



## 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 47/2022 - SEDUH/GAB/CPA-EIV

### PARECER TÉCNICO CPA/EIV

Brasília, 18/03/2022

- **Processo:** 00390-00010179/2021-81.
- **Assunto:** Elaboração de orçamento da medida 5 do TC 02/2020.

#### 1. INFORMAÇÕES PRELIMINARES

A ações referem-se à implementação das medidas mitigadoras e compensatórias dos impactos causados pelo conjunto de empreendimentos localizados na Avenida Central e das Áreas Especiais 2 e 4 da Avenida Contorno do Guará, identificadas a partir da análise e aprovação do Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) relativo aos empreendimentos e especificadas no Termo de Compromisso nº 02/2020 (65056999), notadamente aquelas sob a responsabilidade da compromissária denominada Cooperativa Habitacional dos Amigos do Guará, representada pelo Condomínio do Edifício Residencial Bella Vista.

Rememora-se que o TC nº 02/2020 atribuiu à compromissária Cooperativa Habitacional dos Amigos do Guará as seguintes obrigações:

**\* Medida nº 3 (3,93% do total da medida):**

Pagamento em pecúnia à Caesb, de 24,67% do custo relativo ao reforço da rede coletora de esgoto da Área Especial - AE 4 e do interceptor existente à jusante do Polo de Modas, com, inicialmente, 200 mm de diâmetro e, aproximadamente, 3.000 metros de comprimento.

**\* Medida nº 5:**

Arborização, usando árvores de sombra, nas faixas de serviço das calçadas a serem executadas nas rotas de desejo das viagens de pedestres localizadas em raios de abrangência definidos no EIV, com valor estimado inicialmente em R\$ 100.000,00.

No âmbito do processo SEI GDF nº 00390-00004759/2021-30, que trata do acompanhamento das medidas mitigadoras de responsabilidade da compromissária denominada Cooperativa Habitacional dos Amigos do Guará, a Comissão Especial apurou que o Condomínio do Edifício Residencial Bella Vista não assinou o TC nº 02/2020, e encaminhou os autos à AJL/SEDUH para manifestação quanto às possíveis medidas a serem adotadas ante a ausência de assinatura do TC nº 02/2020 pelo mencionado Condomínio.

A AJL manifestou-se sobre o questionamento na Nota Jurídica nº 261/2021 (69276863):

**"22. Considerando que a recusa em assinar o Termo de Compromisso deveria implicar na não aprovação do empreendimento e considerando que a maioria dos empreendimento já obteve a expedição do habite-se ou certificado de conclusão, mesmo sem a conclusão de qualquer medida**

**mitigadora, faz-se necessária a apuração das obrigações, as quais podem culminar tanto na anulação de todas as licenças concedidas, como na apuração dos valores efetivos para realização destas medidas pelo próprio Distrito Federal - considerando a premissa de que são indispensáveis à qualidade urbana do entorno, com posterior encaminhamentos dos processos à PGDF para propositura das competentes medidas judiciais."**

A Procuradoria Geral do Distrito Federal -PGDF, em seu Ofício nº 1015/2021 - PGDF/GAB (73141131), corroborou o posicionamento da AJL.

Dessa forma, o processo foi submetido a Comissão de Verificação de Irregularidades da Central de Aprovação de Projetos (CAP/COVIR), para análise acerca dos indícios de irregularidades noticiados na instrução do processo autuado pela Comissão Especial para o acompanhamento do cumprimento das obrigações assumidas no TC nº 02/2020, bem como a adoção das medidas sugeridas na Nota Jurídica nº 261/2021.

A CAP/COVIR apresentou suas considerações no Relatório Circunstanciado nº 13/2021 (75053034), que instruiu o presente processo. Argumentou que *"a Carta de Habite-se nº 001/2012 (fl. 345, vol. 10) expedida para a edificação em referência se deu por força de determinação judicial exarada no âmbito do processo nº 2012.01.1.007329-7, onde já se verificou o trânsito em julgado, o que, s.m.j., impossibilita a atuação desta COVIR e da CPCOE no presente caso, esta Comissão sugere o encaminhamento do presente relatório ao GAB/SEDUH com vistas à AJL para manifestação quanto à possibilidade de continuidade dos trâmites relacionados à anulação ou convalidação do licenciamento da edificação, nos termos sugeridos na Nota Jurídica n.º 261/2021 - SEDUH/GAB/AJL (9276863)."* Ao final, a unidade de licenciamento edilício questiona acerca de que *"medidas poderão ser adotadas ante a negativa do condomínio na subscrição do TC 02/2020"*, caso admita-se a inviabilidade da adoção dos procedimentos estabelecidos no art. 86 do Decreto nº 39.272, de 2018, e no art. 74 da Lei nº 6.138, de 2018.

Na Nota Jurídica nº 12/2022 (77814036), a AJL/SEDUH manifesta seu entendimento assentado sobre relevantes princípios abordados em outras ocasiões, ou seja:

*(...) a recusa na assinatura do TC nº 02/2020, "deveria implicar na não aprovação do empreendimento. Porém, considerando a sua conclusão e expedição de habite-se, mesmo sem a efetivação de medida mitigadora, caberia, então, a anulação das licenças concedidas ou apuração dos valores efetivos para realização destas medidas pelo próprio Distrito Federal, partindo da premissa de que são indispensáveis à qualidade urbana do entorno, conforme anteriormente sugerido por meio da Nota Jurídica nº 82/2020 - SEDUH/GAB/AJL (46360565)";*

*diante da circunstância que "o habite-se foi concedido por força de decisão judicial já transitada em julgado, não cabendo ato administrativo para anular decisão judicial";*

*"independente da edificação já se encontrar construída, entregue e com habite-se, e não sendo possível a anulação de tais atos, ainda restam faltantes as medidas mitigadoras referentes ao Estudo de Impacto de Vizinhança";*

*portanto, faz-se mister "a tomada de medidas necessárias para garantir o cumprimento das obrigações legais exigíveis ao caso, por meio da apuração dos valores efetivos para realização destas medidas pelo próprio Distrito Federal"; e*

*os valores de execução das medidas são apenas estimados, "havendo a necessidade de apuração dos valores realmente necessários para a realização dessas ações, bem como a atualização monetária, vez que os*

*cálculos dos investimentos foram realizados no ano de 2020 quando da assinatura do termo de compromisso".*

Por fim, recomenda o "encaminhamento dos autos à Subsecretaria de Políticas de Planejamento Urbano e à CPA/EIV para realização de apuração dos valores inerentes às medidas de responsabilidade do Condomínio do Edifício Residencial Bella Vista, para que tais valores possam ser cobrados judicialmente, possibilitando a posterior execução diretamente pelo próprio Distrito Federal, tendo em vista a inércia da compromissária em realizar tais ações".

## 2. ANÁLISE E DELIBERAÇÃO

De primeiro, é preciso informar que o cálculo do valor relativo à Medida nº 3 encontra-se atendido no Despacho SEDUH/GAB/CPA-EIV (79307766), inserto no Processo SEI GDF nº 00390-00003225/2021-96. Nele é possível verificar que, se aplicando a forma de rateio estabelecida na Tabela 02 do TC nº 02/2020 ao valor atualizado fornecido pela Caesb, de R\$ 441.813,50 (quatrocentos, quarenta e um mil, oitocentos e treze reais e cinquenta centavos), apurou-se o valor de **R\$ 17.363,27 (dezessete mil, trezentos, sessenta e três reais e vinte e sete centavos)** devido pela compromissária Cooperativa Habitacional dos Amigos do Guará, representada pelo Condomínio do Edifício Residencial Bella Vista.

No caso da Medida nº 5, destaca-se que o valor inicialmente previsto em R\$ 100.000,00 é apenas uma referência, uma vez que o item 11.4. da Cláusula Décima Primeira do TC nº 02/2020 zela pela plena implementação das medidas mitigadoras e compensatórias, determinando a conclusão das obras, independente dos valores efetivamente investidos pelas compromissárias na execução das mesmas.

Aqui cabe o esclarecimento de que a arborização preconizada na Medida nº 5 insere-se num contexto mais amplo de um projeto de paisagismo, que inclui também, além do sombreamento das rotas prioritárias de pedestres, a implantação e requalificação de calçadas, assim como a imprescindível iluminação pública.

Verifica-se, portanto, que a referida medida conjuga-se indissociavelmente com a Medida 6, atribuída à outra compromissária signatária do TC 02/2020 (Victoria Empreendimentos).

Assim, a apuração do valor da Medida nº 5 requer ações preliminares, quais sejam:

- a) eventual elaboração de levantamento topográfico do traçado das calçadas indicadas no EIV, para subsidiar a elaboração do projeto;
- b) elaboração de projeto executivo de paisagismo, indicando quais calçadas devem ser requalificadas e arborizadas, nos termos das Cláusulas Terceira - Das obrigações das Compromissárias (itens 3.1.5. e 3.1.6.) e Quarta - Dos ônus das Compromissárias (itens "e" e "f" de 4.1.); e
- c) elaboração de caderno de especificações e encargos, referente à execução da obra como um todo.

No entanto, para a compreensão ampla e profunda da situação posta, percebeu-se a necessidade de vistoria técnica conjunta para diagnóstico das condições locais e encaminhamento dos procedimentos inerentes aos itens "a", "b" e "c" acima elencados, além de outras ações que possam ser consideradas pertinentes.

Somente após concluídas as iniciativas identificadas acima será possível elaborar o orçamento analítico correspondente, o qual deverá ser demonstrado por planilha com composições de preços unitários a partir de tabelas de custos de referência de serviços e insumos de obras adotadas

pela Secretaria de Estado de Obras e Infraestrutura do Distrito Federal (SODF) ou pela Companhia Urbanizadora da Nova Capital (Novacap).

Assim, considerando-se as diversas etapas necessárias à completa e ágil elaboração do orçamento, essa CPA/EIV decide solicitar a realização da vistoria supramencionada à Novacap/Diretoria de Urbanização (DU) juntamente com a SEDUH/Subsecretaria de Projetos e Licenciamentos de Infraestrutura (SUPROJ), devendo o Relatório de Vistoria ser encaminhado a esta Comissão para deliberação dos passos seguintes, com a urgência que o caso requer.

Destaca-se que a conclusão do respectivo orçamento irá compor, juntamente com a Medida 3, o valor total a ser cobrado judicialmente da compromissária Cooperativa Habitacional dos Amigos do Guará, representada pelo Condomínio do Edifício Residencial Bella Vista, sobre o qual deverá incidir, como de praxe, a aplicação de correção monetária ou a atualização dos preços vigentes no mercado da construção civil.

Ressalta-se, por fim, que o conjunto de documentos citados deverá instruir, posteriormente, o processo licitatório de contratação da execução da Medida nº 5.

### 3. ASSINATURAS

**SILVIA DE LÁZARI**

Coordenadora CPA/EIV

**CRISTIANE GOMES FERREIRA GUSMÃO**

Titular - Subsecretaria de Políticas e Planejamento Urbano - SUPLAN

**ANDRÉ BELLO**

Suplente - Subsecretaria de Políticas e Planejamento Urbano - SUPLAN

**TEDER SEIXAS DE CARVALHO**

Titular - Coordenação de Aprovação de Projetos - CAP

**MARIA CRISTINA MARQUES RESENDE**

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

**BRUNO HENRIQUE SOUZA CORRÊA**

Titular - Instituto do Meio Ambiente e dos Recursos Hídricos do Distrito Federal — Brasília Ambiental - IBRAM

**DIEGO DA SILVA CAMARGOS**

Suplente - Instituto do Meio Ambiente e dos Recursos Hídricos do Distrito Federal — Brasília Ambiental - IBRAM

**ÉRIKA APARECIDA DA SILVA**

Titular - Companhia de Saneamento Ambiental do Distrito Federal - CAESB

**JORGE REGO**

Suplente - Companhia Energética de Brasília - CEB

**HELMA RIBEIRO FISCHER VIEIRA**

Titular - Companhia Urbanizadora da Nova Capital do Brasil - NOVACAP

**JAQUELINE M. TORRES DE BRITTO**

Suplente - Departamento de Trânsito do Distrito Federal - DETRAN

**MÁRCIA MARIA SOUSA CORDEIRO**

Titular - Departamento de Estradas e Rodagens do Distrito Federal - DER/DF



Documento assinado eletronicamente por **TEDER SEIXAS DE CARVALHO - Matr.0136715-3, Membro da Comissão**, em 21/03/2022, às 15:00, 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 **BRUNO HENRIQUE SOUZA CORREA - Matr.0184042-8, Membro da Comissão**, em 21/03/2022, 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.



Documento assinado eletronicamente por **MARIA CRISTINA MARQUES RESENDE - Matr.0278512-9, Membro da Comissão**, em 21/03/2022, às 15:19, 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, Membro da Comissão suplente**, em 21/03/2022, às 15:22, 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 **CRISTIANE GOMES FERREIRA GUSMAO - Matr.0158358-1, Membro da Comissão**, em 21/03/2022, às 15:24, 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 **ERIKA APARECIDA DA SILVA - Matr.0052579-0, Membro da Comissão**, em 21/03/2022, às 15:38, 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.



Documento assinado eletronicamente por **JORGE RÊGO DA SILVA - Matr.0008674-h, Membro**



da **Comissão suplente**, em 21/03/2022, às 15:42, 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 MENDONCA TORRES DE BRITTO - Matr.0250361-1, Membro da Comissão suplente**, em 21/03/2022, às 15:53, 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 **SÍLVIA BORGES DE LAZARI - Matr.273.821-X, Presidente da Comissão**, em 21/03/2022, às 15:54, 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 21/03/2022, às 16:36, 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 21/03/2022, às 16:51, 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 **DIEGO DA SILVA CAMARGOS - Matr.1689519-3, Membro da Comissão suplente**, em 21/03/2022, às 17:12, 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 **ILZA MARIA ARAUJO SILVA - Matr.0132669-4, Membro da Comissão**, em 21/03/2022, às 17:27, 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= **82430343** código CRC= **39A19F74**.

"Brasília - Patrimônio Cultural da Humanidade"

Edifício Number One SCN Q 1 - Asa Norte, Brasília - DF - Bairro Asa Norte - CEP 70711-900 - DF