



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 46/2022 - SEDUH/GAB/CPA-EIV

PARECER TÉCNICO CPA/EIV

Brasília, 18/03/2022

- Processo: 00390-00002971/2021-62
- Interessado: Grupo 01 – TC 02/2020
- Assunto: Pedido de prorrogação do prazo da medida 4 do TC 02/2020 apresentado na Carta Resposta (79816232).

1. INFORMAÇÕES PRELIMINARES

Segundo o disposto no Anexo Único do TC 02/2020, as empresas Paulo Octávio Investimentos Imobiliários, SPE Guar4 II -lotes A/B Engenharia Ltda, Direcional Engenharia e Disco Incorporadora Imobiliária compõem o Grupo 1, tendo ficado responsáveis pela execução da Medida 4.

A Medida 4 refere-se à Requalificação de Praça do Guar4 II, integrante do MDE 049/2018 e Projeto SIV 049/2018 - Sistema Viário e Paisagismo do Centro Comunal I, na EQ 23/25 do Guar4 II, com prazo de 14 meses para a execução de sua obra.

Item do TC	Medidas	Projeto			Obra/Execução		
		Responsável	Prazo (dias)	Aprovação	Responsável	Custeio	Prazo (meses)
4	Requalificação de Praça do Guar4 II integrante do MDE 049/2018 e Projeto SIV 049/2018 - Sistema Viário e Paisagismo do Centro Comunal I, na EQ 23/25 do Guar4 II;	SEDUH (Conforme Memorial Descritivo - MDE 049/2018)	Não se aplica	SEDUH Já aprovado (Projeto SIV 049/2018)	Compromissárias (Grupo 01)	Compromissárias (Grupo 01)	14

Tabela 1: Medida 4.

Fonte: Fragmento da Tabela 1 do Anexo Único do TC 02/2020

De acordo com a Cláusula Quinta do TC 02/2020:

"5.1. Os prazos para elaboração dos projetos e execução e conclusão das obras estão estabelecidos no Cronograma-Físico, aprovado previamente pela CPA/EIV e constante no Anexo Único deste TERMO DE COMPROMISSO.

5.1.1. Os prazos para elaboração dos projetos de responsabilidade das COMPROMISSÁRIAS serão contados a partir da publicação deste Termo de Compromisso no Diário Oficial do Distrito Federal - DODF.

5.1.2. Os prazos para execução das obras de responsabilidade das COMPROMISSÁRIAS serão contados a partir da aprovação dos projetos e

do licenciamento ambiental, quando for o caso, pelo COMPROMITENTE e seus órgãos competentes, ou a partir da expedição da ordem de serviço para obras de infraestrutura."

[grifos acrescidos]

No caso em tela, como o projeto SIV 049/2018 já estava aprovado, o prazo de 14 meses para a execução da obra passou a ser contado a partir da publicação do extrato do termo de compromisso no DODF (60778173), o que ocorreu no dia 28/12/2020, devendo a conclusão das obras se dar, portanto, até o dia 28/02/2022.

Em 28/04/21, por meio da Carta n.º 3/2021 - SEDUH/GAB/CPA-EIV (60780366), a Comissão Especial de Acompanhamento do TC 02/2020 solicitou o envio do comprovante de protocolo de requerimento para licença da referida obra junto à CAP/SEDUH. Na ocasião reiterou a informação sobre o marco de contagem do prazo para a execução da obra a partir do dia 28/12/2020.

O protocolo para licença da obra de urbanização foi realizado junto à CAP/SEDUH em 24/05/2021. (Carta - 62730538).

Em 23/09/2021, foi emitida a Licença de Obra de Urbanização.

Em 21/12/2021, por meio da Carta n.º 21/2021, foi solicitado relatório com registros fotográficos, indicando o estágio atual de implementação das obras da medida 4, já que a conclusão das obras deveria ocorrer até o dia 28/02/2022.

Em 12/01/2022, por meio de Carta (77974902), o representante das compromissárias informa haver equívoco nas datas *"uma vez que o item 5.1.2 do termo de compromisso fala que os prazos começarão a partir da data de expedição da ordem de serviço."* Segundo ele, *"o prazo das compromissárias é até o dia 22/11/2022"*.

Em 14/01/2022, através da Carta n.º 1/2022, a Comissão Especial tece esclarecimentos sobre a diferença entre *ordem de serviço para obras de infraestrutura* e a *Licença de Urbanização emitida pela CAP/COLIC*, e reitera *"as informações feitas anteriormente por meio da Carta n.º 3/2021 - SEDUH/GAB/CPA-EIV, de 28 de abril de 2021 (60780366), e Carta n.º 21/2021 - SEDUH/GAB/CPA-EIV, 21 de dezembro de 2021 (76654276), de que o prazo de conclusão das obras deve ocorrer até o dia 28/02/2022, em atendimento ao que determina o Anexo Único e item 5.1.2 do TC 02/2020."*

Em 24/01/22, a Comissão Especial encaminha os autos à AJL/SEDUH *"para ciência e providências pertinentes quanto à aplicação das sanções previstas no TC nº 02/2020"*, quanto à justificativa apresentada sobre o não cumprimento dos prazos da obras e não apresentação da garantia, consoante Cláusula Sexta do TC 02/2020.

Em 02/02/22, o representante das empresas compromissárias do TC 02/2020, Grupo 1, protocolou Carta Resposta (79816232) na qual informa a impossibilidade de dar início às obras da praça da EQ 23/25 em virtude da existência de uma estrutura de circo instalada no local (Figuras 1, 2 e 3):

"(...) a fim de iniciar a praça estivemos no local e existe um circo montado. Portanto é impossível darmos início a construção da praça. Devido à ocupação do local, desde já solicitamos a prorrogação de prazo pelo período que o local estiver ocupado. Solicitamos também que nos comuniquem quando o circo estiver desocupado o local no intuito de darmos início às obras. Seguem fotos do local."



Figuras 1, 2 e 3: Estrutura de circo identificada em vistoria no local onde deve ser implantado o projeto SIV 049/2018, na EQ 23/25 do Guará II.

Fonte: Carta Resposta do representante das empresas compromissrias do Grupo 1.

A Carta Resposta do interessado informa também que *"a obra não foi iniciada devido as chuvas que assolam o Distrito Federal nos últimos meses"* uma vez que, *"por se tratar de uma obra a céu aberto, esta causaria enorme transtorno para a comunidade com pouco resultado neste período"*, concluindo que *"tão logo as chuvas cessem no Distrito Federal as compromissrias darão início às obras"*.

De acordo com a Administração Regional do Guará por meio do Ofício N 1/2022 - RA-GUAR/COLIC/DIALIC/GELIC (80322595), a licença de funcionamento do Circo Real Português, instalado em área pública na EQ 23/25 do Guará II expirou em 05/03/2022.

Em 09/03/22, foi dada ciência às compromissrias sobre o fim da licença de funcionamento do circo e solicitada a apresentação de cronograma de obra proposto para execução do Projeto SIV 049/2018 - Sistema Viário e Paisagismo do Centro Comunal I, na EQ 23/25 do Guará II, para deliberação da CPA/EIV quanto ao pedido de prorrogação dos prazos de obras da Medida 4 do TC 02/2020 apresentado na Carta Resposta (79816232).

2. ANÁLISE E DELIBERAÇÃO

Conforme destaca o interessado na Carta Resposta, o TC 02/2020 prevê, em suas cláusulas 5.2 e 5.4, que, por motivo de caso fortuito e força maior, incluindo chuvas prolongadas que

impeçam ou dificultem a execução das obras, os prazos previstos no Cronograma Físico podem sofrer alterações, ficando interrompidos até a sua superação, quando são, então, retomados e continuados:

5.2. Os prazos previstos no Cronograma Físico podem sofrer alterações em casos de inadimplemento por parte do COMPROMITENTE ou por motivo de caso fortuito e força maior.

5.2.1. Os prazos ficam interrompidos até cumprimento das obrigações do COMPROMITENTE e da superação dos motivos de caso fortuito e força maior.

5.2.2. Os prazos serão retomados e continuados quando do cumprimento das obrigações do COMPROMITENTE e da superação dos motivos de caso fortuito e força maior.

(...)

5.4. As COMPROMISSÁRIAS não serão consideradas em mora e, tampouco, inadimplentes, 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. chuvas prolongadas que impeçam ou dificultem a execução das obras;
- c. decisões judiciais que impeçam ou retardem o regular andamento das obras;
- d. atuação do Ministério Público que impeça ou retarde o regular andamento das obras; e
- e. atrasos por parte do COMPROMITENTE que gerem atrasos no andamento dos serviços.

[grifos acrescidos]

De fato, em 2021, as chuvas tiveram início no mês de Outubro, como se verifica em jornal local [1], dificultando o início de obras em espaços públicos ao ar livre, como é o caso. Por outro lado, no entanto, destaca-se que as compromissárias demoraram quase 05 (cinco) meses para solicitar o protocolo da Licença de Urbanização junto à CAP/SEDUH, além de cerca de outros 02 (dois) meses em cumprimento de exigências da referida licença, conforme apurado no Processo nº 00390-00005650/2021-10.

No entanto, considerando-se o interesse público na execução contrapartida urbanística a ser efetuada com a implementação da medida mitigadora; e a presunção de boa-fé das empresas compromissárias em cumprir o disposto no TC 02/2020, esta CPA/EIV delibera o prazo do dia 30/09/2022 para integral cumprimento da execução das obras da Medida 4, tendo em vista a reincidência do período das chuvas no Distrito Federal.

Ressalta-se, por fim, que as compromissárias devem apresentar os projetos executivos à Comissão Especial de Acompanhamento do TC 02/2020, para posterior envio à Administração Regional do Guará, com a urgência que o caso requer considerando-se o imediato início das obras.

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 14:58, 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 15:05, 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 15:05, 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 15:23, 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 15:41, 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 **SÍLVIA BORGES DE LAZARI - Matr.273.821-X, Presidente da Comissão**, em 21/03/2022, às 15:52, 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 15:52, 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 16:50, 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 17:11, 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 17:24, 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.



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=82423738)
verificador= **82423738** código CRC= **92113904**.

"Brasília - Patrimônio Cultural da Humanidade"

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