



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 01/2025 -
Empreendimento: Expansão Shopping Iguatemi**

DADOS GERAIS			
Processo	SEI/GDF nº 00390-00007743/2024-21	Tipo de EIV	Edifício - Obra inicial: SHOPPING CENTER - COMERCIAL - PRESTAÇÃO DE SERVIÇO - INSTITUCIONAL
Empreendimento	Empreendimento Expansão Shopping Iguatemi	Área previamente licenciada	112.421,72 m ²
Previsão legal	Art. 4º da Lei nº 5.022, de 04 de fevereiro de 2013 c/c art. 40 da Lei nº 6.744 de 07 de dezembro de 2020 .	Enquadramento em EIV	Relatório - Ficha de Enquadramento - EIV (156085061).
Localização	Setor de Habitações Individuais Norte – SHIN CA 4 – Lote A, Lago Norte – RA XVIII.	Compromissárias	Iguatemi Empresa de Shopping Centers S/A CNPJ: 51.218.147/0001-93 Paulo Octávio Investimentos Imobiliários Ltda. CNPJ: 00.475.251/0001-22
Descrição	Empreendimento destinado aos usos comercial, de prestação de serviços e institucional, abrangendo atividades diversas, compreendidas na Tabela de Classificação de Usos e Atividades Urbanas e Rurais do Distrito Federal - CNAE, contemplando: atividades comerciais em geral; atividades classificadas 52-H - 52.23-1 (Estacionamento de Veículos); 56-I (Alimentação); 82-N - 8230-0/01 (Serviços de Organização de Feiras, Congressos, Exposições e Festas); bem como todas as demais atividades vinculadas ao uso de Prestação de Serviços, além de atividades de Exibição Cinematográfica e atividades esportivas, de recreação e lazer (academia), enquadradas como uso institucional. (Conforme Ficha de Enquadramento - EIV (156085061)).		
RESPONSÁVEL TÉCNICO/AUTORIA			
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	Registro de Responsabilidade Técnica RRT 150515844 (158445499)

Rômulo Bonelli Henrique de Faria	Arquiteto e Urbanista	CAU A29557-4	Registro de Responsabilidade Técnica RRT n.º 150515844 (158445499)
Mayra Santos de Freitas	Engenheira Ambiental	CREA 19571/D-DF	Anotação de Responsabilidade Técnica ART n.º 0720240113139 (158445499)
Fabio Dos Santos Aurichio	Arquiteto e Urbanista	CAU A149338-8	Registro de Responsabilidade Técnica RRT n.º 13378302 (158445499)
Marco Aurélio de Lima Maron	Arquiteto e Urbanista	CAU A149338-8	Registro de Responsabilidade Técnica RRT n.º 13446387 (158445499)
Verena Felipe Mello	Engenheira Florestal	CREA 16460/D-DF	Anotação de Responsabilidade Técnica ART n.º 0720240113379 (158445499)

DOCUMENTOS TÉCNICOS

Termo de Referência	TR Padrão de EIV nº 04/2024 (156101573).	Data	19/11/2024	Relatório Técnico Final	(183649275)	Data	10/10/2025
Documentos e Pareceres Técnicos (CPA/EIV)	Notificação de Exigência SEDUH/SUALIC/UEIV (159059469); Parecer Técnico n.º 1/2025 - SEDUH/SUALIC/UEIV (160769877); Parecer Técnico n.º 3/2025 - SEDUH/GAB/CPA-EIV (165814300); Parecer Técnico n.º 6/2025 - SEDUH/GAB/CPA-EIV (172688591) e Atesto n.º 4/2025 - SEDUH/SUALIC/UEIV (177251507).						
Decisão CPA/EIV	n.º 10/2025	Não se aplica		Se aplica	(183741927)		
Audiência Pública	Data	10/09/2025	Divulgação	Aviso de Convocação: Jornal de grande circulação - 1ª Publicação (178571594); 2ª Publicação (179577837); DODF - 1ª Publicação (178571391) e 2ª Publicação (179574833).			
	Ata	Publicação no DODF nº 188, 03/10/2025, pag. 63 (183465522).					
Termo de Compromisso	Termo de Compromisso EIV nº 03/2025 (187643924).	Data de emissão	26/11/2025	Publicação	DODF nº 225, 28/11/2025, pag. 106 a 108 (188390472).		

ESTUDOS APROVADOS

Estudos aprovados	x	Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV)	Versão Final (175683784).
		Projetos Funcionais de Trânsito	N/A
		Anteprojeto de Arquitetura	N/A
	x	Ficha de enquadramento em PGV-CAP	Relatório - Ficha de Enquadramento PGV (156085068).
	x	Termo de Anuência DETRAN	Termo de Anuência - PGV 1 (conjunto DETRAN/DER) (176142990).

MEDIDAS MITIGADORAS/COMPENSATÓRIAS

Item	Medidas mitigadoras	Elaboração de Projeto		Aprovação de Projeto		Execução
		Prazo	Responsável	Prazo	Órgão responsável	Prazo
1	Adequações no projeto arquitetônico	180 dias a partir do Alvará	Compromissária	Conforme tramitação no órgão competente.	SEDUH/CAP	Até o Habite-se do empreendimento
2	Projeto de Sistema Viário - SIV da poligonal indicada	180 dias a partir do Alvará	Compromissária	Conforme tramitação no órgão competente.	SEDUH/SUPROJ	Até o Habite-se do empreendimento

3	Execução de ajustes geométricos e/ou de sinalização viária nas vias EPPR, EPPN e via de acesso SHIN CA 04 e CA 10.	180 dias a partir do Alvará	Compromissária	Conforme tramitação no órgão competente.	DER/DF (Observada a circunscrição da via).	Até o Habite-se do empreendimento
4	Execução das calçadas e ciclovia na EPPR, EPPN E SHIN, conforme projeto urbanístico.	180 dias a partir do Alvará	Compromissária	Conforme tramitação no órgão competente.	DER/DF E ADMINISTRAÇÃO REGIONAL DO LAGO NORTE (Observada a circunscrição da via).	Até o Habite-se do empreendimento
5	Iluminação pública	180 dias a partir do Alvará	Compromissária	Conforme tramitação no órgão competente.	CEB-IPÊS	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:

Medida	Recomendações:
1	<p>Adequações no projeto arquitetônico:</p> <p>A presente medida mitigadora trata da necessidade de adequações no projeto arquitetônico nos seguintes pontos:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Promover ajustes de acessibilidade em todos os acessos ao empreendimento, devendo-se garantir a continuidade das calçadas por meio da implantação de travessias elevadas, em conformidade com as normas técnicas de acessibilidade, legislação vigente e resoluções de trânsito aplicáveis, observando os parâmetros estabelecidos pelo Decreto nº 38.047, de 09 de março de 2017. 2. Adequar o acesso de carga e descarga pela via SHIN CA 07, contemplando soluções que promovam o redimensionamento desse acesso, de forma a assegurar o passeio seguro dos pedestres. Na elaboração do projeto, deverá ser considerada a inclinação do acesso em relação ao campo de visibilidade do condutor, sendo recomendada a previsão de patamar de acomodação, de modo a assegurar a operação segura e eficiente da atividade em questão.

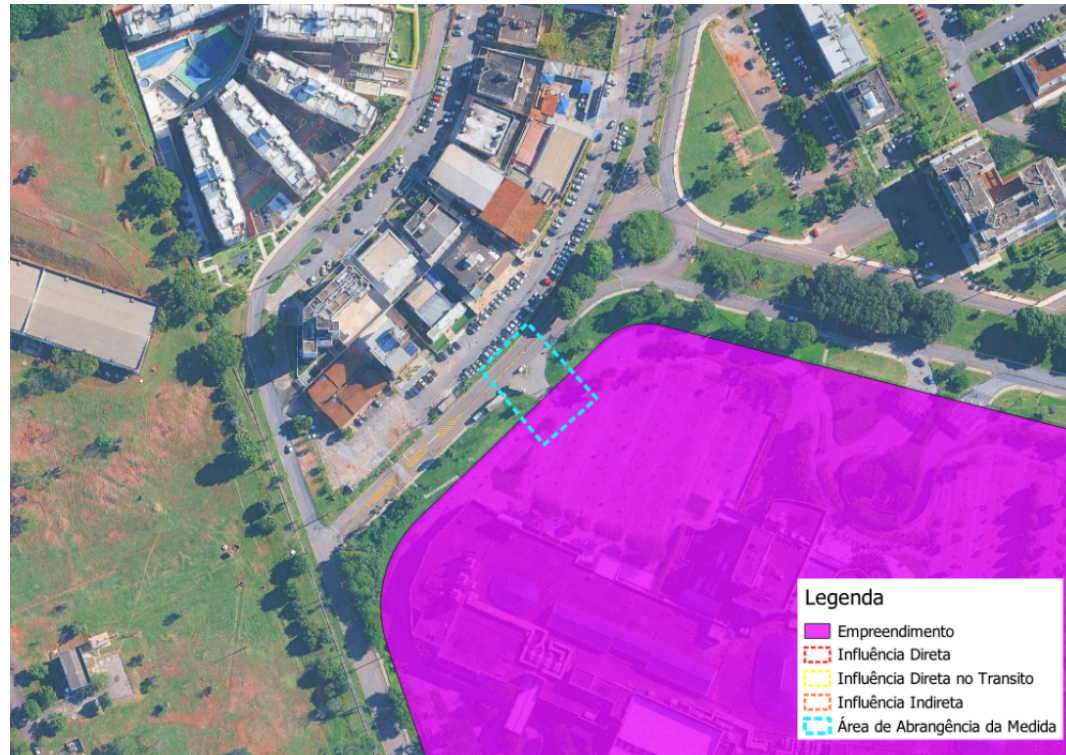


Figura 02: Área de abrangência

Fonte: Figura 02, Relatório Técnico (183649275)

Esta medida, de responsabilidade da Central de Aprovação de Projetos, foi analisada pela CPA no âmbito do Polo Gerador de Viagens (PGV) e aprovada pelos órgãos competentes (DETRAN/DER), conforme Termo de Anuência – PGV 1 (176142990). As pranchas aprovadas devem servir de base para a adequação do projeto arquitetônico a ser habilitado.

2

Projeto de Sistema Viário - SIV da poligonal indicada

A medida trata da elaboração e aprovação de um único projeto urbanístico, abrangendo a proposição de calçadas, rotas acessíveis, ciclovias e ajustes viários nas Áreas de Influência Direta (AID) e Indireta (AII) do empreendimento, visando viabilizar a execução das Medidas Mitigadoras 3, 4 e 5.

A elaboração do projeto pela compromissária deve levar em consideração os seguintes itens a serem executados:

1. Ajustes no Sistema Viário Externo

Esta medida trata da elaboração e aprovação de ajustes viários, a serem aprovados pela SEDUH e pelo(s) órgão(s) de trânsito responsável pelas vias, contemplando as seguintes intervenções, conforme figura a seguir:

01 - Alteração da geometria da interseção da EPPR (DF-005) com a DF006, retirando as alças de retorno e o semáforo;

- 02 - Inserção de retorno da DF-005 no trecho indicado, com a implantação de faixa de aceleração e desaceleração, com aproximadamente 135 metros;
- 03 - Canalização do fluxo veicular no trecho indicado da via SHIN Ca3;
- 04 - Canalização do fluxo veicular no trecho indicado da DF-006;
- 05 - Inserção de retorno na via EPPR no trecho indicado, com a implantação de faixa de aceleração e desaceleração, com aproximadamente 200 metros;
- 06 - Inserção de retorno na via EPPR no trecho indicado, com a implantação de faixa de aceleração e desaceleração, com aproximadamente 60 metros;
- 07 - Alteração da geometria da interseção da EPPR com a via SHIN Ca1, retirando as alças de retorno;
- 08 - Canalização do fluxo veicular no trecho indicado da via SHIN Ca1;
- 09 - Canalização do fluxo veicular no trecho indicado da via SHIN Ca1;
- 10 - Inserção de retorno na via EPPR no trecho indicado, com a implantação de faixa de aceleração e desaceleração, com aproximadamente 90 metros;
- 11 - Demonstração das novas travessias de pedestre com botoeira na EPPR após a eliminação da rotatória.

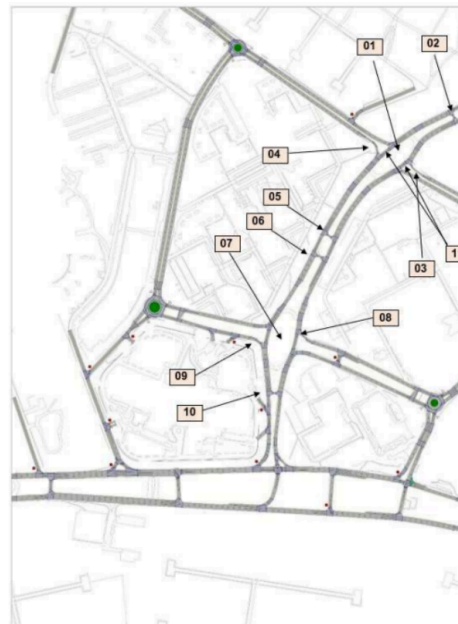


Figura 03: Indicações dos pontos a serem mitigados no sistema viário externo

Fonte: Figura 03, Relatório Técnico (183649275)

2. Ajustes viários na EPPN, incluindo intervenções destinadas à melhoria da fluidez do trânsito, sendo estas:

- Ampliação de uma faixa de rolamento no retorno da via EPPN. As alterações devem levar em consideração os estudos de trânsito exigidos pelo órgão responsável, segundo a circunscrição da via, de forma a garantir a segurança e fluidez viária.



Figura 04: Retorno na EPPN

Fonte: Figura 04, Relatório Técnico (183649275)

- Aumento e/ou duplicação da faixa de desaceleração na via EPPN, de modo a melhor acomodar a fila decorrente do cruzamento da via EPPN com a EPPR. As alterações devem levar em consideração os estudos viários exigidos pelo órgão responsável, segundo a circunscrição da via, de forma a garantir a segurança e fluidez viária.



Figura 05: Faixa de desaceleração na via EPPN.
Fonte: Figura 05, Relatório Técnico (183649275)

3. As ciclovias devem conectar os pontos 1,2 e 3, conforme indicado na Figura 06, e devem ser construídas na faixa de domínio do DER, com exceções em casos isolados.

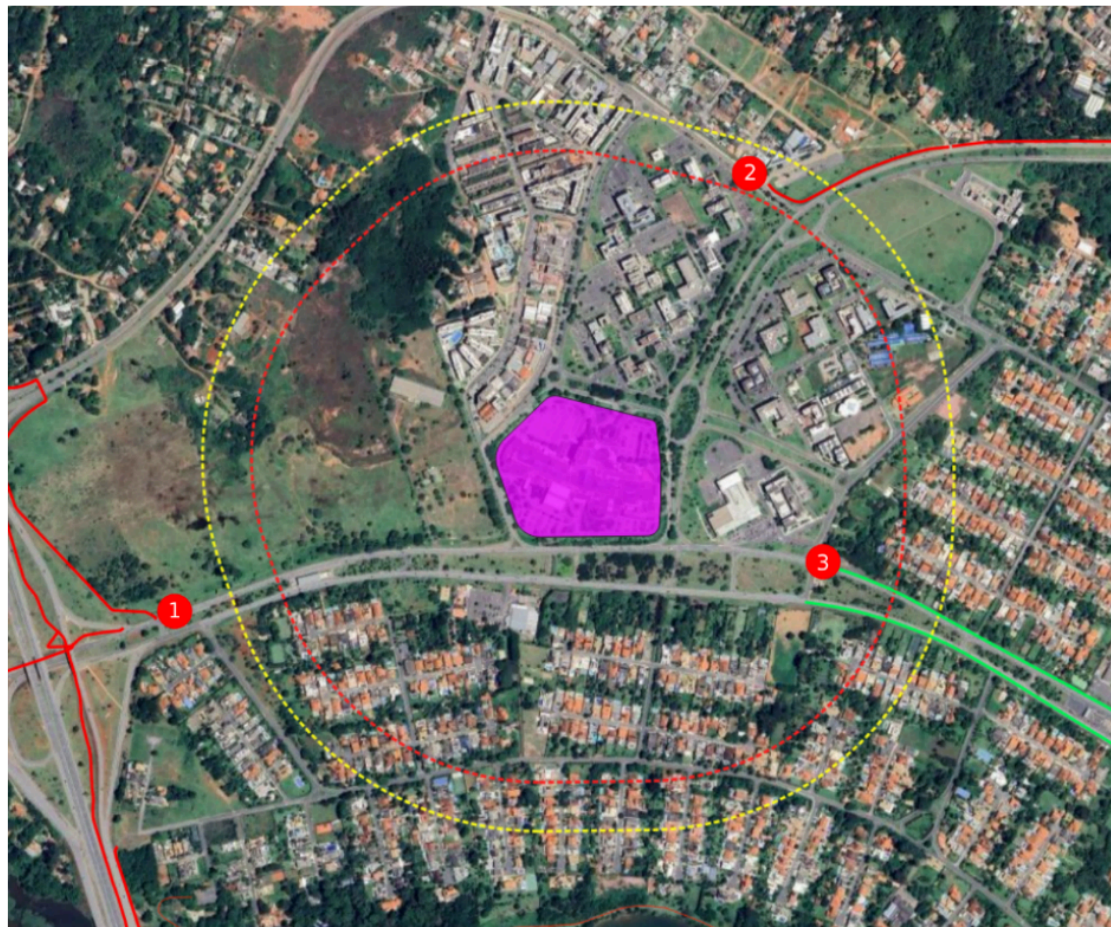


Figura 06: Pontos a serem conectados
Fonte: Figura 06, Relatório Técnico (183649275)

Observação: A ciclovia ao longo da EPPN deve ter atenção especial à integração com a travessia de pedestres na via de acesso SHIN CA 4 e CA10, garantindo a continuidade dos deslocamentos de pedestres e ciclistas, bem como a segurança dos usuários.

4. Calçadas acessíveis, promovendo a continuidade das rotas de pedestres, nos seguintes trechos:
 - o Do ponto de ônibus localizado em frente ao Parque Ecológico até o empreendimento;
 - o Do CA 10 até o empreendimento;
 - o Do ponto de ônibus em frente ao Shopping Península até o empreendimento, considerando a rota de desejo dos usuários;

- o Do ponto 2 ao empreendimento, conforme Figura 06.
5. Projeto de sinalização complementar ao respectivo SIV, contemplando a revisão da sinalização viária horizontal e vertical. O projeto deverá contemplar atenção especial para a solução viária na interseção de acesso ao CA 10, solução viária no movimento de conversão para acesso ao empreendimento e ainda as travessias de pedestres necessárias, visando a organização dos fluxos, a redução de conflitos e melhoria das condições de segurança para todos os usuários.



Figura 07: Área de abrangência da medida
Fonte: Figura 07, Relatório Técnico (183649275)

3 **Execução de ajustes geométricos e/ou de sinalização viária nas vias EPPR, EPPN e via de acesso SHIN CA 04 e CA 10.**

1. Implantação das alterações geométricas e de sinalização viária nas vias EPPR e EPPN, conforme área de abrangência da medida indicada na Figura 08 e aprovadas no projeto da Medida Mitigadora 02.

2. Implantação das alterações de sinalização da via de acesso SHIN CA 04 e CA 10, conforme área de abrangência da medida indicada na Figura 08 e projeto aprovado da Medida Mitigadora 02.

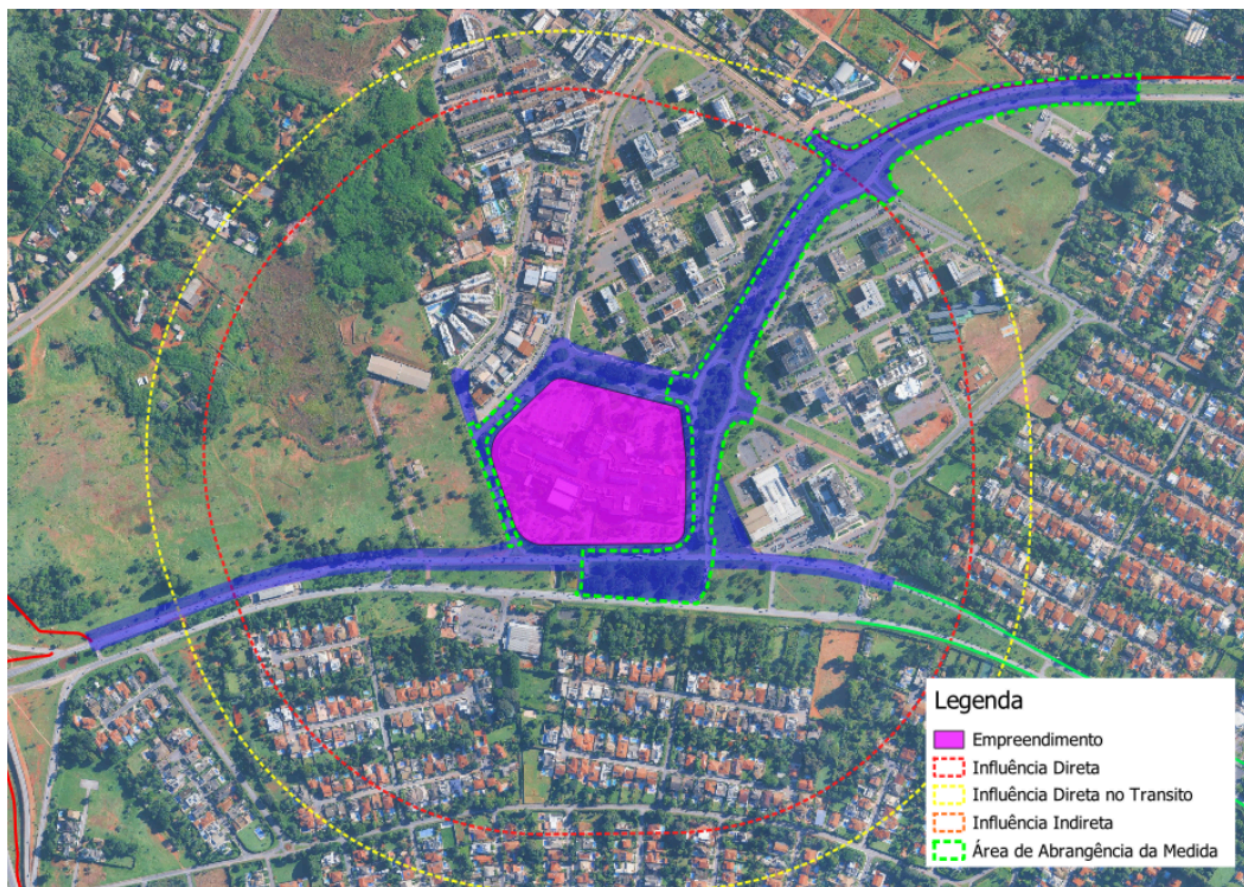


Figura 08: Área de abrangência da medida
Fonte: Figura 08, Relatório Técnico (183649275)

4

Execução das calçadas e ciclovia na EPPR, EPPN E SHIN, conforme projeto urbanístico.

A medida trata da implantação de calçadas, com acessibilidade universal, e de ciclovia, conforme área de abrangência indicada na Figura 09 e projeto aprovado no âmbito da Medida Mitigadora 02.



Figura 09: Área de abrangência da medida
 Fonte: Figura 09, Relatório Técnico (183649275)

Iluminação pública

5

Esta medida visa a implantação de iluminação pública ao longo dos trechos de novas ciclovias e calçadas resultantes das medidas mitigadoras, promovendo a qualificação do ambiente urbano, a segurança pública e a valorização dos deslocamentos de pedestres e ciclistas, sobretudo nos percursos de maior demanda no período noturno.

Para tanto, deverá ser firmado contrato de prestação de serviço de projeto e implantação junto à CEB-IPÊS.

VALOR TOTAL ESTIMADO DAS MEDIDAS

Medidas de mitigação: R\$ 3.318.100,00 (três milhões, trezentos e dezoito 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 quanto às medidas mitigadoras, a Compromissária indicou a garantia na forma de depósito bancário no valor de **R\$ 165.905,00 (cento e sessenta e cinco mil novecentos e cinco reais)**, aportado na conta em titularidade da Secretaria de Estado de Economia do Distrito Federal - Seec), 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 (188687400) equivalente a 5% do saldo do valor orçado para a execução integral das medidas mitigadoras, atendendo ao previsto no art. 40 do [Decreto nº 43.804, de 04 de outubro de 2022](#).

Cumprir destacar que, uma vez aprovados os projetos das medidas e antes da emissão da Licença para Execução de Obras de Impacto de Vizinhança – LEO/EIV, recai sobre a compromissária a obrigação de apresentar cronograma físico-financeiro atualizado, devidamente alinhado ao orçamento integral da execução do projeto aprovado, acompanhado da respectiva garantia complementar. O atendimento desse requisito configura condição necessária e prévia ao início das obras relativas a cada medida constante do Anexo Único do Termo de Compromisso EIV nº 03/2025 (187643924) celebrado entre as partes, sendo facultada à compromissária a escolha entre quaisquer das modalidades de garantia previstas no [Decreto nº 43.804, de 04 de outubro de 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.
- 2 - A alteração de projeto arquitetônico, na forma contida no art. 2º do [Decreto nº 43.804, de 04 de outubro de 2022](#) está sujeita a complementação do estudo, ensejando em um novo Certificado.
- 3 - O licenciamento deve respeitar as disposições contidas neste Certificado que lhe sejam pertinentes.
- 4 - O Certificado de Viabilidade de Vizinhança e deve integrar a documentação necessária para a habilitação de projeto e de licenciamento do empreendimento objeto de EIV.
- 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 quanto à habilitação ou licenciamento do empreendimento para conhecimento e acompanhamento da implementação das medidas de mitigação e/ou 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 - O EIV é válido enquanto este Certificado de Viabilidade de Vizinhança estiver válido ou enquanto o Termo de Compromisso estiver em cumprimento.
- 9 - Este CVV tem validade de 1 ano para habilitação do projeto arquitetônico de empreendimento.
- 10 - Após a habilitação, o empreendedor tem o prazo de 1 ano para obter o alvará de construção, sob pena de revogação do Certificado de Viabilidade de Vizinhança.
- 11 - 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 nº 6.744, de 07 de dezembro de 2020](#).
- 12 - O cumprimento das obrigações deste Certificado de Viabilidade de Vizinhança deverá ser atestado pela CPA/EIV.
- 13 - Para o início das obras vinculadas a execução de medidas mitigadoras é necessário a emissão da licença, conforme [portaria nº 46, de 1º de abril de 2025](#).



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 04/12/2025, às 15:06, 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?](http://sei.df.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0)
[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= **188693031** código CRC= **3AFD95F1**.

"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
