



Governo do Distrito Federal

Secretaria de Estado de Desenvolvimento Urbano e Habitação do Distrito Federal

Gabinete

Comissão Permanente de Análise dos Estudos Prévios de Impacto de Vizinhança

Parecer Técnico n.º 2/2025 - SEDUH/GAB/CPA-EIV

PARECER TÉCNICO – CPA/EIV
56ª Reunião Ordinária da CPA/EIV

Referência: : Processo SEI n.º 00390-00006917/2017-18

Interessado: Paulo Octávio Empreendimentos Imobiliários

Endereço: Rua Copaíba, Lote 9, Águas Claras, RA - XX, Distrito Federal

Assunto: Medidas mitigadoras e compensatórias de impactos causados pelo empreendimento POE 668, localizado na Rua Copaíba, Lote 9, Águas Claras, fixadas no Termo de Compromisso - TC 07/2020

1. INFORMAÇÕES PRELIMINARES

1. Trata o presente Parecer Técnico da análise acerca do pedido, por parte da compromissária, de alteração dos prazos previstos para cumprimento das medidas mitigadoras no 1º TERMO ADITIVO ao TERMO DE COMPROMISSO n.º 07/2020 celebrado entre o Distrito Federal e a Compromissária, visando a implementação das medidas mitigadoras e compensatórias de impactos causados pelo empreendimento supracitado, no âmbito do Processo SEI GDF n.º 00390-00006917/2017-18.

2. É importante relembrar, em breve histórico, que o último Parecer Técnico 5/2024 - CPA/EIV (142737397), de 07 de junho de 2024, tratou da análise do pedido da compromissária quanto à possibilidade de desmembramento das medidas mitigadoras e compensatórias em duas etapas, visando a obtenção da Carta de Habite-se em separado para o empreendimento. A solicitação decorreu do faseamento da obra do empreendimento, sem prejuízo do cumprimento das medidas mitigadoras.

3. Ressalta-se que o pleito do interessado referia-se à Carta de Habite-se em separado, que, conforme a definição da Lei n.º 6.138, de 26 de abril de 2018 (Código de Obras e Edificações do DF - COE/DF), corresponde à carta de habite-se para unidades independentes, desde que estivessem aptas a serem utilizadas separadamente do restante da obra ainda em andamento.

"Art. 65. A carta de habite-se em separado é concedida mediante solicitação do interessado para cada uma das edificações de um conjunto arquitetônico, desde que constituam unidades independentes e estejam em condições de serem utilizadas separadamente, asseguradas a acessibilidade e a segurança."

4. Dessa forma, a Comissão Permanente de Análise dos Estudos Prévios de Impacto de Vizinhança (CPA/EIV) decidiu, no Parecer Técnico 5/2024 - CPA/EIV (142737397), pela implantação de algumas medidas mitigadoras conforme transcrito abaixo:

"1. implantação total do PSG 133/2021, relativo à **medida 1**.

2. implantação dos ajustes de tempo semafórico, relativo às **medidas 2 e 3**, conforme estudos a serem desenvolvidos pelo interessado e aprovados pelo Detran, na forma indicada neste parecer.

3. implantação das **medidas 7 e 8**, inerentes ao rito de licenciamento, observando-se os procedimentos indicados neste parecer;

4. implantação parcial do SIV 134/2021, relativo às medidas **4 e 5.1**."

5. Em relação à medida mitigadora **(1)** "Requalificação urbana na área pública confrontante ao empreendimento e suas calçadas lindeiras: elaboração de Projeto de Paisagismo (PSG) a partir de diretrizes a serem solicitadas junto à Seduh e execução da obra", a CPA considerou, uma vez que o projeto de paisagismo (PSG) já estava em análise na Subsecretaria de Projetos e Licenciamento de Infraestrutura (SUPROJ/SEDUH) e que o prazo para execução dessa mitigação era de oito meses, conforme estabelecido no Termo de Compromisso (TC) n.º 07/2020 (60972271), que "não há óbices à redução desse prazo de obras, de modo que a implantação seja concluída até abril de 2025, em conformidade com a previsão do Habite-se parcial."

6. Quanto às medidas mitigadoras, **(2)** "Alteração do ciclo semafórico na Rua Copaíba" e **(3)** "Alteração do ciclo semafórico na intersecção da Av. Castanheiras", a CPA entendeu que para a implantação parcial do empreendimento, era necessário uma implantação também parcial dessas medidas, com a apresentação de novos estudos e simulações em duas etapas, a primeira considerando metade da capacidade da edificação e a segunda a sua totalidade.

7. Da mesma forma, em relação às medidas **(7)** "Execução de complementações nas redes de água e esgoto para interligação aos sistemas existentes, conforme descrito no Termo de Viabilidade de Atendimento (TVA) n.º 19/082" e **(8)** "Rede de drenagem de águas pluviais: cumprimento da taxa de permeabilidade exigida na norma para o lote, executando o pavimento conforme projeto aprovado", a CPA entendeu que, para a implantação parcial do empreendimento, era necessária uma implementação proporcional dessas medidas, por fazerem parte do rito necessário ao licenciamento. A CPA considerou que, como o empreendimento será entregue em etapas, tanto a Caesb quanto a Novacap emitirão anuências parciais para as torres C e D.

8. Por fim, quanto às medidas **(4)** "Elaboração de projeto e execução de obra para o trecho Taguatinga Shopping - Interseção Copaíba-Jequitibá, conforme o SIV 170/2021", **(5.1)** "Elaboração e execução do Projeto de Sistema Viário (SIV), compatibilizando com o SIV 170/2021, com implantação de uma segunda faixa na Avenida Jequitibá, na aproximação com a Rua Copaíba", **(5.2)** "Elaboração e execução dos trechos 1 e 2 do SIV 170/2021, localizados na Avenida Araucárias, entre a via EPCT e a Rua 210, interligando o empreendimento ao Pistão Sul por meio de mobilidade ativa" e **(6)** "Elaboração de projeto e implantação do trecho que liga o empreendimento à Estação Estrada Parque, pela Rua Araçá, especificamente na adequação das calçadas, de forma a permitir o compartilhamento entre ciclistas e pedestres", todas fazem parte do mesmo projeto de sistema viário (SIV 134/2021) que está em elaboração pela compromissária e em análise pela SUPROJ/SEDUH.

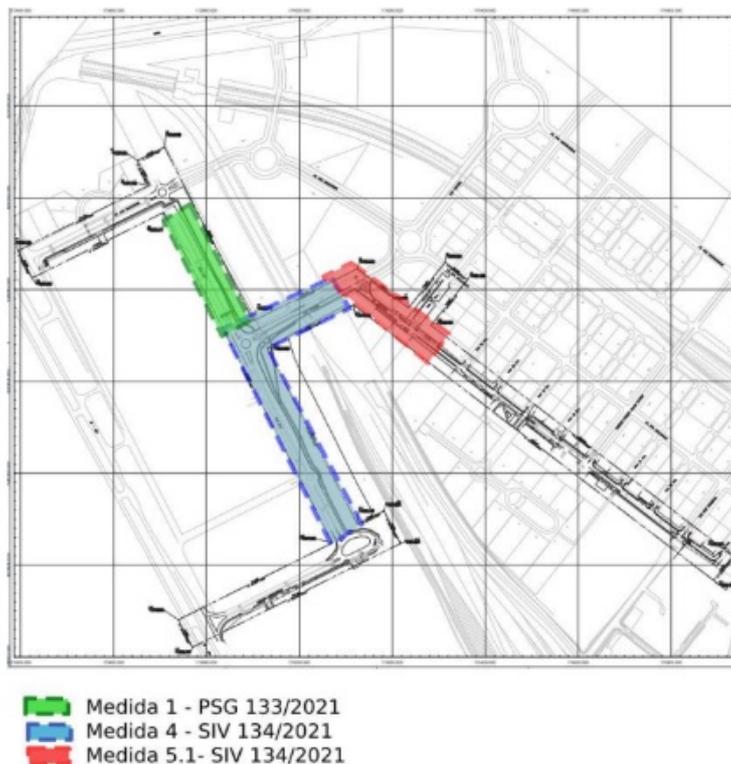


Figura 05 - Trecho do projeto SIV 134/2021 próximo das torres C e D a serem implantados

9. Naquela ocasião, esta Comissão Permanente de Análise dos Estudos Prévios de Impacto de Vizinhança (CPA/EIV) manifestou preocupação quanto ao pedido de postergação da execução das obras vinculadas à carta de habite-se em separado, levando em conta os desafios de mobilidade na Região Administrativa e a necessidade de implementar as medidas mitigadoras para reduzir os impactos da edificação, ainda que de forma proporcional ao estágio da construção:

"Pelo exposto, verifica-se que o pleito do interessado na Carta s/nº (139043926) não contempla para o Habite-se em separado, nenhuma mitigação de impactos sobre o sistema de mobilidade da vizinhança, as quais constam das medidas 4, 5 e 6, no projeto SIV 134/2021.

Neste sentido, é importante destacar que Águas Claras apresenta grandes problemas de mobilidade, cujas medidas propostas no EIV objetivam mitigar, ao menos parcialmente, a partir de sua execução. Por isso, essa comissão vê com preocupação a 'prorrogação' da implantação do projeto SIV 134/2021, uma vez que, estando atrelada ao Habite-se final, ficará dependente do interesse imobiliário do interessado."

10. Nesse sentido, para obter a carta de habite-se em separado, a compromissária deveria aprovar o projeto SIV 134/2021 junto à SEDUH, dado que a implantação parcial das medidas 4 e 5.1 era uma condição essencial para a liberação solicitada.

11. Dessa forma, os prazos para a execução das obras de mitigação foram alterados, conforme consta no Anexo Único do Termo Aditivo 01/2024 - TC 07/2020 (141746288).

Tabela das Medidas Mitigadoras e Compensatórias

Item	Origem da Medida	Medidas Mitigadoras	Elaboração do Projeto		Aprovação do Projeto		Obra
			Prazo	Responsável	Prazo	Órgão Responsável	Prazo
1	EIV	Requalificação urbana na área pública confrontante ao empreendimento e suas calçadas lindeiras: elaboração de Projeto de Paisagismo - PSG a partir de diretrizes a serem solicitadas junto a Seduh e a execução de sua obra. ³	30 dias (a partir da emissão de Diretrizes pela Seduh)	Empreendedor	Conforme tramitação no órgão	Seduh	Até o Habite-se em separado das torres C e D
2	RIST	Alteração do ciclo semaforico na Rua Copalba.	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Detran	90 dias após o Habite-se em separado das torres C e D, com estudo a ser aprovado pelo Detran. 90 dias após o Habite-se total, após revisão do estudo
3	RIST	Alteração do ciclo semaforico na interseção da Av. Castanheiras.	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Detran	90 dias após o Habite-se em separado das torres C e D, com estudo a ser aprovado pelo Detran. 90 dias após o Habite-se total, após revisão do estudo
4	RIST	Elaboração de projeto e execução de Projeto de Sistema Viário - SIV no trecho Taguatinga Shopping e interseção Copalba-Jequitibá, para mobilidade ativa.	30 dias (a partir do Parecer Técnico CPA/EIV 22/2021)	Empreendedor	Conforme tramitação no órgão	Seduh	Até o Habite-se em separado das torres C e D
5	RIST	5.1: Elaboração e execução de Projeto de Sistema Viário - SIV para criação de mais uma faixa de rolamento na Avenida Jequitibá, na aproximação com a Rua Copalba.	30 dias	Empreendedor	Conforme tramitação no órgão	Seduh/ Detran	Até o Habite-se em separado das torres C e D
		5.2: Elaboração e execução de Projeto de Sistema Viário - SIV no trecho da Avenida Araucárias, entre a via EPCT e a Rua 210, interligando o empreendimento ao Pistão Sul por meio de mobilidade ativa.	30 dias	Empreendedor	Conforme tramitação no órgão	Seduh/ Detran	Até o Habite-se total
6	RIST	Elaboração de projeto e implantação no trecho que liga o empreendimento a Estação Estrada Parque, pela Rua Araçá, especificamente na adequação das calçadas, de forma a permitir o compartilhamento entre ciclistas e pedestres.	30 dias	Empreendedor	Conforme tramitação no órgão	Seduh	Até o Habite-se total
7	EIV	Execução de complementações nas redes de água e esgoto para interligação aos sistemas existentes conforme descrito em Termo de Viabilidade de Atendimento - TVA nº 19/082.	365 dias (a partir da emissão do Alvará)	Empreendedor	Conforme tramitação no órgão	Caesb	Execução da rede e interligação das torres C e D até o Habite-se em separado Interligação das torres A e B até o Habite-se total
8	EIV	Rede de drenagem de águas pluviais: Cumprir a taxa de permeabilidade exigida na norma para o lote, executando o pavimento conforme projeto aprovado	Não se aplica	Empreendedor	Conforme tramitação no órgão	CAP Seduh	Até o Habite-se
9	EIV	Controle dos efeitos causados no momento da execução da obra: forma de utilização de máquinas e equipamentos; horário de trabalho de obra; sinalização na região externa ao canteiro de obra; área apropriada para o bota-fora, conforme indicado no Plano de Gerenciamento de Resíduos da Construção Civil - PGRCC (Anexo IX - 36664718) e no EIV.	Não se aplica	Empreendedor	Conforme tramitação no órgão	Seduh/ Detran ¹	Canteiro de obra (30 dias) ² Demais ações (a serem executadas durante todo o desenvolvimento da obra

Fonte: 42063711

¹ O DIFERENÇA somente será consultado nos casos em que o canteiro ou demais ações apresentarem interferência com via pública. A aprovação que se refere o item 9 é relativo ao projeto do canteiro de obras uma vez que o PGRCC não depende de aprovação para ser executado.² Plano necessário para execução do canteiro de obra, que ficará instalado na obra durante toda a implantação do empreendimento.³ O PSG deve manter as conexões com o SIV 170/2021.

Os projetos SIV a serem elaborados devem ser compatibilizados com o SIV 170/2021, nos termos do Parecer Técnico nº 5/2024 - SEDUB/GAB/CPA-EIV (142737507).

Tabela de Medidas Mitigadoras e Compensatórias
Termo Aditivo 01/2024 - 07/2020, Anexo I (141746288)

12. Diante desse breve histórico, remetemo-nos ao teor do pedido encaminhado por meio da Carta S/Nº (165123647) e da Carta (166275574), que se referem a uma nova solicitação de alteração dos prazos de entrega das medidas mitigadoras, tendo em vista a iminência da emissão da Carta de Habite-se em separado.

2. ANÁLISE

13. As correspondências encaminhadas pelo Compromissário, Carta S/Nº (165123647) e Carta (165123647), solicitam que a implementação e conclusão das medidas mitigadoras nº 1, 2, 3, 4, 5 e 6, estabelecidas na Cláusula Décima Primeira, item 11.6, do Termo de Compromisso (TC) 07/2020, tenham como prazo a emissão da carta de habite-se total, sem prejuízo ao cumprimento de suas exigências. Tal solicitação decorre da previsão de emissão da carta de habite-se em separado para abril de 2025, em razão do faseamento da obra.

14. A Compromissária sustenta que suas obrigações já estão respaldadas pelo 1º Termo Aditivo ao Termo de Compromisso nº 07/2020, que reafirma o seu compromisso com a implementação das medidas mitigadoras e compensatórias dos impactos do empreendimento. Ademais, argumenta que as torres C e D, com aproximadamente 22.000 m², não demandariam a elaboração de um Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV), uma vez que estão abaixo do enquadramento estabelecido pela Lei nº 6.744/2020. Declara ainda que, a ocupação inicial do empreendimento representará apenas 30% do impacto populacional previsto, não justificando a execução imediata de todas as medidas mitigadoras.

15. Adicionalmente, a Compromissária enfatiza que a tramitação dos projetos sofreu atrasos em virtude da necessidade de compatibilização com outros projetos viários existentes para o local e da ausência de precedentes para a aprovação dessas medidas. Outrossim, destaca que, em abril de 2025, solicitará a carta de habite-se em separado para as torres C, D e lojas, ao passo que a carta de habite-se definitiva será requerida em setembro de 2025, após a conclusão das torres A e B, condicionada à execução das medidas de mitigação e compensação em sua totalidade.

16. Diante do exposto, passa-se à análise do pleito:

17. O objetivo desta análise é investigar a relação entre a adoção da medida mitigadora e o funcionamento da parte do empreendimento que será implementada, a partir da emissão da carta de habite-se, seja em separada, parcial ou total.

18. As medidas mitigadoras, definidas pela Lei 6.744/2020, são estabelecidas pelo porte do empreendimento e a proporcionalidade à gradação do dano ou impacto que venha a ser dimensionado, à eliminação ou mitigação dos conflitos com os usos já implantados e a inserção harmônica do empreendimento em seu entorno. Dito isso, o compromissário destaca na Carta (166275574) que:

"É importante ressaltar que o Habite-se em separado solicitado é referente à duas torres residenciais, e lojas, que possuem cada uma 10.835,7 m², totalizando aproximadamente 22.000 m². Essa área é inferior aquela necessária para estabelecer a necessidade de elaboração do EIV, como instrumento necessário para seu licenciamento edilício. Portanto, as duas torres referenciadas, consideradas nesta etapa para a emissão do Habite-se em separado, não configurariam a necessidade de estabelecimento de medidas mitigadoras para sua execução e operação, ao serem licenciadas separadamente.

Entretanto, ainda assim considerando as etapas do curso do processo, e o Termo de Compromisso que já estabelece as medidas necessárias para mitigação dos impactos relativos à implantação total do empreendimento, teremos apenas os impactos relativos à aproximadamente 30% do incremento populacional considerado para área circunvizinha analisada. Sendo assim, entendemos que os impactos gerados pelo empreendimento, ocasionados pela ocupação das torres C e D, não são suficientes para ocasionar transtornos nas circunvizinhança do empreendimento compatível com a totalidade das mitigações a serem executadas."

19. O Compromissário alega ainda que os trâmites relacionados à averbação cartorária e venda das unidades das torres C e D demanda um certo prazo, após a emissão do habite-se em separado. Desse modo, a efetiva ocupação dos referidos imóveis ocorreria de forma paulatina, o que minimiza os impactos decorrentes da implantação do empreendimento.

20. No parecer anteriormente emitido por esta comissão, quando da solicitação de desmembramento da execução das medidas mitigadoras em decorrência do faseamento da obra, destacou-se que não havia impedimentos quanto à redução do prazo das obras, uma vez que o Termo de Compromisso nº 07/2024 estipulava os prazos em dias.

21. Naquela ocasião, a solicitação pareceu razoável, pois os prazos estavam definidos a partir da aprovação dos projetos das medidas pelos órgãos competentes, nos termos do artigo 39, § 4º do Decreto nº 43.804/2022:

"§ 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."

Anexo Único

Tabela das Medidas Mitigadoras e Compensatórias

Item	Origem da Medida	Medidas Mitigadoras	Elaboração do Projeto		Aprovação do Projeto		Obra
			Prazo	Responsável	Prazo	Órgão Responsável	Prazo
1	EIV	Requalificação urbana na área pública confrontante ao empreendimento e suas calçadas lineares: elaboração de Projeto de Paisagismo - PSG a partir de diretrizes a serem solicitadas junto a SEDUH e a execução de sua obra.	30 dias (a partir da emissão de Diretrizes pela SEDUH)	Empreendedor	Conforme tramitação no órgão	SEDUH	360 dias
2	RIST	Alteração do ciclo semafórico na Rua Copaliba.	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	DETRAN	60 dias
3	RIST	Alteração do ciclo semafórico na interseção da Av. Castanheiras.	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	DETRAN	60 dias
4	RIST	Execução do projeto SIV/MDE 105/2017, no trecho Taguatinga Shopping - Interseção Copaliba-Jequitibá, aprovado pela Portaria nº 65, de 28 de maio de 2018.	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	SEDUH	120 dias
5	RIST	Elaboração de Projeto de Sistema Viário - SIV e implantação do trecho entre a Interseção Copaliba-Jequitibá - Interseção Araucárias-Rua 37 Sul, contemplando também a implantação de uma segunda faixa na Avenida Jequitibá, na aproximação da Interseção Copaliba x Jequitibá, conforme projeto de sinalização apresentado.	30 dias	Empreendedor	Conforme tramitação no órgão	SEDUH/DETRAN	270 dias
6	RIST	Elaboração de projeto e implantação no trecho que liga o empreendimento a Estação Estrada Parque, pela Rua Araçá, especificamente na adequação das calçadas de forma a permitir o compartilhamento entre ciclistas e pedestres.	30 dias	Empreendedor	Conforme tramitação no órgão	SEDUH	240 dias
7	EIV	Execução de complementações nas redes de água e esgoto para interligação aos sistemas existentes conforme descrito em Termo de Viabilidade de Atendimento - TVA nº 19/082.	365 dias (a partir da emissão do Alvará)	Empreendedor	Conforme tramitação no órgão	Caesb	150 dias
8	EIV	Rede de drenagem de águas pluviais: atender a Resolução nº 09 ADASA, pela qual o tubo de lançamento poderá ser feito em meio fio, não ultrapassando o diâmetro de 100mm (Carta SEI-GDF nº 260/2019 - NOVACAP/PRES/DU).	365 dias (a partir da emissão do Alvará)	Empreendedor	Conforme tramitação no órgão	Novacap	150 dias
9	EIV	Controle dos efeitos causados no momento da execução da obra: forma de utilização de máquinas e equipamentos; horário de trabalho de obra; sinalização na região externa ao canteiro de obra; área apropriada para o bota-fora, conforme indicado no Plano de Gerenciamento de Resíduos da Construção Civil - PGRCC (Anexo IX - 36654718) e no EIV.	Não se aplica	Empreendedor	Conforme tramitação no órgão	SEDUH/DETRAN ¹	Canteiro de obra (30 dias) ² Demais ações (a serem executadas durante todo o desenvolvimento da obra)

Fonte: 45965711

¹O DETRAN somente será consultado nos casos em que o canteiro ou demais ações apresentarem interferência com vias públicas. A aprovação que se refere o item 9 é relativo ao projeto do canteiro de obras uma vez que o PGRCC não depende de aprovação para ser executado.

²Prazo necessário para execução do canteiro de obras, que ficará instalado na obra durante toda a implantação do empreendimento.

Tabela de Medidas Mitigadoras e Compensatórias
Termo de Compromisso 07/2020, Anexo Único (50238446)

22. Com a substituição do prazo fixado em dias pela vinculação a um evento relacionado à conclusão parcial do empreendimento, verificou-se uma redução temporal, apresentando-se como uma solução viável do ponto de vista urbanístico. Naquele momento, não se vislumbraram óbices à vinculação dos prazos à carta de habite-se em separado.

23. Porém, o cumprimento dos prazos estabelecidos para a execução das obras restou prejudicado, já que dependia da aprovação dos projetos necessários, conforme argumentado pelo Compromissário no presente pedido:

"Em que pese o avanço das obras dentro do compromisso estabelecido pelo cronograma de implantação, também gostaríamos de frisar que os projetos ainda não encontram-se aprovados, em função de diversas fatores ao longo do processo. Ressalta-se os tramites necessários para compatibilização de outro SIV, 170/2021, em andamento, contratado pela Secretaria de Obras, que possui propostas relativamente distintas para a mesma área em questão. O referido SIV foi objeto de compatibilização com o SIV 134/2021, de responsabilidade desta empresa, onde foram revistas diversos trechos que seriam sobrepostos, o que gerou tempo considerável tanto em revisões de projeto, quanto nas análises subsequentes."

24. Cumpre ressaltar que o Decreto nº 43.804/2022, que regulamenta a aplicação do EIV no DF, permite a alteração dos prazos no cronograma do Termo de Compromisso em casos fundamentados:

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

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

§ 2º Os prazos serão retomados e continuados quando do cumprimento das obrigações do compromitente 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."

25. Apesar de o Código não estabelecer relação entre a emissão da carta de habite-se em separado e a execução parcial das medidas mitigadoras, esse entendimento foi fruto da análise da CPA quanto aos impactos inerentes à ocupação parcial do empreendimento, o que fundamentou o aditivo com novos prazos, limitados pela carta de habite-se em separado. Contudo é razoável permitir que o empreendedor conclua a execução de todas as medidas na carta de habite-se final, desde que haja um compromisso formal e cronograma para a implementação das medidas restantes. Essa abordagem equilibra a necessidade de mitigação dos impactos urbanos com a viabilidade econômica e operacional do empreendimento.

26. No Termo de Compromisso original, caso os prazos estabelecidos tivessem sido aplicados, a execução das obras estaria vinculada ao prazo estipulado após a aprovação do projeto, conforme segue: 360 dias para a Medida 1, 60 dias para a Medida 2, 120 dias para a Medida 3, 270 dias para a Medida 4 e 240 dias para a Medida 5. Com a incorporação das Medidas 4, 5 e 6 ao projeto SIV, o prazo projetado para sua implementação seria de aproximadamente nove meses após a aprovação do projeto, o que corresponde a um período superior ao solicitado na condição atual.

27. O pleito ora apresentado, encontra-se alinhado ao prazo originalmente estabelecido e atende ao disposto no artigo 21 da Lei nº 6.744/2020, que condiciona a emissão da carta de habite-se final à comprovação, pelos órgãos competentes, da implementação de todas as medidas mitigadoras, nos seguintes termos:

"Art. 21. 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, conforme regulamento."

28. Embora o cumprimento das medidas mitigadoras seja uma exigência para a concessão da carta de habite-se final, a legislação do Distrito Federal permite a concessão da carta de habite-se em separado quando se tratar de edificações independentes, desde que estejam aptas a serem utilizadas separadamente do restante da obra, ainda em andamento (Lei nº 6.138, de 2018 – COE/DF):

"Art. 65. A carta de habite-se em separado é concedida mediante solicitação do interessado para cada uma das edificações de um conjunto arquitetônico, desde que constituam unidades independentes e estejam em condições de serem utilizadas separadamente, asseguradas a acessibilidade e a segurança."

29. Portanto, considerando que a obrigação de execução das medidas mitigadoras permanece vigente e dependem da aprovação dos projetos ainda está em curso, a concessão da carta de habite-se em separado não configura um descumprimento das obrigações legais, mas sim uma alternativa viável para a continuidade do projeto, sem comprometer os deveres do Compromissário.

30. Ainda dentro do esboço das medidas mitigadoras que dependem da aprovação dos projetos, importante informar que em 02 de abril de 2025, foi aprovado o projeto de paisagismo PSG 133/2021, relativo à Medida de Mitigação 01.

31. Outro ponto importante é a reflexão sobre a defasagem temporal entre as etapas nas quais a Compromissária pretende entregar o empreendimento. Considerando que o intervalo entre as fases de implantação será pequeno (de abril a setembro), tal defasagem não configura um fator determinante para a intensificação dos impactos urbanos. Essa condição contribui para minimizar a sobrecarga sobre a infraestrutura urbana existente e manter a dinâmica socioespacial em patamares compatíveis com a capacidade instalada da região, sem comprometer significativamente a funcionalidade do ambiente urbano.

32. Muito embora esta comissão reconheça a razoabilidade da discussão acerca da implantação das demais medidas que pressupõem aprovação de projetos, rememora-se que já foi estabelecida anteriormente a entrega parcial das Medidas 2 e 3, as quais independem de uma análise mais aprofundada e deveriam ter sido objeto de estudo, dado o lapso temporal desde a emissão do Parecer Técnico nº 5/2024 – CPA/EIV (143586517):

"Considerando que a proposição dessas medidas mitigadoras surgiu a partir das análises dos impactos que o empreendimento causará quando implantado, essa CPA/EIV avalia que a eficácia das Medidas Mitigadoras 2 e 3 será alcançada após a implementação completa do empreendimento. Dessa forma, para implantação parcial do empreendimento sugere uma avaliação de implantação também parcial dessas duas medidas, tornando necessária a apresentação de novos estudos e simulações para que sua implementação ocorra em duas etapas. Para tanto, o interessado deve apresentar um estudo do sistema viário, considerando-se metade da capacidade da edificação, e qual o resultado será gerado a partir disso. Posteriormente, quando do Habite-se total, o tempo semafórico deve ser novamente revisado, devendo o interessado Parecer Técnico 5 (142737397) SEI 00390-00003049/2021-92 / pg. 5 apresentar novo estudo, contendo agora a capacidade total do empreendimento."

33. Dessa forma, entende-se que o estudo sugerido à época permanece como requisito para a obtenção da carta de habite-se em separado, dado que não há fato novo que justifique a postergação desses itens.

34. Ademais, é imprescindível a conclusão integral das aprovações dos projetos, considerando que o prazo para sua execução coincide com a entrega total do empreendimento. Destaca-se, ainda, que a concessão de prazos demonstrou ser uma solução adequada para a continuidade do projeto, sem prejuízo aos deveres do Compromissário.

35. Impende destacar que o Compromissário se compromete à atender as medidas mitigadoras 7, 8 e 9 até a emissão do habite-se em separado.

36. Por fim, tendo em vista que a obrigação de implementar as medidas mitigadoras permanece vigente e que a aprovação dos projetos depende de etapas administrativas ainda em andamento, a concessão da carta de habite-se em separado não afronta a norma vigente. Ao contrário, trata-se de uma solução viável e equilibrada, que permite a continuidade do projeto sem prejuízo ao

cumprimento das obrigações legais, garantindo tanto os direitos do compromissário quanto a mitigação dos impactos urbanos.

37. Diante do exposto, reforça-se que o cumprimento integral das medidas mitigadoras não constitui apenas uma obrigação contratual, mas representa um compromisso fundamental com a mitigação dos impactos urbanos e a inserção equilibrada do empreendimento na malha urbana existente. A postergação reiterada dessas obrigações compromete o planejamento urbano e a segurança da coletividade. Assim, recomenda-se que o compromissário adote as providências necessárias para garantir a efetiva implementação das medidas pendentes dentro dos prazos estabelecidos, sob pena de aplicação das sanções previstas na legislação vigente.

3. CONCLUSÃO

38. Considerando as competências previstas no art. 27 da Lei nº 6.744/2020, após análise das medidas mitigadoras propostas no EIV e as etapas de faseamento das obras do empreendimento, apresentadas pelo interessado, esta CPA/EIV delibera:

- a) Que o estudo para implantação dos ajustes de tempo semaforico, referente às Medidas 2 e 3, seja elaborado pelo interessado e submetido à aprovação do Detran, considerando a ocupação nesta fase, até a expedição da carta de habite-se em separado. Que a complementação desse estudo, levando em conta a ocupação total do empreendimento, seja concluída até a emissão da carta de habite-se final.
- b) Que a implantação das Medidas 7, 8 e 9, inerentes ao rito de licenciamento, observe os procedimentos indicados neste parecer, até a emissão da carta de habite-se em separado.
- c) Que a aprovação do SIV 134/2021, referente às Medidas 4, 5.1, 5.2 e 6, ocorra até a expedição carta de habite-se em separado e que sua execução seja concluída até a emissão da carta de habite-se final.

39. Por fim, esta CPA/EIV recomenda que o empreendedor observe atentamente as prerrogativas que lhe competem e que, simultaneamente, impactam os prazos finais para a execução das medidas. Destaca-se, nesse contexto, a necessidade de cumprimento célere e diligente das exigências inerentes ao processo de aprovação dos projetos, bem como das demais disposições normativas aplicáveis à emissão da licença de obras de mitigação.

40. Por fim, estando essas exigências acima comprovadamente cumpridas pela Compromissária, esta CPA não vê óbice à emissão da carta de habite-se em separado, não havendo necessidade de retorno a esta Comissão para a sua expedição.

4. ASSINATURAS

MARCELO VAZ MEIRA DA SILVA

Presidente - CPA/EIV

Titular do órgão gestor do Planejamento Urbano e Territorial do Distrito Federal
Secretaria de Estado de Desenvolvimento Urbano e Habitação - SEDUH

MÁRCIA LIMA BARBOSA

Suplente do órgão gestor do Planejamento Urbano e Territorial do Distrito Federal
Secretaria de Estado de Desenvolvimento Urbano e Habitação - SEDUH

TIAGO ARCOVERDE DA ROCHA

Titular da Unidade Gestora de EIV

Unidade de Gestão do Estudo de Impacto de Vizinhaça - UEIV/SEDUH

CRISTINA GOMES

Suplente da Unidade Gestora de EIV

Unidade de Gestão do Estudo de Impacto de Vizinhaça - UEIV/SEDUH

VITOR RECONDO FREIRE

Titular da Unidade de Elaboração e Aprovação de Projetos de Urbanismo, Paisagismo e Sistema Viário
Subsecretaria de Projetos e Licenciamento de Infraestrutura - SUPROJ/SEDUH

MARCIO BRITO SILVA FERREIRA

Suplente da Unidade de Elaboração e Aprovação de Projetos de Urbanismo, Paisagismo e Sistema Viário
Subsecretaria de Projetos e Licenciamento de Infraestrutura - SUPROJ/SEDUH

RICARDO AUGUSTO DE NORONHA

Titular da Unidade de Gestão do Território

Subsecretaria do Conjunto Urbanístico de Brasília - SCUB/SEDUH

ARTUR LEONARDO COELHO ROCCI

Suplente da Unidade de Gestão do Território

Subsecretaria do Conjunto Urbanístico de Brasília - SCUB/SEDUH

LETICIA LUZARDO DE SOUSA

Titular da Unidade de Gestão do Território

Subsecretaria de Desenvolvimento das Cidades - SUDEC/SEDUH

AMANDA CARVALHO FERNANDES

Suplente da Unidade de Gestão do Território

Subsecretaria de Desenvolvimento das Cidades - SUDEC/SEDUH

JULIANA MACHADO COELHO

Titular da Unidade de Planejamento Urbano

Subsecretaria de Políticas e Planejamento Urbano - SUPLAN/SEDUH

SÍLVIA BORGES DE LÁZARI

Suplente da Unidade de Planejamento Urbano

Subsecretaria de Políticas e Planejamento Urbano - SUPLAN/SEDUH

CRISTIANO MANGUEIRA DE SOUSA

Titular do órgão responsável pela Fiscalização de Obras Públicas no Distrito Federal

Secretaria de Estado de Proteção da Ordem Urbanística do Distrito Federal - DF LEGAL

ANTÔNIO DIMAS DA COSTA JUNIOR

Suplente do órgão responsável pela Fiscalização de Obras Públicas no Distrito Federal

Secretaria de Estado de Proteção da Ordem Urbanística do Distrito Federal - DF LEGAL

VALTER CASIMIRO SILVEIRA

Titular do órgão responsável pela Execução de Obras Públicas no Distrito Federal

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

MAURÍCIO CANOVAS SEGURA

Suplente do órgão responsável pela Execução de Obras Públicas no Distrito Federal

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

ZENO JOSÉ ANDRADE GONÇALVES

Titular do órgão responsável pela Gestão e Políticas de Mobilidade do Distrito Federal

Secretaria de Transporte e Mobilidade - SEMOB

RICARDO SÉRGIO DE OLIVEIRA E SILVA

Suplente do órgão responsável pela Gestão e Políticas de Mobilidade do Distrito Federal

Secretaria de Transporte e Mobilidade - SEMOB

RONEY TANIOS NEMER

Titular do órgão executor de Políticas Públicas Ambientais e de Recursos Hídricos do Distrito Federal

Brasília Ambiental - IBRAM

NATHALIA LIMA DE ARAÚJO ALMEIDA

Suplente do órgão executor de Políticas Públicas Ambientais e de Recursos Hídricos do Distrito Federal

Brasília Ambiental - IBRAM

LUÍS ANTÔNIO ALMEIDA REIS

Titular da **Companhia de Saneamento Ambiental do Distrito Federal - CAESB**

CAROLINA PEPITONE DA NÓBREGA OLIVEIRA

Suplente da **Companhia de Saneamento Ambiental do Distrito Federal - CAESB**

EDISON ANTÔNIO COSTA BRITTO GARCIA

Titular da **Companhia Energética de Brasília - CEB**

ELITON MENDES BRANDÃO

Suplente da **Companhia Energética de Brasília - CEB**

FERNANDO RODRIGUES FERREIRA LEITE

Titular da **Companhia Urbanizadora da Nova Capital do Brasil - NOVACAP**

HELMA RIBEIRO FISCHER VIEIRA

Suplente da **Companhia Urbanizadora da Nova Capital do Brasil - NOVACAP**

MARCU ANTÔNIO DE SOUZA BELLINI

Titular do **Departamento de Trânsito do Distrito Federal - DETRAN**

JAQUELINE MENDONÇA TORRES DE BRITTO

Suplente do **Departamento de Trânsito do Distrito Federal - DETRAN**

FAUZI NACFUR JÚNIOR

Titular do **Departamento de Estradas de Rodagem do Distrito Federal - DER/DF**

MÁRCIA MARIA SOUSA CORDEIRO

Suplente do **Departamento de Estradas de Rodagem do Distrito Federal - DER/DF**

MARIANA ALVES DE PAULA

Titular da Unidade de Licenciamento de Obras

Central de Aprovação de Projetos - CAP/SEDUH

NATALIA DUTRA DE SOUSA

Suplente da Unidade de Licenciamento de Obras

Central de Aprovação de Projetos - CAP/SEDUH



Documento assinado eletronicamente por **MÁRCIA LIMA BARBOSA - Matr.0273946-1, Presidente da Comissão suplente**, em 11/04/2025, às 10:49, conforme art. 6º do Decreto nº 36.756, de 16 de setembro de 2015, publicado no Diário Oficial do Distrito Federal nº 180, quinta-feira, 17 de setembro de 2015.



Documento assinado eletronicamente por **MARIANA ALVES DE PAULA - Matr.0158072-8, Membro da Comissão**, em 11/04/2025, às 10:49, conforme art. 6º do Decreto nº 36.756, de 16 de setembro de 2015, publicado no Diário Oficial do Distrito Federal nº 180, quinta-feira, 17 de setembro de 2015.



Documento assinado eletronicamente por **CRISTINA GOMES - Matr.0282903-7, Membro da Comissão suplente**, em 11/04/2025, às 10:49, conforme art. 6º do Decreto nº 36.756, de 16 de setembro de 2015, publicado no Diário Oficial do Distrito Federal nº 180, quinta-feira, 17 de setembro de 2015.



Documento assinado eletronicamente por **JAQUELINE MENDONÇA TORRES - Matr.0250361-1, Membro da Comissão suplente**, em 11/04/2025, às 10:50, conforme art. 6º do Decreto nº 36.756, de 16 de setembro de 2015, publicado no Diário Oficial do Distrito Federal nº 180, quinta-feira, 17 de setembro de 2015.



Documento assinado eletronicamente por **CAROLINA PEPITONE DA NOBREGA OLIVEIRA - Matr.0053349-1, Membro da Comissão suplente**, em 11/04/2025, às 10:50, conforme art. 6º do Decreto nº 36.756, de 16 de setembro de 2015, publicado no Diário Oficial do Distrito Federal nº 180, quinta-feira, 17 de setembro de 2015.



Documento assinado eletronicamente por **ELITON MENDES BRANDÃO - Matr.0007559-0, Membro da Comissão suplente**, em 11/04/2025, às 10:50, conforme art. 6º do Decreto nº 36.756, de 16 de setembro de 2015, publicado no Diário Oficial do Distrito Federal nº 180, quinta-feira, 17 de setembro de 2015.



Documento assinado eletronicamente por **MARCIA MARIA SOUSA CORDEIRO - Matr.0223982-5, Membro da Comissão**, em 11/04/2025, às 10:51, conforme art. 6º do Decreto nº 36.756, de 16 de setembro de 2015, publicado no Diário Oficial do Distrito Federal nº 180, quinta-feira, 17 de setembro de 2015.



Documento assinado eletronicamente por **MARCIO BRITO SILVA FERREIRA - Matr.0156950-3, Membro da Comissão suplente**, em 11/04/2025, às 10:52, conforme art. 6º do Decreto nº 36.756, de 16 de setembro de 2015, publicado no Diário Oficial do Distrito Federal nº 180, quinta-feira, 17 de setembro de 2015.



Documento assinado eletronicamente por **TIAGO ARCOVERDE DA ROCHA - Matr.0270565-6, Membro da Comissão**, em 11/04/2025, às 11:52, conforme art. 6º do Decreto nº 36.756, de 16 de setembro de 2015, publicado no Diário Oficial do Distrito Federal nº 180, quinta-feira, 17 de setembro de 2015.



Documento assinado eletronicamente por **RICARDO SERGIO DE OLIVEIRA E SILVA - Matr.0273773-6, Membro da Comissão**, em 11/04/2025, às 12:17, conforme art. 6º do Decreto nº 36.756, de 16 de setembro de 2015, publicado no Diário Oficial do Distrito Federal nº 180, quinta-feira, 17 de setembro de 2015.



Documento assinado eletronicamente por **HELMA RIBEIRO FISCHER VIEIRA - Matr.0075144-8, Membro da Comissão**, em 11/04/2025, às 14:38, 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=165811500)
verificador= **165811500** código CRC= **F5775145**.

"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