na AID, próximo ao Polo JK (132600778)**  
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:



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

9

**Implantação de vegetação arbórea dentro do lote** (132600778) (148900480)

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.

**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. (132600778)

**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.

**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 - O licenciamento deve 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 - Os órgãos, as entidades ou as concessionárias devem ser comunicados quanto ao licenciamento do empreendimento para conhecimento e acompanhamento da implementação das medidas de prevenção, recuperação, mitigação e compensação, conforme as respectivas competências.
- 7 - Os prazos previstos no cronograma físico podem sofrer alterações em casos de inadimplemento por parte do Compromitente ou por motivo de caso fortuito e força maior.
- 8 - Os prazos ficam interrompidos até cumprimento das obrigações do Compromitente e da superação dos motivos de caso fortuito e força maior.
- 9 - Os prazos serão retomados e continuados quando do cumprimento das obrigações do Compromitente e da superação dos motivos de caso fortuito e força maior.
- 10 - O cumprimento das medidas está sujeito à fiscalização de agentes do Governo do Distrito Federal ou empresas concessionárias de serviços públicos.
- 11 - O EIV é válido enquanto este Certificado de Viabilidade de Vizinhança estiver válido ou enquanto o Termo de Compromisso estiver em cumprimento.
- 12 - A habilitação e o licenciamento devem respeitar as disposições contidas neste Certificado de Viabilidade de Vizinhança.
- 13 - 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.
- 14 - Após a habilitação do projeto de arquitetura, o interessado tem o prazo de 1 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.
- 15 - 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.
- 16 - 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 04/04/2025, às 09:58, 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= **151137429** código CRC= **72691973**.

"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](http://www.seduh.df.gov.br)

00390-00005342/2023-56

Doc. SEI/GDF 151137429