



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

Relatório Técnico - SEDUH/GAB/CPA-EIV

RELATÓRIO FINAL - CPA/EIV
INC35 Brasal Incorporações Imobiliárias Ltda.

Brasília-DF, 11 de maio de 2023.

Referência: Processo SEI nº 00390-00003813/2022-19

Interessado: INC35 Brasal Incorporações Imobiliárias Ltda.

Assunto: Análise e aprovação do Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV), relativo ao empreendimento INC35 Brasal, localizado no SHCNW/CRNW 710 Lotes C, D, E, F e G, Setor Noroeste (RA PP), Brasília - DF.

1. INFORMAÇÕES PRELIMINARES

Este Relatório Final faz a retrospectiva do Processo SEI GDF nº 00390-00003813/2022-19, que trata da análise e aprovação do EIV do empreendimento INC35 Brasal.

As informações constantes do Memorial Descritivo para Habilitação de Projetos (85441955) embasaram a emissão do Termo de Referência - TR Específico de EIV nº 02/2022 (87476502) em 31/05/2022, prontamente enviado ao interessado via correspondência eletrônica (88034742). A elaboração de um TR específico atendeu ao disposto no art. 4º da Lei 6744/2020.

As áreas de Influência Direta (AID), Influência Direta foco no Trânsito (AIDT) e Influência Indireta (AII), definidas para o empreendimento em tela, estão ilustradas na figura abaixo, constantes do citado TR:



Legenda:

- SHCNW/CRNW Quadra 710, Lotes C, D, E, F e G
- Área de Influência Direta – AID (500 metros)
- Área de Influência Direta de Trânsito – AIDT (700 metros)
- Área de Influência Indireta – AII (1500 metros)

Escala 1:20.000

Figura 1 - Áreas de Influência Direta - AID e Indireta - AII do empreendimento. Fonte: TR 02/2022 (87476502)

O estudo foi elaborado pela empresa Fare Arquitetura e Urbanismo Ltda., CNPJ nº 07.173.526/0001-12, inscrita no Conselho de Arquitetura e Urbanismo do Brasil sob o registro de pessoa jurídica nº PJ12031-6 (112189653), contratada pelo interessado INC35 Brasal Incorporações Imobiliárias Ltda., CNPJ nº 41.126.561/0001-19. A equipe técnica contou com a participação dos seguintes membros, atestadas pelos Registros de Responsabilidade Técnica - RRT ou pelas Anotações de Responsabilidade Técnica - ART, conforme as suas respectivas especialidades:

- Rômulo Bonelli Henrique de Faria, Arquiteto e Urbanista, CAU A295574, RRT: SI12472646I00CT001 (98327108);
- Mayra Santos de Freitas, Engenheira Ambiental, CREA 19571/D-DF, ART: 0720220085556 (98327114);
- Daniel Blanco Lombardi, Engenheiro Civil, CREA 28.888/D-DF, ART: 0720220087167 (98327123);
- Ana de Paula Pinto Assis Fonseca, Arquiteta e Urbanista, CAU A1623672, RRT: SI11826050R02CT001 (112188088);
- Maria Rita Souza Fonseca, Geógrafa, CREA 12.869/D-DF, ART: 0720220059581 (98327116);
- Verena Felipe Mello, Engenheira Florestal, CREA 16.460/D-DF, ART: 0720220086013 (98327116);
- Marco Aurélio de Lima Maron, Arquiteto e Urbanista, CAU A1493388, RRT: SI12193727I00CT001 (98327105); e
- Luciana Oliveira Alves de Souza, Engenheira Ambiental, CREA 18494/D-DF, ART: 0720220058142 (99064614).

O empreendimento está inserido em lote de 13.823,20 m² e se caracteriza como obra inicial com área de construção total estimada no projeto em 45.725,04 m². Resumidamente, o empreendimento é integrado por 14 lojas para comércio varejista, 531 unidades de hospedagem e total de 531 vagas projetadas, distribuídos da seguinte forma: 2 subsolos, compostos por garagem com 531 vagas para veículos e motos, reservatório inferior, instalações técnicas e bicicletário; pavimento térreo, composto por 14 lojas comerciais externas e unidades de hospedagem e áreas de lazer comum internas, cujo acesso é controlado por um lobby de controle central; 1º pavimento composto por unidades de hospedagem e mezanino das lojas comerciais; 4 pavimentos-tipo compostos por unidades de hospedagem; e cobertura com barrilete e reservatórios superiores.

A análise dos parâmetros urbanísticos é regida pelo MDE 040/07, URB 040/07 Fl. 6/15, URB 040/07 Fl. 9/15 e NGB 054/07.

2. PARECERES TÉCNICOS

A análise do EIV do empreendimento está consubstanciada em seis Pareceres Técnicos:

1) Parecer Técnico nº 54/2022 - SEDUH/GAB/CPA-EIV (96294157)

A 1ª versão do EIV foi protocolada em 08/08/2022, e foi apresentada, pela equipe técnica responsável, durante a 11ª Reunião Extraordinária desta CPA/EIV, realizada no dia 19/08/2022, após comprovação do pagamento da taxa de análise de EIV (93191500), efetuado em 11/08/2022.

De início, cumpre destacar que os lotes C, D, E, F e G do SHCNW/CRNW 710, sobre os quais será implantado o empreendimento em tela, são objeto de rememoração de lotes, cujos procedimentos são disciplinados pela Lei Complementar nº 950, de 07 de março de 2019.

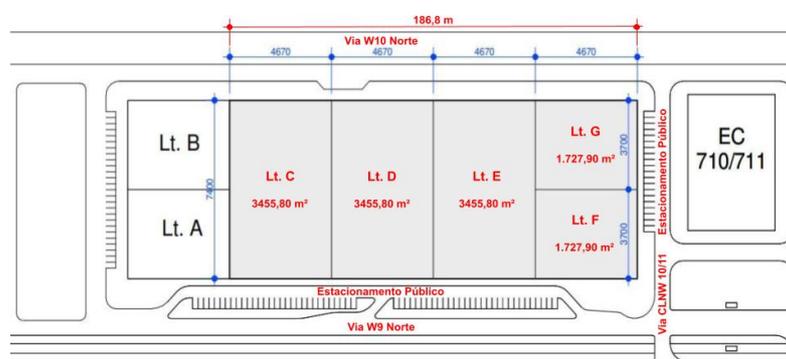


Figura 2 - Características dos lotes a serem rememorados.

Fonte: Trecho da Planta de situação (95827188).

A partir da análise do Estudo a CPA/EIV relacionou 1 exigência vinculada à forma e outras 58 exigências direcionadas ao conteúdo do documento, sendo destas: 8 no âmbito das informações gerais; 8 relativas à caracterização do empreendimento; 36 pertinentes à caracterização da vizinhança; e 7 atribuídas à identificação dos impactos e identificação das medidas.

Por fim, concluiu-se na ocasião, com base no que dispõe o art. 2º, VII, do Decreto nº 39.865/2019, quanto à competência da CPA/EIV de emitir recomendações acerca da adequação do projeto e das medidas de prevenção, recuperação, mitigação ou compensação a serem adotadas: *“o EIV apresentado precisa ser ajustado e complementado, conforme as análises feitas e recomendações elencadas, bem como o cumprimento das 58 exigências listadas no item 3 deste Parecer.”*

Salientou-se que o cumprimento das exigências e recomendações indicadas poderiam ensejar novas exigências e análises, quando fosse o caso.

A análise do parecer da avaliação da 1ª versão do estudo foi contemplada na pauta da 12ª Reunião Extraordinária da CPA/EIV, realizada no dia 23/09/2022. O parecer foi encaminhado ao interessado em 05/10/2022, via correspondência eletrônica (97174459).

2) Parecer Técnico nº 4/2022 - SEDUH/SELIC/DIEIV (100031130)

Tratou da 2ª análise do EIV (98328852). A apreciação do estudo deu-se a partir da verificação das exigências e recomendações elencadas no Parecer Técnico nº 54/2022 (96294157), relativo à análise da 1ª versão do estudo.

Cumpre lembrar que foi publicado o Decreto nº 43.804, de 04 de outubro de 2022, portanto, episódio ocorrido no período entre a formulação das exigências contidas no Parecer Técnico nº 54/2022 (96294157) e a apresentação da 2ª versão do EIV. O referido normativo alterou o fluxo processual de análise de EIV, a partir do qual o prazo para análise do estudo se inicia com o parecer técnico da Diretoria de Gestão de Estudos de Impactos de Vizinhança - DIEIV, a qual deve atestar sua correta instrução, nos termos do *caput* do art. 19 do citado Decreto. Deste modo, a análise realizada restringiu-se à correta instrução do estudo apresentado, a fim de possibilitar posterior análise qualificada segundo as competências inerentes a cada órgão da Comissão Permanente de Análise de EIV - CPA/EIV.

A análise relacionou 29 exigências, distribuídas da seguinte maneira: 7 no âmbito das informações gerais, sendo 4 delas reincidentes; 4 relativas à caracterização do empreendimento, sendo 2 delas reincidentes; 11 pertinentes à caracterização da vizinhança, sendo 4 delas reincidentes; e 7 atribuídas à identificação dos impactos e identificação das medidas, sendo 2 delas reincidentes.

Foi reiterada a observação de que o cumprimento de exigências elencadas poderia eventualmente gerar outras exigências.

O parecer foi comunicado ao interessado em 18/11/2022, por correspondência eletrônica (100247316).

3) Parecer Técnico nº 6/2022 - SEDUH/SELIC/DIEIV (100663349)

Ocupou-se da 3ª versão do EIV (100649079), protocolada em 24/10/2022. A análise deu-se a partir da verificação das exigências e recomendações elencadas no Parecer Técnico nº 4/2022 - SEDUH/SELIC/DIEIV ([100031130](#)).

Verificou-se que o EIV foi corrigido e ajustado para atender ao citado parecer, tendo sido cumpridas as exigências 2, 3, 6, 7, 8, 9, 11, 12, 13, 16, 17, 21, 22, 25, 26 e 29. O interessado, por meio da Carta nº 0011 - Brasal (100632884), requereu que a análise transcorresse segundo rito anterior ao Decreto 40.308/2022, solicitando que os demais itens fossem acrescentados à lista para "averiguação oportuna por parte dos novos membros que irão compor a CPA/EIV, a fim de ensejar uma única revisão no estudo contemplando as contribuições da equipe técnica de análise".

Diante do exposto, a DIEIV encaminhou o processo ser à CPA/EIV, "para prosseguimento da análise, sem perder de vista a conferência", a ser feita por parte aquela comissão, dos seguintes itens elencados abaixo:

*Parecer Técnico nº 54/2022 SEDUH/GAB/CPA-EIV (96294157): exigências 08, 13, 15, 17 a 20, 23, 25, 30 a 44, 47, 48, e 53 a 58.

* Parecer Técnico nº 4/2022 - SEDUH/SELIC//DIEIV (100031130): exigências 1, 4, 5, 10, 14, 15, 18, 19, 20, 23, 24, 27 e 28."

O parecer foi comunicado ao interessado em 25/11/2022 por correspondência eletrônica (100727939).

4) Parecer Técnico nº 56/2023 - SEDUH/GAB/CPA-EIV (105147434)

O parecer versou sobre a 4ª análise do EIV, figurando, entretanto, como 2ª análise pela CPA/EIV.

Destaca-se que, em razão da alteração da composição da CPA/EIV promovida pelo Decreto nº 43.804/2022, o EIV foi novamente apresentado pela equipe técnica responsável durante a 41ª Reunião Ordinária, realizada no dia 02 de dezembro de 2022 (100726699).

Decorreu da análise a proposição de 14 exigências, sendo 4 delas reincidentes.

Além do cumprimento das 14 exigências, a CPA/EIV teceu recomendações como condição para o prosseguimento para a realização da Audiência Pública. Ademais, indicou que o estudo deveria ser apresentado à DIEIV/SELIC, a fim de realizar os procedimentos necessários para a conferência das exigências remanescentes e o atendimento às recomendações expressas no parecer, consoante o art. 3º, §3º, do Decreto nº 43.804/2022, que define como competência daquela diretoria prestar suporte técnico relativo aos processos do EIV.

Verificado, pela DIEIV e órgãos cabíveis, o cumprimento das exigências e o atendimento às recomendações, essa CPA/EIV entendeu estarem cumpridas as condições para a realização da Audiência Pública.

Destacou também que os projetos funcionais de acessos ao lote, relativos ao PGV, deveriam ser entregues após a realização da audiência pública, alinhando-se aos eventuais desdobramentos decorrentes da consulta pública, consoante o art. 29 da Lei 5022/2013.

O conteúdo do parecer foi apreciado e devidamente aprovado em 03/02/2023, durante a 42ª Reunião Ordinária CPA/EIV. Posteriormente, o seu conteúdo foi comunicado ao interessado em 13/02/2023, por correspondência eletrônica ([105926905](#)).

5) Parecer Técnico nº 10/2023 - SEDUH/SELIC/DIEIV (107856797)

Tratou da 5ª análise do EIV, em atendimento ao citado Parecer Técnico n.º 56/2023, a análise foi realizada pelos representantes da DIEIV, DER e Detran. Destaca-se que a análise do DER e Detran estão consubstanciadas na Manifestação 84 (107850151) e Manifestação 85 (107850359), respectivamente.

A documentação apresentada para subsidiar a análise foi inserida no Processo 00390-00001954/2023-70

O pagamento da taxa de reanálise foi confirmado pelo Comprovante de Pagamento (107521466), de 06/03/2023, em atendimento ao disposto no art. 54, §2º, do [Decreto 43.804, de 04 de outubro de 2022](#).

Destaca-se que o DER informou que, uma vez que "*todas as medidas mitigadoras apresentadas, referentes ao sistema viário, estão localizadas na Via Setor Terminal Norte (Via STN) (...), não cabe a este Departamento se manifestar, uma vez que esta via está sob jurisdição do Detran-DF*".

A análise do Detran, por sua vez, identificou a necessidade de cumprimento de duas exigências, as quais estão listadas abaixo:

1. Excluir a medida "4.4" e todas suas menções ao logo do estudo.
2. Remover o cenário 3.1 do *Item 4.5.4.4 Análise e avaliação dos impactos do empreendimento sobre o sistema de tráfego*.

Verificou-se que as considerações da CPA/EIV sobre o escopo das medidas mitigadoras foram acolhidas na presente versão do estudo. As medidas foram agrupadas e complementadas consoante recomendado no Parecer Técnico nº 56/2023, no entanto, nesta versão, o EIV pondera o prazo de implantação do viaduto, estimado pelo DER em 12 meses, ao passo que a implantação do empreendimento está estimada em 24-36 meses. Assim, foram realizados cenários de desempenho viário *com* e *sem* o viaduto (cenários 3 e 4).

Os novos cenários apresentados foram analisados pelo Detran, que avaliou que a [Medida 4](#), que diz respeito à *Adequação do sistema viário na Via Setor Terminal Norte*, deveria ser ajustada na forma indicada na Manifestação 85 (107850359).

Destaca-se, ainda, que para o cumprimento da [Medida 1.2](#), foi apresentada a Planta de Implantação (107123636), a qual deveria ser objeto de análise da CPA/EIV após a realização da audiência pública, alinhando-se a eventuais desdobramentos dela decorrentes, tendo em vista o disposto no § 3º, art. 15 da [Lei 6.744, de 07 de dezembro de 2020](#).

O conteúdo do parecer foi comunicado ao interessado em 10/03/2023, por correspondência eletrônica ([107914556](#)).

6) Parecer Técnico nº 11/2023 - SEDUH/SELIC/DIEIV (108016387)

Ocupou-se da conferência da análise da versão consubstanciada no documento intitulado *Estudo Técnico Impacto de Vizinhança-Noroeste (versão 13.03.23)* (108014452), encaminhada pela Carta nº 0011-BRASAL (108013564), de 13 de março de 2023.

O EIV foi conferido tendo acatado as exigências e recomendações feitas pela Comissão Permanente de Análise do EIV - CPA/EIV, no Parecer Técnico nº 56/2023 - SEDUH/GAB/CPA-EIV (105147434), consolidado na 42ª Reunião Ordinária da Comissão Permanente de Análise do EIV - CPA/EIV em 03/02/2023, e Parecer Técnico nº 10/2023 - SEDUH/SELIC/DIEIV (108016387).

O documento atesta que o EIV foi corrigido e ajustado para atender ao Parecer Técnico nº 10/2023 - SEDUH/GAB/DIEIV (107856797). Foi comunicado ao interessado em 13/03/2023, por correspondência eletrônica ([108043700](#)).

Isto posto, consoante recomendado no Parecer Técnico nº 56/2023, **o estudo tornou-se apto a prosseguir com os procedimentos cabíveis à realização da Audiência Pública, nos termos disciplinados pela [Lei 6.744, de 07 de dezembro de 2020](#).**

3. AUDIÊNCIA PÚBLICA

A Audiência Pública para apresentação do EIV ocorreu em 17/04/2023, a partir das 19 horas, conforme publicação de avisos em diversos meios de comunicação ([108479121](#), [108479305](#), [111461795](#)). A reunião realizou-se na no auditório do Edifício General Alencastro, localizado na SEPS, Q 702/902, Conjunto B, Bloco A - Asa Sul, Brasília - DF.

A realização da Audiência Pública visou submeter o EIV à apreciação da comunidade e coletar eventuais considerações e/ou sugestões, com o intuito de aperfeiçoar o conjunto de medidas mitigadoras propostas.

Destaca-se que as contribuições, quando advêm, e se consideradas pertinentes pela CPA/EIV, devem ser recepcionadas na versão conclusiva do estudo apresentado. Entretanto, não se vislumbrou nenhuma contribuição objeto de análise pela Comissão, como se pode verificar na Ata de Audiência Pública (SEI nº 112494001), republicada nas páginas 74 e 75 da edição nº 88 do DODF, de 11 de maio de 2023.

4. ANÁLISE DO POLO GERADOR DE VIAGENS - PGV

Conforme disposto no § 4º, art. 9º da [Lei 6.744, de 07 de dezembro de 2020](#), foi realizada análise do conteúdo definido na Lei 5.632, de 17 de março de 2016, que dispõe sobre o Polo Gerador de Viagens - PGV.

A análise foi realizada pelo Detran, tendo sido exarado o Termo de Anuência nº 17/2023 (111718986), que aprova as seguintes plantas:

- Projeto Arquitetônico - Situação e Implantação (111596606);
- Projeto Arquitetônico - 2º Subsolo (1/2) (111597227);
- Projeto Arquitetônico - 2º Subsolo (2/2) (111597435);
- Projeto Arquitetônico - 1º Subsolo (111597595);
- Projeto Arquitetônico - Térreo (1/2) (111597770); e
- Projeto Arquitetônico - Térreo (2/2) (111598038)

5. MEDIDAS MITIGADORAS E COMPENSATÓRIAS FINAIS

A versão final do EIV apresentou 05 medidas mitigadoras, cujos escopos encontram-se corretamente descritos e detalhados no Relatório de Impacto de Vizinhança - versão 13.03.23 (108014452), discriminadas a seguir:

5.1. Medidas Mitigadoras**Medida 1 - Adequação de projeto arquitetônico**

A medida refere-se a ajustes/complementos a serem feitos no projeto arquitetônico devendo ser apresentados junto à Central de Aprovação de Projetos - CAP no momento da sua habilitação.

1.1. Utilizar materiais com baixo índice de refletividade na envoltória da edificação do empreendimento. Essa especificação deve estar indicada no projeto arquitetônico em licenciamento na CAP.

1.2. Rever o layout do espaço de transição entre a edificação e a rua nas áreas de afastamento obrigatório do lote, conforme Projeto Arquitetônico - Situação e Implantação (111596606).

O novo desenho deve constar do projeto arquitetônico e deve observar os seguintes pressupostos:

- a) Preservação da continuidade da circulação de pedestres;
- b) Acompanhamento rigoroso do caimento de meios-fios e vias com eliminação de todos os degraus e mudanças abruptas de nível;
- c) Criação de pequena faixa de transição para construção de degraus ou rampas de acesso às lojas, onde for o caso;
- d) Utilização de revestimentos de piso e detalhes que favoreçam a eliminação de barreiras arquitetônicas à circulação de pessoas com deficiências sensoriais, locomotivas e cognitivas (sinalização Braille, faixas de orientação, alerta de cruzamento, etc.);
- e) Arborização de áreas de circulação de pedestres;
- f) Delimitar claramente o acesso de pedestres fortalecendo as conexões com a calçada pública.

Medida 2 - Adequação da Via W9 Norte, incluindo complementação da rede cicloviária

A medida refere-se à elaboração e execução de Projeto de Sistema Viário - SIV, contemplando sinalização, ciclovias, calçadas e arborização.

A proposição do projeto deve amparar-se nos estudos do Processo SEI GDF nº 00111-00008080/2020-91 e em diretrizes de projeto a serem emitidas conjuntamente pelo Detran, Semob e SEDUH.

A premissa é a criação de ciclovia longitudinal ao longo de toda a Via W9 Norte, observando-se a possibilidade de ser no canteiro central, uma vez que se deve manter as faixas exclusivas coletivas conforme definido no MDE do Setor.

Deve-se observar também no projeto, a inserção de árvores para sombreamento dos trajetos dos ciclistas.

A área de projeto deverá contemplar toda a Via W9 Norte. A implantação, no entanto, deve contemplar o trecho do Projeto, de aproximadamente 900 metros, conforme indicação na figura a seguir:



Figura 3 - Trecho para implantação da ciclovia proposta na via W9, em amarelo.
Fonte: Parecer Técnico nº 56/2023 – SEDUH/GAB/CPA-EIV (105147434)

Medida 3 - Arborização das rotas-desejo de pedestres e ciclistas indicadas no EIV

A medida refere-se à implantação de vegetação arbórea nas áreas próximas ao passeio de pedestres com o objetivo de sombreamento.

Os locais de implantação/complementação de arborização estão indicados na figura a seguir:

A remover (em preto) e do retorno a retificar (em azul) e criação do cruzamento (rosa).

Fonte: figura 290 do EIV. pag. 382

Medida 5 - Realizar inventário para análise do pavimento dos impactos gerados pela obra, a ser avaliado pela Novacap

Após a conclusão das obras do empreendimento, deve ser apresentado relatório com a situação do pavimento a fim de avaliar acerca da necessidade de sua requalificação.

Resumidamente, as medidas mitigadoras propostas na presente versão do EIV e suas respectivas áreas de abrangência são:

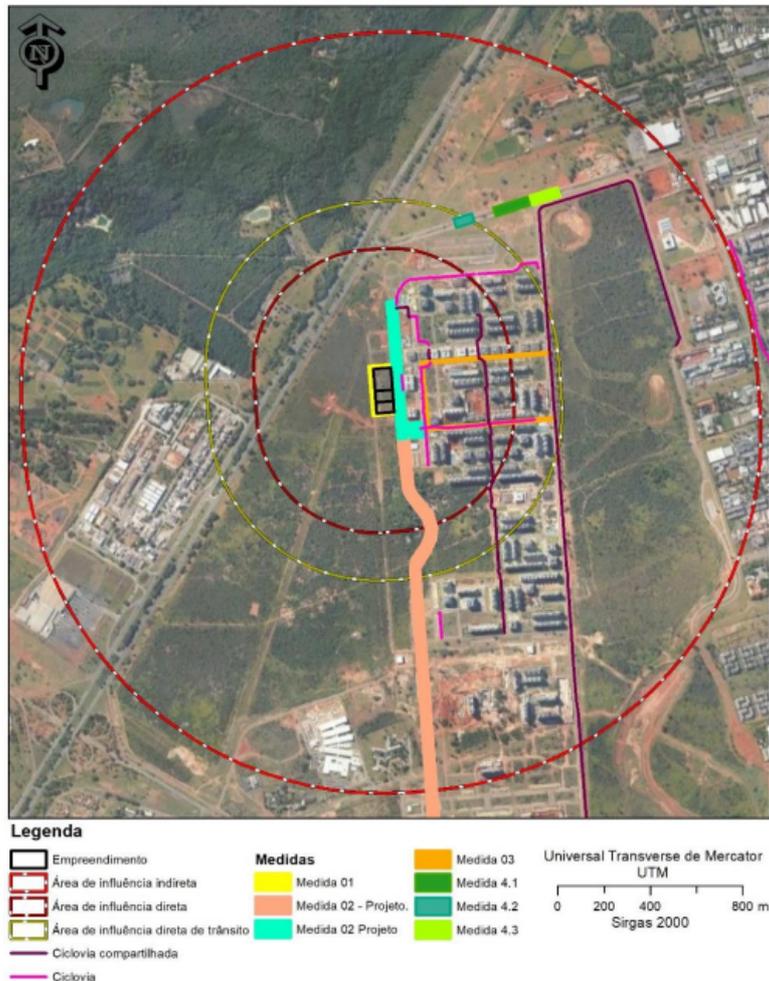


Figura 6 - Mapa de localização das medidas mitigadoras.

Fonte: EIV, página 383 (108014452).

O quadro abaixo, resume os prazos, competências e impactos relacionados às 5 medidas propostas:

Item	Medidas Mitigadoras		Projetos			Obras
			Prazo de elaboração	Prazo de aprovação	Órgão responsável pela aprovação	Prazo de execução
1	Adequação de projeto arquitetônico	1.1. Utilizar materiais com baixo índice de refletividade na envoltória da edificação do empreendimento 1.2. Rever o layout do espaço de transição entre a edificação e a rua nas áreas de afastamento obrigatório do lote	N/A	Conforme tramitação no órgão competente	CAP	Durante a aprovação da arquitetura
2	Adequação da Via W9 Norte, incluindo complementação da rede cicloviária		180 dias a partir do Alvará	Conforme tramitação no órgão competente	DETRAN/DF SEMOB SEDUH	Até o Habite-se do empreendimento

3	Arborização das rotas-desejo de pedestres e ciclistas identificadas no EIV	180 dias a partir do Alvará	Conforme tramitação no órgão competente	NOVACAP	Até o Habite-se do empreendimento
4	Adequação do sistema viário na Via Setor Terminal Norte, independente da construção do viaduto	180 dias a partir do Alvará	Conforme tramitação no órgão competente	DETRAN/DF SEDUH	Até o Habite-se do empreendimento
	4.1. Remoção dos dois (02) retornos existentes no trecho indicado na via Setor Terminal Norte;				
	4.2. Remoção de um (01) dos sentidos Asa Norte/EPIA com acesso ao Noroeste) do retorno existente no trecho indicado na via STN;				
	4.3. Criação de cruzamento semaforizado na entrada da via W7 com a via STN, com faixa de acomodação de aproximadamente 80m, conforme indicação do EIV				
5	Realizar inventário para análise do pavimento dos impactos gerados pela obra, a ser avaliado pela Novacap	180 dias a partir do Alvará		NOVACAP	Após a obra

Tabela 1 - Quadro Resumo de Medidas Mitigadoras

O cronograma físico-financeiro abaixo demonstra o custeio ao longo do tempo para as 5 medidas mitigadoras a serem executadas pelo empreendedor:

CRONOGRAMA FÍSICO-FINANCEIRO GERAL DE MEDIDAS								
ITEM	ATIVIDADE	ANO 1	ANO 2	ANO 3	ANO 4	ANO 5	%	VALOR \$
		2º SEM	1º/2º SEM	1º/2º SEM	1º/2º SEM	1º SEM		TOTAL ITEM
MEDIDA 1	Adequação de projeto arquitetônico	-	-	-	-	-	-	-
MEDIDA 2	Adequação da Via W9 Norte, incluindo complementação da rede cicloviária	R\$ 55.697,61	R\$ 111.395,22	R\$ 111.395,22	R\$ 111.395,22	R\$ 55.697,61	17,88%	R\$ 445.580,87
MEDIDA 3	Arborização das rotas-desejo de pedestres e ciclistas identificadas no EIV	R\$ 179.575,50	R\$ 359.151,00	R\$ 359.151,00	R\$ 359.151,00	R\$ 179.575,50	57,63%	R\$ 1.436.604,00
MEDIDA 4	Adequação do sistema viário na Via Setor Terminal Norte	-	-	R\$ 234.213,39	R\$ 234.213,39	R\$ 117.106,69	23,49%	R\$ 585.533,47
MEDIDA 5	Realizar inventário para análise do pavimento dos impactos gerados pela obra, a ser avaliado pela Novacap	-	-	-	-	R\$ 25.000,00	1,00%	R\$ 25.000,00
TOTAL		R\$ 235.273,11	R\$ 470.546,22	R\$ 704.759,61	R\$ 704.759,61	R\$ 377.379,80	100,00%	R\$ 2.492.718,34
TOTAL ACUMULADO		R\$ 235.273,11	R\$ 705.819,33	R\$ 1.410.578,93	R\$ 2.115.338,54	R\$ 2.492.718,34	100,00%	

Tabela 2 - Cronograma físico-financeiro geral de medidas mitigadoras

Fonte: Tabela 74, página 246, EIV (90999538)

5.2. Medidas Compensatórias

As medidas de compensação dos impactos deve ser executadas por meio de custeio, através de pagamento de contrapartida pecuniária a definida conforme Decreto 43.804, de 20 de outubro de 2022

A Contrapartida deve corresponder ao percentual de 1,5% do custo estimado do empreendimento, sendo este o produto calculado com base na Tabela de Custo Unitário Básico do Distrito Federal - CUB/DF por metro quadrado, editada e divulgada nos termos do art. 54 da Lei Federal nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, multiplicado pela área total do empreendimento, conforme Atestado de Habilitação de Projeto.

Observado o CUB disponibilizado pelo Sinduscon/DF (Sindicato de Indústria e Construção Civil do DF), referente ao mês de Janeiro/2022 e sabendo que o empreendimento apresenta o uso PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS/APART HOTEL cuja área total construída é de 45.798,21 m² conforme consta no Atestado de Viabilidade Legal nº 358/2022 que retificou o atestado nº 181/2022, o EIV considera que o seu partido arquitetônico guarda mais semelhança com classificação CSL-8 (Edifício comercial, com lojas e salas), referente ao padrão NORMAL, aplicando-se o valor de R\$ 1.702,43/m², o que totalizaria uma contrapartida estimada em **R\$ 1.169.523,69** (um milhão, cento e sessenta e nove mil, quinhentos e vinte três reais e sessenta e nove centavos).

6. ANÁLISE DE VIABILIDADE DO EMPREENDIMENTO

CONSIDERANDO os objetivos da aplicação do EIV, dispostos no art. 3º da Lei nº 6.744/2020:

- I - abordar os efeitos positivos e negativos do empreendimento ou atividade quanto à qualidade de vida da população residente ou usuária da área de estudo e suas proximidades;
- II - assegurar o respeito ao interesse coletivo quanto aos limites do parcelamento, do uso, da ocupação do solo e do desenvolvimento econômico para garantir o direito à qualidade de vida e ao bem-estar da população;
- III - identificar, qualificar, estimar, analisar e prever a presença de impacto ou risco de dano que possa ser causado pela implantação de empreendimento ou atividade;
- IV - proteger e valorizar a paisagem urbana e o patrimônio cultural distrital e brasileiro, em especial o conjunto urbanístico de Brasília;
- V - possibilitar a inserção harmônica do empreendimento ou da atividade no seu entorno, de modo a promover a sustentabilidade e o desenvolvimento econômico, preservando os interesses gerais e coletivos;
- VI - definir medidas para prevenir, eliminar, minimizar e compensar os efeitos adversos de empreendimento ou atividade com risco à saúde, à segurança e ao bem-estar da população;

VII - assegurar a democratização dos processos decisórios, por meio da participação da população na avaliação da viabilidade dos empreendimentos ou atividades sujeitos a EIV;

VIII - garantir a justa distribuição dos benefícios e dos ônus decorrentes do processo de urbanização;

IX - garantir a mobilidade urbana e a previsão de infraestrutura adequada à inserção do empreendimento.

CONSIDERANDO que o EIV deve viabilizar o empreendimento e resultar em soluções que visem ao máximo a superação dos impactos, sendo exigidas medidas de adequação de projeto, prevenção, mitigação e compensação de impactos;

CONSIDERANDO que o estudo foi submetido à análise da Comissão de Análise Permanente do EIV - CPA/EIV, conforme demonstrado neste relatório;

CONSIDERANDO que o empreendedor realizou a Audiência Pública exigida na aplicação do instrumento, apresentando o conteúdo técnico do EIV;

CONSIDERANDO que o empreendedor se compromete com a implementação das medidas de adequação de projeto, prevenção, recuperação, mitigação e compensação de impactos recomendadas pela CPA/EIV;

Verifica-se que foram cumpridos todos os requisitos previstos na Lei nº 6.744/2020, de modo que esta Comissão se manifesta em favor da **VIABILIDADE** de implantação do empreendimento denominado INC35 Brasal, localizado no SHCNW/CRNW 710 Lotes C, D, E, F e G, Setor Noroeste (RA PP), Brasília, Distrito Federal, desde que firmado Termo de Compromisso de execução das medidas indicadas no EIV (versão 13.03.23 -108014452)

7. ASSINATURAS

MARCELO VAZ MEIRA DA SILVA

Presidente - **CPA/EIV**

Titular do órgão gestor do Planejamento Urbano e Territorial do Distrito Federal - **SEDUH**

SAMUEL ARAÚJO DIAS DOS SANTOS

Suplente do órgão gestor do Planejamento Urbano e Territorial do Distrito Federal - **SEDUH**

CRISTIANE GOMES FERREIRA GUSMÃO

Titular da Unidade Gestora de EIV - **DIEIV/SEDUH**

FELLIPE CAVALCANTE

Suplente da Unidade Gestora de EIV - **DIEIV/SEDUH**

VITOR RECONDO FREIRE

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

CAROLINE FERNANDES DO NASCIMENTO

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

RICARDO AUGUSTO DE NORONHA

Titular da Unidade de Gestão do Território - **SCUB/SEDUH**

ARTUR LEONARDO COELHO ROCCI

Suplente da Unidade de Gestão do Território - **SCUB/SEDUH**

ANDRÉA MENDONÇA DE MOURA

Titular da Unidade de Gestão do Território - **SUDEC/SEDUH**

LETICIA LUZARDO DE SOUSA

Suplente da Unidade de Gestão do Território - **SUDEC/SEDUH**

JULIANA MACHADO COELHO

Titular da Unidade de Planejamento Urbano - **SUPLAN/SEDUH**

SÍLVIA BORGES DE LÁZARI

Suplente da Unidade de Planejamento Urbano - **SUPLAN/SEDUH**

CRISTIANO MANGUEIRA DE SOUSA

Titular do órgão responsável pela Fiscalização de Obras Públicas no Distrito Federal - **DF LEGAL**

ANTÔNIO DIMAS DA COSTA JUNIOR

Suplente do órgão responsável pela Fiscalização de Obras Públicas no Distrito Federal - **DF LEGAL**

LUCIANO CARVALHO DE OLIVEIRA

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

CLEBIANA APARECIDA DA SILVA

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

FLAVIO MURILO GONÇALVES PRATES DE OLIVEIRA

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

RICARDO SÉRGIO DE OLIVEIRA E SILVA

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

RONEY TANIOS NEMER

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

DIEGO DA SILVA CAMARGOS

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

PEDRO CARDOSO SANTANA FILHO

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

ÉRIKA APARECIDA DA SILVA

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

EDISON ANTÔNIO COSTA BRITTO GARCIA

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

BRUNA GONÇALVES RODRIGUES

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

FERNANDO RODRIGUES FERREIRA LEITE

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

HELMA RIBEIRO FISCHER VIEIRA

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

MARCELO RODRIGUES PORTELA NUNES

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

JAQUELINE MENDONÇA TORRES DE BRITTOSuplente - Departamento de Trânsito do Distrito Federal - **DETRAN****FAUZI NACFUR JÚNIOR**Titular - Departamento de Estradas de Rodagem do Distrito Federal - **DER/DF****LORENA MILEIB BURGOS**Suplente - Departamento de Estradas de Rodagem do Distrito Federal - **DER/DF****MARIANA ALVES DE PAULA**Titular da Unidade de Licenciamento de Obras - **CAP/SEDUH****TIAGO ARCOVERDE DA ROCHA**Suplente da Unidade de Licenciamento de Obras - **CAP/SEDUH**

Documento assinado eletronicamente por **MARCELO VAZ MEIRA DA SILVA - Matr. 0273790-6, Presidente da Comissão**, em 12/05/2023, às 09:27, 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.



Documento assinado eletronicamente por **TIAGO ARCOVERDE DA ROCHA - Matr.0270565-6, Membro da Comissão**, em 12/05/2023, às 09:28, 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 **CLEBIANA APARECIDA DA SILVA - Matr.0221642-6, Membro da Comissão suplente**, em 12/05/2023, às 09:28, 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 12/05/2023, às 09:28, 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 **LETÍCIA LUZARDO DE SOUSA - Matr.0276406-7, Membro da Comissão suplente**, em 12/05/2023, às 09:28, 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 12/05/2023, às 09:28, 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 **FLAVIO MURILO GONÇALVES PRATES DE OLIVEIRA - Matr.0282902-9, Membro da Comissão**, em 12/05/2023, às 09:28, 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 **ANTONIO DIMAS DA COSTA JÚNIOR - Matr.0091451-7, Membro da Comissão suplente**, em 12/05/2023, às 09:29, 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 12/05/2023, às 09:31, 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 **MARCELO RODRIGUES PORTELA NUNES - Matr.0251692-6, Membro da Comissão**, em 12/05/2023, às 09:31, 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, Membro da Comissão suplente**, em 12/05/2023, às 09:32, 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 **BRUNA GONÇALVES RODRIGUES - Matr.0007509-4, Membro da Comissão suplente**, em 12/05/2023, às 09:40, 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 **ARTUR LEONARDO COELHO ROCCI - Matr.0274974-2, Membro da Comissão**, em 12/05/2023, às 09:41, 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 **JULIANA MACHADO COELHO - Matr.0126694-2, Membro da Comissão**, em 12/05/2023, às 09:42, 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 **HELMA RIBEIRO FISCHER VIEIRA - Matr.0075144-8, Membro da Comissão**, em 12/05/2023, às 10:29, 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 12/05/2023, às 10:41, 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 **FELIPE WALISSON DE SOUZA CAVALCANTE - Matr.0276025-8, Membro da Comissão suplente**, em 12/05/2023, às 11:25, 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 **VITOR RECONDO FREIRE - Matr.0152629-4, Membro da Comissão**, em 15/05/2023, às 17:33, 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=112494261)
verificador= **112494261** código CRC= **82941E9F**.

"Brasília - Patrimônio Cultural da Humanidade"

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