



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

SECRETARIA DE ESTADO DE DESENVOLVIMENTO URBANO E HABITAÇÃO
DO DISTRITO FEDERAL

Coordenação de Política Urbana

Diretoria de Instrumentos Urbanísticos e de Apoio à Gestão

Parecer Técnico SEI-GDF n.º 3/2019 -
SEDUH/SUPLAN/COPLU/DIURB

PARECER TÉCNICO - CPA/EIV

Brasília, 01/07/2019

Referência: Processo SEI nº 00390-00001038/2018-72

Interessado: ASJ Incorporação e Participações Imobiliárias Ltda.

Assunto: Análise de cronograma físico-financeiro e solicitação para retirada de medidas que fazem parte do Termo de Compromisso 01/2014 , relativo ao empreendimento denominado “**Orion Office Residence Mall**”.

1. INFORMAÇÕES PRELIMINARES

O presente Relatório Técnico trata da análise do cronograma físico-financeiro e solicitação para retirada de 3 medidas mitigadoras para efetivar o Termo de Compromisso nº 01/2014 celebrado em 04 de julho de 2014, constante do Estudo Prévio de Viabilidade Técnica-EPVT do empreendimento denominado Orion Office Residence Mall, localizado no Setor Central, Área Especial Leste 24 e 25, da Região Administrativa do Gama RA-II, objeto do Processo de nº 390.000.198/2013.

O EPVT foi elaborado em atendimento à Lei Complementar nº 728, de 18 de agosto de 2006, que trata do Plano Diretor Local - PDL do Gama, conforme consta no art.183, inciso V e §§1º e 2º, e no art.196, §4º.

Por inexistir, à época legislação que regulamentasse no Distrito Federal a elaboração do Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV, instrumento urbanístico já previsto na Lei Federal nº 10.257/2001, intitulada Estatuto das Cidades, o PDL previu a utilização da legislação que trata do EPVT enquanto não houvesse lei específica que regulamentasse o Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV.

O referido estudo foi aprovado em 2014 pela Diretoria de Análise de Licenciamento Urbanístico - DILUR/SUCON/SEDHAB (SEI nº 15525013), (SEI nº 15349367), por ter cumprido os requisitos relacionados no Termo de Referência 001/2012–DILUR/SUCON (SEI nº 15349087), com exceção ao atendimento da taxa de permeabilidade de 30% exigida no Plano Diretor Local do Gama. Tal exigência foi cumprida em face da publicação do Decreto 35.363/2014, de 24 de abril de 2014, que possibilitava a adoção de soluções tecnológicas específicas para cumprimento de taxa de permeabilidade.

Em 04/07/2014 foi firmado o Termo de Compromisso nº 01/2014 entre a SEDHAB e a ASJ - Incorporação e Participações Imobiliárias LTDA (SEI nº 15349722).

Os atos administrativos baseados no Decreto nº 35.363/2014, apesar de terem sido questionados, foram mais tarde convalidados pela LC nº 929, de 28 de julho de 2017, que dispõe

sobre dispositivos de captação de águas pluviais para fins de retenção, aproveitamento e recarga artificial de aquíferos em unidades imobiliárias e empreendimentos localizados no Distrito Federal.

Também os atos de aprovação de projeto foram aprovados por meio da Decisão nº 25 (SEI nº 15464657) do Conselho de Planejamento Territorial e Urbano do Distrito Federal-CONPLAN, em sua 65ª Reunião Extraordinária, cuja ata foi publicada no Diário Oficial do Distrito Federal-DODF nº 169, de 4 de setembro de 2018 (SEI nº 15351418).

Sanadas as pendências, e tendo em vista a não constituição da Comissão de Análise para análise do EPVT à época, o processo foi encaminhado à esta Diretoria para análise uma vez que o EPVT contempla todo o conteúdo de um EIV.

Após consulta à Assessoria Jurídico Legislativa desta Secretaria - AJL, restou definido que a Comissão Permanente de Análise do EIV - CPA/EIV é a instância habilitada para análise das pendências relativas ao EPVT em tela, conforme descrito na de Nota Técnica SEI-GDF n.º 29/2019 - SEDUH/GAB/AJL (18767005):

“(…) discerne-se pela possibilidade de a Comissão Permanente de Análise do EIV (CPA/EIV) analisar o cronograma físico-financeiro previsto na cláusula sexta do Termo de Compromisso nº 01/2014, celebrado entre a interessada e o Distrito Federal, por inexistir prejuízo ao interesse público, ao revés. É cristalina a vantagem à Administração em submeter à CPA/EIV o cronograma físico-financeiro em comento, mormente porque a aludida Comissão é composta por diversos órgãos da administração pública capazes de garantir a obtenção dos objetivos almejados no art. 3º da Lei nº 5.022/2013 e na Lei Complementar nº 728/2006.”

Em 10/12/2018, a CPA/EIV emitiu o Parecer Técnico nº 10/2018 - SEGETH/COINST/DIURB. O cumprimento das exigências foi protocolado por meio do processo 00390-00003648/2019-91, em 13/06/2019.

2. ANÁLISE

A CPA/EIV, através do Parecer Técnico nº 10/2018, apontou o seguinte:

- Necessidade de atualização do cronograma apresentado com relação as datas, valores e percentual de conclusão das medidas;
- Necessidade de elaboração e apresentação junto ao DETRAN-DF de estudo demonstrando que as medidas 1, 2 e 3 do Termo de Compromisso, que pretende que sejam excluídas do referido Termo, não são mais necessárias. Para tanto, o interessado deveria sugerir outras medidas para substituir as que intenciona retirar.

Em resposta, o interessado protocolou Ofício nº 015/2019 – Departamento Técnico, constante do Processo 00390-00003648/2019-91. Em resposta, essa CPA/EIV tem a informar o que se segue:

- a. Foi apresentado a *atualização do cronograma físico-financeiro* com relação as datas, valores e percentual de conclusão das medidas, de modo que a exigência foi

parcialmente cumprida. Para efeito de reajuste de valores orçados será adotado o Índice Nacional da Construção Civil - INCC apurado pela Fundação Getúlio Vargas - FGV..

Esta CPA/EIV esclarece, ainda, que a estimativa de custo das obras é de responsabilidade do empreendedor, ficando o mesmo obrigado a executar a medida correspondente nos termos definidos no EIV, independente de variações do custo posteriores a elaboração do projeto.

- b. *Quanto à retirada das aludidas medidas de mitigação*, verificou-se que todas as medidas que o interessado solicitou para que fossem excluídas do referido TC dizem respeito a questões de tráfego, sendo, portanto, objeto de análise do Detran.

Neste sentido, cumpre informar que o empreendimento também foi objeto de Relatório de Impacto de Tráfego - RIT, aprovado pelo Detran em 2014. De acordo com os documentos protocolados pelo interessado, foram realizados 2 estudos simultaneamente e em órgãos distintos: um RIT e um EPVT. Ainda que o estudo do tráfego tenha sido uma medida presente no EPVT, cada instrumento gerou medidas mitigadoras independentes, aprovados separadamente nos respectivos órgãos responsáveis, a saber, Detran e Sedhab, como apontadas na Tabela 1 — Medidas.

Em resposta à solicitação constante do Parecer Técnico nº 10/2018, o empreendedor informa que apresentou ao Detran novo estudo para atualização do RIT, o qual aponta que a operação do BRT dispensou as medidas mitigadoras propostas na época, de modo que se fossem executadas trariam prejuízo ao trânsito da cidade. Também informou que está cumprindo as medidas mitigadoras mantidas no RIT, exigidas no item III do Parecer Técnico nº 055022864/2012 - com retificação em 13/02/2019, assinado pela Analista de Trânsito Arquiteta Daniele Sales Valentini, que também é membro titular representante do Detran na CPA/EIV.

O Parecer nº 01/2019 emitido pelo Detran em 13/02/2019 demonstra que o órgão de trânsito *se posicionou favoravelmente ao pleito*, ressaltando que “são vedadas quaisquer modificações do projeto arquitetônico que impactem a circulação de veículos e pedestres, dentro e fora do lote”.

Pelo exposto, A CPA/EIV verificou que esta exigência também foi cumprida.

3. **CONSIDERAÇÕES FINAIS**

A CPA/EIV constatou que as exigências feitas através do Parecer Técnico nº 10/2018 - SEGETH/COINST/DIURB de 10/12/2018 foram parcialmente cumpridas, restando a atualização do cronograma físico-financeiro com relação ao parâmetro de reajuste, propondo-se a utilização do INCC/FGV em substituição ao INPC. No que tange a exclusão das medidas mitigadoras 1, 2 e 3 do TC 01/2014, esta CPA/EIV entende ser possível a retirada sem prejuízo das demais medidas mitigadoras.

Ressalte-se que os valores apresentados para a realização das obras são valores de referência, importando como objeto de mitigação dos impactos analisados no âmbito do EPVT, as obras urbanísticas a serem realizadas, constantes do referido cronograma e da Tabela 1 – Medidas. Deste modo, a estimativa de custo é de responsabilidade do empreendedor, ficando o mesmo obrigado a executar a medida correspondente nos termos definidos do EIV, independente de variações do custo posteriores a elaboração do projeto.

Além disso, esta CPA/EIV entende que as medidas mitigadoras exigidas pelo Detran no item III do Parecer nº 01/2019, apesar de terem sido objeto de Termo de Compromisso firmado entre o proprietário e o Detran, devem ser incorporados ao Cronograma físico-financeiro do EPVT, quais sejam:

- Medida mitigadora: instalação de paraciclos nas proximidades do empreendimento;

- Medidas compensatórias: qualificação do estacionamento existente, com a finalidade de ordenar a circulação e definir a posição das vagas, além de pavimentar e qualificar o bolsão de estacionamento existente ao longo da via local, entre o empreendimento e o colégio Pax.

4. **ASSINATURAS**

VICENTE CORREIA LIMA NETO

Coordenador da CPA/EIV

ANDRÉ BELLO

Suplente - Subsecretaria de Políticas e Planejamento Urbano - SUPLAN

CAROLINE PEREIRA PIRES DE OLIVEIRA

Titular - Subsecretaria de Políticas e Planejamento Urbano - SUPLAN

MARIA HELENA FRÓZ GOMES

Titular - Coordenação de Preservação da Subsecretaria de Gestão Urbana - SUGEST/ COPRESB

FRANCISCO JOSÉ ANTUNES FERREIRA

Titular - Coordenação de Gestão Urbana da Subsecretaria de Gestão Urbana - SUGEST/COGEST

TEDER SEIXAS DE CARVALHO

Titular- Representantes da Central de Aprovação de Projetos - CAP

RENATA CAETANO COSTA

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

NORMA GERALDI HIDALGO DIXO

Suplente - Companhia de Saneamento do Distrito Federal - CAESB

HELMA RIBEIRO FISCHER VIEIRA

Titular - Companhia Urbanizadora da Nova Capital do Brasil - NOVACAP

DANIELE SALES VALENTINI

Titular - Departamento de Trânsito do Distrito Federal - DETRAN

JULIANA SOARES DAS NEVES



Documento assinado eletronicamente por **VICENTE CORREIA LIMA NETO - Matr.0268852-2, Subsecretário(a) de Políticas e Planejamento Urbano**, em 03/07/2019, às 15:08, 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 **ANDRÉ BELLO - Matr.1267248-8, Assessor(a)**, em 04/07/2019, às 11:00, 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 **DANIELE SALES VALENTINI - Matr.0079269-1, Analista de Trânsito**, em 04/07/2019, às 14:06, 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.



Documento assinado eletronicamente por **NORMA GERALDI HIDALGO DIXO - Matr.0053237-1, Analista de Sistemas de Saneamento**, em 04/07/2019, às 15:17, 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 **FRANCISCO JOSÉ ANTUNES FERREIRA - Matr.0127378-7, Analista de Planejamento e Gestão Urbana e Regional**, em 05/07/2019, às 09:26, 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 **CAROLINE PEREIRA PIRES DE OLIVEIRA - Matr.0274732-4, Assessor(a)**, em 05/07/2019, às 09:55, 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 **TEDER SEIXAS DE CARVALHO - Matr.0136715-3, Assessor(a)**, em 05/07/2019, às 10:10, 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 **MARIA HELENA FROZ GOMES - Matr.2723344, Assessor(a)**, em 10/07/2019, às 10:53, 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, Engenheiro(a) Civil**, em 11/07/2019, às 15:16, 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 **RENATA CAETANO COSTA - Matr.00158313-1, Analista de Planejamento e Gestão Urbana e Regional**, em 24/07/2019, às 11:12, 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 **MARIA CRISTINA MARQUES RESENDE - Matr. 0275274-3, Assessor(a) Especial**, em 16/08/2019, às 08:56, 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=24627992)
verificador= **24627992** código CRC= **299D4FF5**.

"Brasília - Patrimônio Cultural da Humanidade"

SCS Quadra 06 Bloco A Lotes 13/14 - Bairro Asa Sul - CEP 70306918 - DF

00390-00001038/2018-72

Doc. SEI/GDF 24627992