



**GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL**  
SECRETARIA DE ESTADO DE DESENVOLVIMENTO URBANO E HABITAÇÃO DO DISTRITO FEDERAL  
Assessoria Técnica de Órgãos Colegiados

**ATA**

**6ª REUNIÃO EXTRAORDINÁRIA DA COMISSÃO PERMANENTE DE ANÁLISE DE ESTUDO PRÉVIO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA - CPA-EIV**

Às nove horas e trinta minutos do dia dezenove do mês de março do ano de dois mil e vinte um, por meio de videoconferência, em cumprimento ao disposto no art. 2º do Decreto n.º 41.841, de 26 de fevereiro de 2021, foi aberta a Sexta Reunião Extraordinária da Comissão Permanente de Análise de Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança (CPA-EIV), pelo Subsecretário da Secretaria de Planejamento de Política Urbana, senhor Vicente Correia Lima Neto, e contando com a presença dos membros representantes do Poder Público e da Sociedade Civil para deliberar sobre os assuntos constantes da pauta a seguir transcrita: 1. Abertura dos trabalhos: 1.1. Informes Gerais 2. Apreciação da minuta do Decreto que regulamenta a Lei 6744/2020. ● Considerações de todos os órgãos, nos termos do Decreto n.º 39.863, de 31 de maio de 2019, publicado no DODF n.º 103, de 03 de junho de 2019: SUPLAN/SEDUH, SCUB/SEDUH, SUDEC/SEDUH, CAP/SEDUH, SUPAR/SEDUH, SODF, SEMOB, IBRAM, CAESB, CEB, NOVACAP, DETRAN, DER. Prosseguiu ao Item 1. Abertura dos trabalhos: O Senhor **Vicente Correia Lima Neto** deu por aberta a sessão, cumprimentando a todos. Seguiu ao Item 2. Apreciação da minuta do Decreto que regulamenta a Lei 6744/2020. ● Considerações de todos os órgãos, nos termos do Decreto n.º 39.863, de 31 de maio de 2019, publicado no DODF n.º 103, de 03 de junho de 2019: SUPLAN/SEDUH, SCUB/SEDUH, SUDEC/SEDUH, CAP/SEDUH, SUPAR/SEDUH, SODF, SEMOB, IBRAM, CAESB, CEB, NOVACAP, DETRAN, DER: A Senhora **Cristiane Gomes Ferreira Gusmão**, Diretora de Instrumentos Urbanísticos e de Apoio à Gestão – DIURB/SEDUH, iniciou o relato da minuta de Decreto, informando que foram realizadas reuniões setoriais em conjunto com a CAP, DETRAN, DER, IBRAM, SUPAR, DETRAN e DER para alinhamento do texto. Retomando a discussão do artigo 31 da minuta, explicitou que houve o entendimento dos conceitos do item, salientando que foi designada por portaria uma Comissão Especial de Monitoramento das Medidas, que é composta por membros da CPA/EIV, que tem realizado o trabalho de monitoramento e acompanhamento das medidas. Informou que foi assinado o Termo de Compromisso do Arena BSB, tendo seu Extrato sido publicado no Diário Oficial do mesmo dia e, em breve, seria iniciado o monitoramento das medidas adotadas para o empreendimento, solicitando que todos fizessem o acompanhamento. Solicitou a atenção de todos quanto ao debate do conteúdo específico na minuta do decreto sobre o monitoramento das medidas mitigadoras. Seguiu para o trecho que trata de aprovação do estudo, com artigo sugerido pela senhora Jaqueline na reunião anterior, ainda sem número, que dispõe: *após o Relatório Final da CPA/EIV, eventuais alterações dos parâmetros utilizados para emissão do Termo de Anuência emitido pelo órgão de trânsito, deverão ser encaminhados para análise do representante dos órgãos de trânsito na CPA/EIV, ou CAP, sendo necessário verificar a possibilidade de retificação do termo de anuência já emitido*. Neste caso, informou que seria aceito o auto enquadramento dos processos de EIV, ou seja, o interessado se auto identificava como EIV na análise inicial do projeto arquitetônico na CAP/SEDUH. Entretanto, afirmou que foi verificado problemas que conduziram a um retrabalho. Após discussão, explicitou o entendimento que nos projetos de licenciamento edilício deveria ser seguido o rito previsto no Código de Obras e Edificações do Distrito Federal - COE/DF, em que a CAP/SEDUH faria a análise na etapa de viabilidade legal mas aguardaria a maturação do projeto arquitetônico para evitar o retrabalho, não sendo necessária eventual alteração no termo de anuência. Com relação às questões de trânsito, informou que os ajustes seriam feitos em reuniões específicas, para não atrapalhar o andamento da Comissão como um todo. Seguiu ao art. 32, em que está disposto

que: *as medidas mitigadoras e compensatórias definidas a partir da análise do EIV e constantes do Relatório Final da CPA/EIV devem integrar Termo de Compromisso a ser firmado entre o Distrito Federal e o interessado. §1º Os valores constantes no cronograma físico-financeiro são referenciais, de responsabilidade do interessado.* Esclareceu que de acordo com os valores que estão no cronograma não seria possível fazer a verificação pela equipe da CAP/SEDUH, sendo de total responsabilidade do interessado. *§2º Para efeito do Termo de Compromisso, a quitação das obrigações assumidas ocorre mediante a execução integral das medidas mitigadoras e compensatórias, independentemente do custo empenhado em sua realização. §3º Nos casos em que o interessado seja órgão da administração direta do Distrito Federal, as medidas mitigadoras devem integrar Certificado de Viabilidade de Vizinhança e indicar prazos para sua implementação.* Informou que neste caso cabe apenas o Certificado de Viabilidade de Vizinhança, devendo ser indicados os prazos e ressaltando a necessidade de análise dos processos de todo o rito e documentação pertinente à análise do EIV daquele empreendimento. Seguiu ao artigo 33, que afirma: *a garantia a ser ofertada quando da assinatura do Termo de Compromisso pode ser: I - mediante contrato de hipoteca de imóvel localizado no Distrito Federal, acompanhada de Laudo de Avaliação Imobiliária nos termos da ABNT (número desconhecido), e suas alterações, e documento técnico de autoria do profissional responsável, registrado no respectivo conselho profissional, ou; II – utilizando-se as seguintes modalidades: a) caução em dinheiro; b) seguro-garantia; c) fiança bancária. §1º A garantia de que trata o caput será liberada ou restituída após a execução do Termo de compromisso e, quando em dinheiro, atualizada monetariamente. §2º As garantias previstas para cada medida definida no Termo de Compromisso devem ser apresentadas independentemente dos valores empenhados pela garantia de que trata o caput. §3º O Laudo de Avaliação Imobiliária é de responsabilidade exclusiva do proprietário do empreendimento submetido à análise do profissional que a elaborou.* O Senhor **André Bello**, SUPLAN/SEDUH sugeriu o acréscimo de que não cabe à CPA/EIV e à SEDUH fazer a validação no laudo e fez questionamentos referentes à documentação a ser apresentada, solicitando consulta à Assessoria Jurídico Legislativa - AJL/SEDUH, sobre a questão da necessidade da Certidão de Ônus no processo Viabilidade Legal. Em resposta, a Senhora **Cristiane Gomes Ferreira Gusmão** informou que seria agendada reunião com a AJL/SEDUH para verificação da documentação. Prosseguiu ao art. 34: *A garantia prevista para cada medida mitigadora ou compensatória definida no Termo de Compromisso deve ser apresentada antes do início da sua implementação, no prazo de 30 dias úteis a contar da aprovação do seu respectivo projeto. §1º. As medidas mitigadoras e compensatórias de que tratam o caput são aquelas que ensejam obras em espaços públicos.* Salientou que o atendimento de eventuais obras a serem feitas é de responsabilidade do interessado junto às concessionárias, e não estavam estimados uma vez que os projetos ainda seriam elaborados e aprovados junto às concessionárias. O senhor **André Bello** pontuou que entre a aprovação e a elaboração de um orçamento descritivo o prazo de 30 dias seria insuficiente. Citou a CODHAB como exemplo para obras que ficam a cargo do empreendedor, mas que são executadas pelas próprias concessionárias, após elaboração e pagamento de orçamento, o que pode gerar incompatibilidade com as homologações das concessionárias durante a obra. O senhor **Fábio Barcellar de Oliveira**, Companhia de Saneamento Ambiental do Distrito Federal (CAESB), dispôs que a CODHAB faz consultas à CAESB, tanto relacionadas à regularização quanto a empreendimentos, mas que não trata-se de uma obrigatoriedade. Acrescentou que para qualquer empreendimento privado não são feitos projetos, procedendo apenas a aprovação desde o estudo de concepção até o projeto executivo e, posteriormente, o recebimento da doação dos ativos. A Senhora **Cristiane Gomes Ferreira Gusmão** sugeriu o acréscimo de ressalva quanto às medidas mitigadoras, em que serão exigidas garantias que ensejam obras em espaço público. Quanto ao prazo, informou que seria feito o destaque para avaliar o quantitativo ideal. Dando continuidade, prosseguiu ao *§2º O valor da garantia corresponde ao valor total do orçamento do seu projeto. §3º A garantia de que trata o caput pode se utilizar das seguintes modalidades: a) caução em dinheiro; b) seguro-garantia; c) fiança bancária.* Art. 35. *O Termo de Compromisso deve ser obrigatoriamente cumprido, especialmente após iniciada qualquer intervenção em área de domínio público, devendo o implemento urbano ser concluído, sob pena de execução das garantias, mesmo que eventualmente haja a desistência do projeto original, com alteração ou redução do volume e impacto da construção do empreendimento em si, sem direito a ressarcimento pelo Distrito Federal dos custos das obras.* Informou que trata-se da primeira redação do Termo de Compromisso, dada pela própria AJL. Art. 36. *Nos casos de EIV edilício em que seja dispensada a necessidade de celebração do Termo de Compromisso, a execução de construção deve-se iniciar em até tantos dias, a gente precisa regulamentar isso, sob pena de revogação do Certificado de Viabilidade de Vizinhança.* Quanto ao questionamento feito pela

Senhora **Daniele Sales Valentini** (DETRAN/DF), sobre as possibilidades de dispensa da necessidade da celebração de termo de compromisso, respondeu que é dispensado para casos de órgãos de administração direta. Quanto ao prazo, a Senhora **Cristiane Gomes Ferreira Gusmão** salientou que a previsão consta do artigo 17, §6º e 7º, devendo ser observadas obras de órgãos da administração direta, informando que entraria em contato com a Secretaria de Obras para finalizar a questão. *Parágrafo único: O prazo indicado no caput pode ser prorrogado por igual período caso o interessado seja órgão da administração direta do Distrito Federal.* O Senhor **Teder Seixas de Carvalho**, CAP/SEDUH, pontuou sobre processos que não vão passar pela habilitação, indo direto para o licenciamento, como processos de interesse social, declarando que são casos que devem ser estudados. Afirmou que estão resguardados no sentido de que o próprio Código dispensa a habilitação. A Senhora **Cristiane Gomes Ferreira Gusmão** continuou com o artigo 37: *Após a publicação da decisão final, o processo deve ser encaminhado ao órgão responsável pelo licenciamento do empreendimento ou atividade para ciência e demais providências. §1º. A habilitação e o licenciamento devem respeitar as disposições contidas no certificado de viabilidade de vizinhança e no termo de compromisso. §2º. Devem constar dos documentos de habilitação de projeto e de licenciamento todas as disposições do certificado de viabilidade de vizinhança e do termo de compromisso, quando houver. §3º. A concessão de alvará de construção depende de pagamento prévio de Contrapartida de Compensação por EIV, nos casos que couber. §4º. Nos casos de Parceria Público-Privada o pagamento de Contrapartida de Compensação por EIV é efetuado pelo setor privado. §5º. A requerimento do interessado, o pagamento da Contrapartida pode ser dividido em até 18 parcelas mensais, sujeitas a correção monetária ao longo de todo o período, na forma do regulamento, caso em que a emissão do alvará de construção ou de outra licença urbanística cabível fica condicionada à quitação da primeira parcela, cumpridas as demais normas aplicáveis.* Informou que está sendo adotado o rito da contrapartida de mobilidade urbana, que seria a contrapartida de compensação por EIV. Seguiu ao *Capítulo V. Dos prazos e da validade do EIV. Art. 38. O órgão gestor do planejamento urbano deve observar os seguintes prazos para as respostas aos requerimentos relativos aos procedimentos do processo do EIV: I – emissão do TR: 10 dias após solicitação.* A Senhora **Daniele Sales Valentini** ponderou quanto à definição de 10 dias como prazo. A Senhora **Cristiane Gomes Ferreira Gusmão** salientou a importância de haver uma espécie de controle para que processos não cheguem para análise da CAP/SEDUH apenas com o EIV, havendo também casos de TR que demandam uma análise específica, destacando, assim, o prazo para emissão do TR padrão. Inseriu, em seguida, indicativo para rever a redação. Prosseguiu ao *Art. 39. O interessado deve observar os seguintes prazos: I - 90 dias para apresentar o EIV após emissão do TR, podendo o prazo ser prorrogado por igual período, mediante solicitação, a critério do órgão responsável pelo planejamento urbano. II - 90 dias para apresentar o EIV devidamente corrigido, após cada análise da CPA/EIV. III – 15 dias para interpor recurso administrativo ao relatório final, após sua emissão. §1º. Caso o interessado não apresente o EIV ou não se manifeste pela continuidade do processo no prazo indicado no caput, no inciso I, o processo deve ser arquivado. §2º O arquivamento do processo implica em novo requerimento de TR. Art. 40. Os prazos para elaboração dos projetos e execução; das obras deve constar em cronograma físico-financeiro aprovado previamente pela CPA/EIV, e constante no Anexo Único do Termo de Compromisso.* Ponderou sobre dúvida de adoção quanto ao prazo de conclusão ou de execução, optando por manter a execução. Seguiu ao *§1º. Os prazos para elaboração dos projetos de responsabilidade do empreendedor serão contados a partir da emissão da licença de obras do empreendimento, ou a partir da emissão de diretrizes pelo órgão responsável caso previstas no Anexo Único do Termo de Compromisso. §2º. Os prazos para aprovação dos projetos têm início a partir do final do prazo para sua elaboração, com o protocolo de pedido de análise junto ao órgão competente. §3º. Os prazos para execução das obras de responsabilidade do empreendedor serão contados a partir da aprovação, pelos órgãos competentes, dos projetos e do licenciamento que compõem o Anexo Único do Termo de Compromisso, quando for o caso, ou a partir da expedição da ordem de serviço para obras de infraestrutura.* Informou que foram feitos ajustes quanto à redação referente ao *Capítulo VI. Das responsabilidades e das competências. Art. 41. A Assessoria Técnica de Órgãos Colegiados do órgão gestor do planejamento urbano deve secretariar a CPA/EIV nas seguintes ações: I – emitir convocação e acompanhar as reuniões da CPA/EIV; II – elaborar as Atas de Reunião da CPA/EIV; III – instruir e acompanhar procedimentos relativos à Audiência Pública de EIV. Art. 42. O órgão gestor do planejamento urbano deve prestar suporte técnico, compilar os documentos, estudos e resultados decorrentes do processo de análise do EIV. §1º. O suporte técnico de que trata o art. 26, II da Lei 6744/2020 consiste nos seguintes trabalhos: I - elaborar minuta de Termo de Referência – TR a serem submetida à análise e aprovação da*

CPA/EIV; II - elaborar minuta de pareceres técnicos, instruções normativas e documentos técnicos a serem submetidos à análise e aprovação da CPA/EIV; III - verificar a conformidade do EIV com os requisitos exigidos para sua elaboração; IV - compilar documentos, estudos e resultados decorrentes do processo de análise do EIV; V - elaborar minuta de Termo de Compromisso – TC a ser submetida à análise e aprovação da CPA/EIV.” Substituiu para “cujo modelo deve ser submetido à análise e aprovação da CPA/EIV”, evitando assim que todos os termos de compromisso editados sejam submetidos à análise da comissão.

“Deve ser submetido. VI- elaborar o Certificado de Viabilidade de Vizinhança; VII- elaborar minuta de manifestação quanto aos recursos interpostos pelo interessado; VIII - orientar e avaliar a aplicação da legislação que trata do EIV; XIX - recepcionar sugestões de ajustes da legislação do EIV apresentadas por órgãos e entidades da Administração Pública; X - propor ajustes na legislação do EIV; XI- elaborar estudos e pesquisas para dirimir dúvidas referentes a dispositivos ou omissões da legislação do EIV; XII - acompanhar o cumprimento do Termo de Compromisso. Art. 43 Compete à Coordenação da CPA/EIV: I - receber e protocolar os requerimentos e documentos que lhe forem apresentados, dos empreendimentos e atividades sujeitos a EIV; II - gerenciar a tramitação dos expedientes até a decisão final; III – convocar as reuniões ordinárias e extraordinárias da CPA/EIV; IV – dar posse aos membros titulares e suplentes da CPA/EIV; V - conceder prazo adicional, nos termos do art. 22 da Lei nº 6744/2020, nos casos em que a apreciação do EIV: a) depender do pronunciamento de órgão ou entidade da administração pública não representada na Comissão; e b) demandar estudos técnicos complementares. Parágrafo único. A análise do EIV deve ser suspensa durante o prazo adicional concedido. Art. 44. Os projetos de iniciativa particular devem ser analisados obedecendo à ordem cronológica contabilizada a partir do protocolo de EIV. Parágrafo único. O disposto no caput não se aplica nos casos de empreendimentos vinculados a políticas de interesse social e projetos de interesse público, que terão prioridade sobre os demais. Art. 45. A CPA/EIV pode propor ao titular do órgão gestor do planejamento urbano a realização de convênios com entidades distritais, municipais, estaduais, federais e internacionais para suporte de dados, informações, equipamentos, tecnologia, softwares, treinamento e capacitação que possibilitem aperfeiçoar os procedimentos administrativos. Art. 46. Os ritos e procedimentos administrativos serão regulamentados por meio de Portaria específica do órgão gestor do planejamento urbano. Quanto à adoção da portaria específica da CPA/EIV, informou que foi debatido em conjunto com o IBRAM, DER e SUPAR, e optou-se por utilizá-la para o rito de EIV, EIA/RIMA e o monitoramento das medidas. Capítulo IX. Das taxas de EIV. Art. 47. É dispensada a cobrança de taxas de EIV nos casos em que o interessado seja órgão da administração direta do Distrito Federal. Informou que seria verificada se é dispensado para autarquias. Art. 48. A partir da segunda listagem de exigências da CPA/EIV deve ser cobrada taxa de reanálise no valor de 50% da cobrada inicialmente. §1º. A taxa de reanálise inclui exame do estudo e emissão de parecer técnico com listagem de exigências ou recomendações. §2º. Não é objeto da cobrança de que trata o caput: I - análise complementar acerca de item não listado anteriormente em Parecer Técnico já emitido pela CPA/EIV; II – Relatório Final da CPA/EIV; III - Termo de Compromisso. §3º. A análise complementar da CPA/EIV de que trata o inciso I do §2º deste artigo deve ser emitida na forma de Decisão. Comunicou que não foi feita uma decisão complementar ao parecer técnico ou uma cobrança, estando disposto na Lei 6744/2020 que a partir da segunda listagem de exigências é feita a cobrança. Art. 49. A contrapartida de compensação por EIV deve ser paga antes da assinatura do Termo de Compromisso. Informou que seria adotado o procedimento de cobrança para recolhimento da contrapartida de acordo com o rito da contrapartida de mobilidade urbana do PGV. Quanto ao Art. 50 A Contrapartida de Compensação por EIV é calculada pelo órgão de licenciamento de obras e edificações. §1º. O valor da Contrapartida de Compensação por EIV corresponde ao percentual aplicável entre 0,5% e 1,5% do custo estimado do empreendimento enquadrado em EIV nos termos da Lei 6744/2020. §2º. O custo estimado do empreendimento é calculado com base na tabela de Custo Unitário Básico do Distrito Federal - CUB/DF, por metro quadrado, aplicado sobre a área total de construção a ser informada no alvará de construção. §3º. O órgão responsável pelo licenciamento de obras e edificações deve notificar em comunicado de exigência o proprietário ou titular do direito de construir, ou seu representante legalmente constituído, para o recolhimento da Contrapartida de que trata o caput. Art. 51 A Contrapartida de Compensação por EIV de EIV é calculada por meio da fórmula Ceiv, onde: I - Ceiv é o valor a ser pago como Contrapartida de Compensação por EIV, significaria contrapartida de compensação por EIV. II – Cemp é o Custo Estimado do Empreendimento, calculado com base na Tabela de Custo Unitário Básico. Atentou-se para a mudança de nomenclatura referente ao termo informações básicas para aprovação, e retirando o parâmetro constante no PGV. Reafirmou a intenção de realizar reunião detida ao

tema do trânsito. Salientou a necessidade de uma varredura nos pareceres e no próprio documento de EIV, para inserir eventuais recomendações sobre as medidas para orientar a CAP/SEDUH e outros órgãos. Art. 52. *O proprietário ou titular do direito de construir, ou seu representante legalmente constituído, deve optar pelo pagamento da Contrapartida de Compensação por EIV em cota única. A emissão de Carta de Habite-se ou de atestado de conclusão de obra, mesmo que parcial ou em separado, fica condicionada à quitação integral da Contrapartida de Compensação por EIV. Capítulo X. Do monitoramento do Termo de Compromisso.* Art. 55. *A CPA/EIV deve fazer o acompanhamento do cumprimento das obrigações assumidas no Termo de Compromisso através das seguintes ações: I - acompanhar e fiscalizar a sua realização; II - manifestar-se expressamente sobre propostas de aditamentos; III- registrar as ocorrências relacionadas à execução do Termo de Compromisso, determinando as medidas necessárias à regularização das faltas ou defeitos observados; IV - solicitar providências e decisões superiores para resolver questões que ultrapassem sua alçada de decisão; V - solicitar informações e esclarecimentos adicionais às compromissárias, quando necessário. VI - coordenar e apoiar as relações administrativas e técnicas referente ao Termo de Compromisso; VII- observar o fiel cumprimento das medidas mitigadoras estabelecidas no cronograma-físico, constante no Anexo Único do Termo de Compromisso.* O Senhor **André Bello** sugeriu a remoção do termo financeiro, pois explicitou que a CPA/EIV não tem competência para avaliar a questão. A Senhora **Cristiane Gomes Ferreira Gusmão** corroborou com a sugestão. O Senhor **André Bello** acrescentou que no caso das concessionárias é necessário emitir declaração de conformidade, devendo a compromissária obedecer às homologações, não apenas o cumprimento do prazo. A Senhora **Cristiane Gomes Ferreira Gusmão** informou que o texto foi trazido da Portaria da Comissão Especial de Monitoramento do TC I e TC II, que foi elaborado pelo jurídico, sendo ele: VIII - *notificar, judicial ou extrajudicialmente as compromissárias, para que, em prazo certo e determinado, se cumpram as medidas a que se refere o item anterior.* IX - *demandar às compromissárias, por meio de notificação prévia, por escrito e no prazo máximo de 05 (cinco) dias úteis: a) ocorrência de qualquer transgressão às cláusulas estipuladas no Termo de Compromisso; b) a não observância, em especial, das ações descritas nas Cláusulas do Termo de Compromisso. Parágrafo único. No acompanhamento de que trata o caput, o presidente da CPA/EIV deve: I - zelar pela comunicação e pela transparência nas informações entre os membros; II - convocar os membros para as reuniões que se fizerem necessárias; III - dar conhecimento aos membros sobre todos os assuntos relacionados à fiscalização e ao acompanhamento do Termo de Compromisso; IV - submeter aos membros os textos finais de manifestações, relatórios circunstanciados, juntamente com os documentos que os fundamentam; V - zelar pela guarda da documentação pertinente ao Termo de Compromisso; VI - zelar pelo cumprimento das determinações e prazos previstos; VII - indicar membro para realização de atos específicos. VIII - iniciar processo no Sistema Eletrônico de Informação - SEI, para instrução relacionada aos trabalhos da Comissão quanto ao monitoramento do EIV, mantendo atualizados os documentos no respectivo processo.* Art. 56. *A execução das medidas mitigadoras e compensatórias deve ser acompanhada, fiscalizada e homologada pela concessionária ou empresa responsável pela infraestrutura da respectiva rede ou sistema de serviço público. (agentes do Governo do Distrito Federal ou empresas concessionárias).* O Senhor **André Bello** propôs manter a redação no sentido mais amplo, uma vez que fundamentalmente serão as concessionárias, mas podendo ser o caso da própria SEDUH ou da COPROJ fazer a avaliação. §1º. *Cabe à fiscalização avaliar a qualidade dos serviços executados e homologar o recebimento dos serviços, conforme procedimentos específicos.* §2º. *A execução das medidas mitigadoras e compensatórias deve atender às especificações pertinentes.* O Senhor **André Bello** salientou que no procedimento específico aplica-se mais a realização do que a questão da análise e da vistoria, sugerindo a adoção do termo “conforme procedimento específico” para execução de serviços. A Senhora **Cristiane Gomes Ferreira Gusmão** alterou a redação de acordo com a sugestão, seguindo ao §2º *A execução das medidas mitigadoras e compensatórias deve atender às especificações pertinentes e normas técnicas vigentes.* Prosseguiu ao Art. 57. *Em caso de descumprimento de obrigações pela Compromissária, de modo injustificado, o Distrito Federal deve notificar, independente de aviso de recebimento, para que, em prazo certo e determinado, cumpra as medidas com que se comprometeu ou apresentem as razões legais que impeçam a adoção da providência reclamada.* Art. 58 *Em caso de não cumprimento integral das medidas mitigadoras ou compensatórias estabelecidas no Termo de Compromisso, no prazo estabelecido no cronograma físico-financeiro, ressalvadas as hipóteses do artigo 59 deste decreto, ensejará a execução das garantias ofertadas. Parágrafo único. Encerrado o prazo concedido nos termos do indicado no caput e verificada a persistência no descumprimento de qualquer uma das obrigações imposta nas Cláusulas do Termo de Compromisso, o Distrito Federal*

*poderá executar as garantias previstas em seu favor, sem prejuízo do disposto na Lei 6.744/2020. §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 Distrital nº 6744/2020. §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: a) greves parciais ou gerais dos trabalhadores da indústria de construção civil ou de fornecedores de materiais; b) intempéries e eventos da natureza que impeçam ou dificultem a execução das obras; c) decisões judiciais que impeçam ou retardem o regular andamento das obras; d) atuação dos órgãos de controle que impeça ou retarde o regular andamento das obras; e) atrasos por parte do Compromitente que gerem atrasos no andamento dos serviços.* Ressaltou a necessidade de rever a questão do comprometente e quem irá substituí-lo, uma vez que o comprometente é a SEDUH, sendo necessária consulta a AJL. Art. 60. *Alterações das medidas mitigadoras e compensatórias que eventualmente impliquem em alterações do Termo de compromisso devem ocorrer sob forma de aditivo. §1º As alterações de que tratam o caput devem ser justificadas tecnicamente para deliberação pela CPA/EIV. §2º As alterações aprovadas pela CPA/EIV devem ser publicadas em Diário Oficial.* Informou que o artigo acima seria repassado a AJL para verificação. O Subsecretário **Vicente Correia Lima Neto** complementou dizendo que é preciso notificar o extrato publicado no Diário Oficial informando que houve um aditivo no Termo de Compromisso. A Senhora **Cristiane Gomes Ferreira Gusmão** deu continuidade com o Art. 61. *A completa execução do Termo de Compromisso é atestada pela CPA/EIV mediante emissão de Declaração de Quitação de Obras.* Comunicou que estão criando um documento para possibilitar a formalização que o ateste na CPA/EIV, que seria a declaração de quitação de obras. O Senhor **André Bello** sugeriu a troca do termo obras por medidas. A Senhora **Cristiane Gomes Ferreira Gusmão** prosseguiu ao §1º *A Declaração de Quitação de Obras somente pode ser emitida pela CPA/EIV com a declaração dos órgãos competentes de que foram implementadas todas as medidas de mitigação e compensação. §2º A Declaração de Quitação implica na liberação da garantia definida no artigo 32 deste decreto. §3º A garantia de que trata o artigo 33 deve ser devolvida ao interessado após a execução das medidas correspondentes, conforme atestadas pela CPA/EIV.* Art. 62. *A emissão da carta de habite-se final fica condicionada à quitação integral da Contrapartida de Compensação por EIV e à emissão de Declaração de Quitação.* Art. 63. *Pode ocorrer à emissão de Carta de Habite-se parcial ou em separado desde que ocorra diretamente proporcional ao cumprimento das medidas mitigadoras a serem executadas pelo interessado, observando-se os valores empenhados na sua execução.* Pontuou que o item é destinado a habite-ses parciais, sendo destinado a grandes empreendimentos que costumam fazer a solicitação para a CAP/SEDUH de habite-se parcial ou em separado, portanto, estabelece-se um critério, pois em lei a carta de habite-se final é dada com cumprimento total das medidas, e para o parcial, afirmou que devem encontrar uma correspondência. O Senhor **André Bello** salientou que é proporcional à área restante, não à área para a qual está sendo emitida a carta de habite-se. A Senhora **Daniele Sales Valentini** acrescentou que, especificamente na área de trânsito, existem medidas que são essenciais para seu funcionamento e com um alto valor, e afirmou que se não for bem relacionada, a medida será executada de forma simples ou com uma contrapartida simples, e não aquela que é essencial para o funcionamento ou para abertura do empreendimento. O Subsecretário **Vicente Correia Lima Neto** propôs inserir um indicativo prévio no termo de compromisso que vai ser solicitado o habite-se parcial, não ficando a critério do empreendedor escolher que medida executar. Após discussão e sugestões, a Senhora **Cristiane Gomes Ferreira Gusmão** apresentou o texto final em que dispõe: *a emissão da Carta de Habite-se parcial em separada é condicionada a análise da CPA/EIV quanto ao cumprimento das medidas propostas, das medidas mitigadoras a serem executadas.* O Senhor **André Bello** afirmou que deveriam destacar que as medidas a serem executadas são imprescindíveis para as funcionalidades, não sendo qualquer medida, e sim aquelas que permitam o funcionamento das atividades do empreendimento. A Senhora **Cristiane Gomes Ferreira Gusmão** inseriu o termo “as atividades pleiteadas”, afirmando que não é apenas uma questão de área e valores. Informou que seria feita a análise quanto a questão. Prosseguiu ao Art. 64. *As medidas de caráter contínuo que excedam a data de emissão da carta de habite-se ou da licença de funcionamento devem ser anotadas na carta de habite-se e averbadas na escritura do imóvel.* Foi suscitada dúvida quanto a utilização do termo averbação, ao que o Subsecretário **Vicente Correia Lima Neto** esclareceu que pode ser utilizado, uma vez que

o mesmo está presente na escritura. A Senhora **Cristiane Gomes Ferreira Gusmão** deu continuidade ao texto da minuta com o *parágrafo único: O descumprimento das medidas de caráter contínuo em que o cronograma exceda a data de emissão da carta de habite-se ou da licença de funcionamento tem efeito suspensivo da carta de habite-se e da licença de funcionamento, sem prejuízo das demais sanções administrativas, civis e penais cabíveis*. Após apresentação de dúvidas referentes à emissão da declaração de quitação à compromissária, salientou que a mesma deve indicar um representante ou executor, informou ainda que o texto do Art. 64 seria revisto. Seguiu ao *Capítulo XI. Das disposições finais e transitórias. Art. 65. Os processos de EIV de parcelamento do solo, condomínio urbanístico ou projeto urbanístico com diretrizes especiais em trâmite antes da publicação da lei 6744/2020 devem ser continuar seu processo de análise tendo por fundamento a Lei 5022, de 2013. §1º. O proprietário ou o titular do direito de construir, no prazo máximo de 90 dias, a contar da data de publicação desta Lei, pode optar pelas regras da Lei 6744*. A Senhora **Daniele Sales Valentini** apresentou como sugestão de redação a supressão da questão do prazo de publicação. A Senhora **Cristiane Gomes Ferreira Gusmão** informou que consultaria a AJL/SEDUH para verificar a possibilidade de estabelecer um prazo no decreto. Pontuou a faculdade de não apresentação de EIV prevista na Lei 6.744/2020, que deve ser avaliada conforme o estágio de análise do estudo, ou seja, para aqueles casos que estão em andamento. *I - Os processos ainda não submetidos à análise da CPA/EIV, podem ser dispensados de apresentação de EIV sem qualquer ônus. II - Os processos já submetidos à análise da CPA/EIV, devem ter as medidas identificadas pela CPA/EIV como objeto de TAC no âmbito do rito de aprovação do parcelamento do solo*. O Senhor **André Bello** salientou que não deveria proceder a alteração da questão do prazo, mantendo o disposto na Lei 6744/2020, alegando que pode haver implicações nos dois itens seguintes. Após discussão, a Senhora **Cristiane Gomes Ferreira Gusmão** informou que faria a supressão da questão no texto. Seguiu ao *Art. 66. Aos processos administrativos para licenciamento de edificações e demais processos instaurados em decorrência deles, iniciados até a data de publicação da Lei 6477/2020, aplicam-se as regras e procedimentos definidos na Lei nº 5.022, de 2013*. O Senhor **André Bello** sugeriu agrupar ao artigo 61, que dispõe sobre tema semelhante. A Senhora **Cristiane Gomes Ferreira Gusmão** informou que a função do texto era regulamentar o Art. 40 da Lei, que dispõe que todos os projetos que iniciaram o seu processo de licenciamento na CAP/SEDUH, antes de 07 de dezembro de 2020, à época da publicação da Lei 5744/2020, permanecem de acordo com a legislação 5.022/2013. Acrescentou que o intuito do texto é que os processos permaneçam legais até que haja uma nova viabilidade legal em data posterior à publicação da Lei 6744/2020. Seguiu ao *Art. 67, revogam-se as disposições em contrário, e o Decreto entra em vigor na data de publicação*. Finalizada a leitura, reforçou que foi feito o alinhamento das questões apresentadas, e os questionamentos apresentados serão analisados *a posteriori*. Informou que estão sendo incorporadas ao texto outras questões importantes como coeficientes básicos e usos originais objetos de compensação urbanística e demais ajustes, principalmente relacionados à questão do monitoramento. Como encaminhamento, informou que continuariam realizando reuniões setoriais para repasse do conteúdo apresentado na Comissão. Acrescentou que a minuta com as alterações seria disponibilizada, possibilitando o acompanhamento e o encaminhamento de sugestões. Em seguida, agradeceu a presença e as contribuições de todos, informou que o calendário seria seguido, e na próxima reunião seria apresentada a minuta definitiva. Não havendo mais assuntos a serem tratados, a Sexta Reunião Extraordinária da Comissão Permanente de Análise de Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança foi encerrada pelo senhor Subsecretário da Secretaria de Planejamento de Política Urbana, **Vicente Correia Lima Neto**, agradecendo a presença de todos.

**VICENTE CORREIA LIMA NETO**

Subsecretário da Secretaria de Planejamento de Política Urbana da Secretaria de Estado de Desenvolvimento Urbano e Habitação do Distrito Federal

SUPLAN/SEDUH

**CRISTIANE GOMES FERREIRA GUSMÃO**

Diretora de Instrumentos Urbanísticos e de Apoio à Gestão

DIURB/SUPLAN/SEDUH



Documento assinado eletronicamente por **CRISTIANE GOMES FERREIRA GUSMAO - Matr.0158358-1, Diretor(a) de Instrumentos Urbanísticos e de Apoio à Gestão**, em 15/06/2021, às 14:12, 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.



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=0verificador=63757069](http://sei.df.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0verificador=63757069) código CRC= **3EBEC640**.

---

"Brasília - Patrimônio Cultural da Humanidade"

SCS Quadra 06 Bloco A Lotes 13/14 2º andar - Bairro Asa Sul - CEP 70306918 - DF

3214-4101

---

00390-00002873/2019-19

Doc. SEI/GDF 63757069