

Endereço: SHIS QI 21 lote C3-B - LAGO SUL/DF



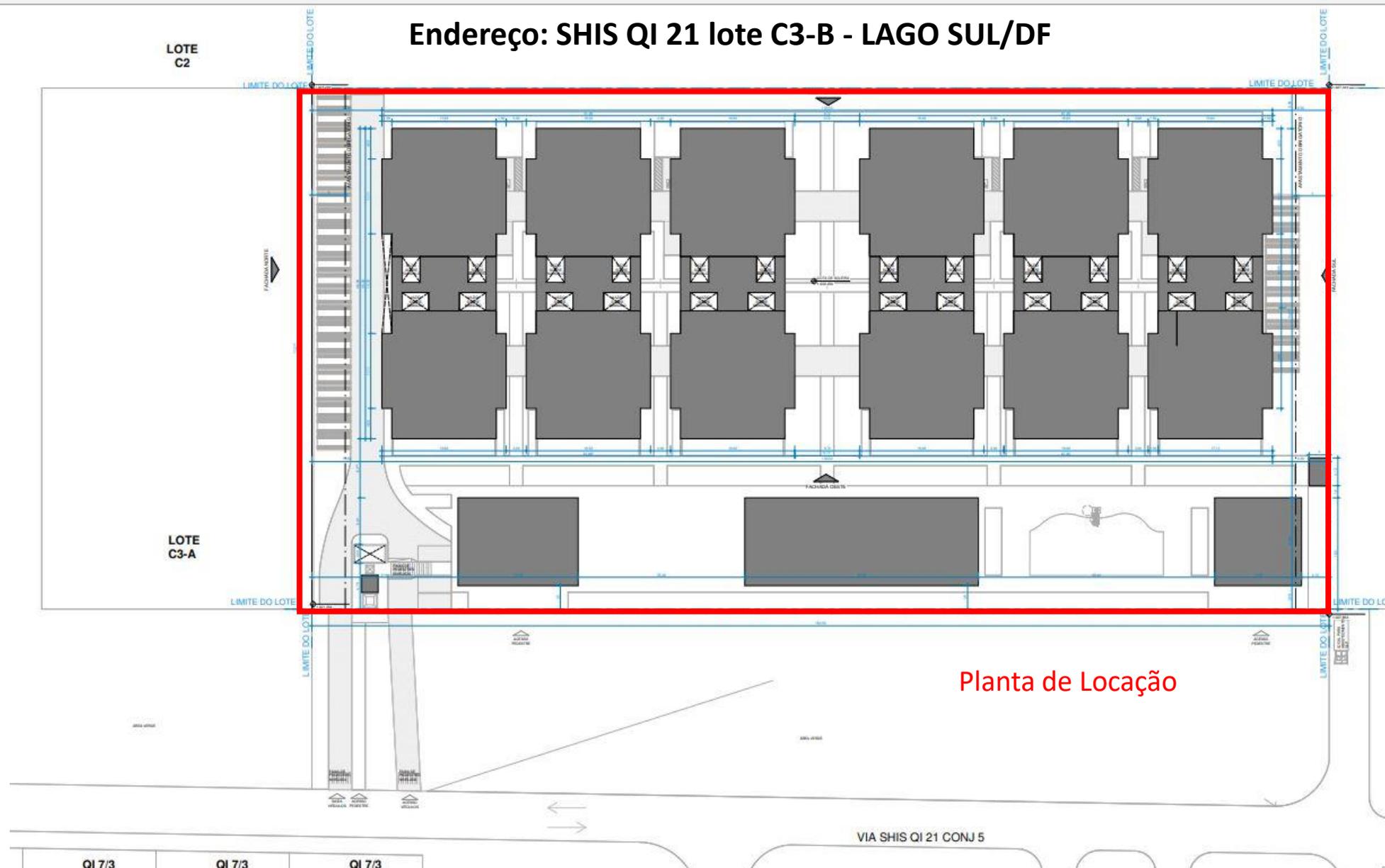
Al. Lúcio	10
Endereço Cartorial	SHIS TRECHO 7 LT C 3
Setor	SHIS
Quadra	TRECHO 7
Conjunto	
Lote	LT C3
Área de Projeto	14.914,08
Código	1619
Uos Parâmetro	Inst
Uos Setor	Inst
Padrão Cores	Inst
Início de Faixa	10.500
Fim de Faixa	70.000
Faixa de área	10500<=as70000
Coef. de aprov. básico	0,65
Zoom para	...

Uso da Edificação: Institucional.

Atividade: 8711-5/01 – Clínicas e residências geriátricas

Processo 00390-00001629/2022-26 (Nº CAP 36569)

Endereço: SHIS QI 21 lote C3-B - LAGO SUL/DF



DADOS DO PROJETO:

- **Norma vigente:** Lei nº 948/2019 - LUOS (data do protocolo do 1º requerimento padrão 15/02/2022). Vale ressaltar que a Lei nº 1.007/2022 que altera a Lei nº 948/2019 não alterou nenhum parâmetro do lote.
- **URB 023/2020** referente ao Projeto urbanístico de desdobro do lote C3.
- **Uso da Edificação:** Institucional.
- **Atividade:** 8711-5/01 – Clínicas e residências geriátricas.
- **Projeto de arquitetura** habilitado em 12/09/2022, por meio do Atestado de Habilitação de projeto – Estudo Prévio nº 255/2022 com área total de 12.240,54m².
- **Alvará de Construção** nº 1726/2022, emitido em 27/09/2022, com área total de 12.240,54m².

Processo 00390-00001629/2022-26 (Nº CAP 36569)

Endereço: SHIS QI 21 lote C3-B - LAGO SUL/DF

Quanto ao uso divergente da edificação:

O uso/atividade declarado pelo interessado foi habilitado e licenciado de acordo com a norma (LUOS).

MEMORIAL DESCRITIVO PARA HABILITAÇÃO DE PROJETO

1. IDENTIFICAÇÃO DA ETAPA

1.1 Viabilidade Legal *	X	1.2 Habilitação em Análise Concomitante **	-	1.3 Memorial Descritivo Retificador ***	-
-------------------------	---	--------------------------------------------	---	-----------------------------------------	---

* Objetiva verificar a possibilidade de habilitação do projeto arquitetônico segundo características gerais.

** Aplicável para obras com até 2.000 metros quadrados de área de construção, excetuado para imóveis tombados, imóveis em área rural e habitações unifamiliares. Contempla verificação simultânea das etapas de Viabilidade Legal, Estudo Prévio e Análise Complementar, quando aplicável.

*** Aplicável quando antes do início da etapa de estudo prévio, podendo ser solicitado uma única vez. A retificação do memorial implica nova análise integral dos parâmetros indicados.

2. INFORMAÇÕES GERAIS

2.1 Endereço *	SHIS-SETOR DE HABITAÇÃO INDIVIDUAL SUL- QI 21-LOTE C3-B -LAGO SUL- BRASÍLIA/DF					
2.2 Proprietário	UNIÃO CENTRO OESTE BRASILEIRA DA IGREJA ADVENTISTA DO SÉTIMO DIA					
2.3 CPF / CNPJ	07.121.135/0001-54	2.4 Código de Identificação Único - CIU **	0015416C0119			
2.5 Autoria do Memorial	JOSE RENATO DE OLIVEIRA GOMES	2.5.1 Conselho de Classe	CAU nº	A141968-4	CREA nº	-
2.6 Uso ***	INSTITUCIONAL	2.7 Atividade	8711-5/01-Residencia Geriatrica			

11.2 Descrição de livre preenchimento contendo todas as informações referentes ao projeto de arquitetura objeto da análise **

Projeto de Arquitetura para obra inicial de uso Institucional, conforme NGB 023/2020; LC 948/2019.

Uso principal: CNAE-87-Q- Residência coletiva (idosos-hospedagem institucional) com assistência / atenção à saúde; Atividade principal: CNAE-8711-5/01 Clínicas e residências geriátricas (para idosos sem condições de saúde ou não querem morar sozinhos).

Toda assistência/ atenção à saúde da hospedagem institucional será prestada em área no pavimento subsolo.

Conforme LC 948/2019, art. 8º, as atividades abaixo relacionadas irão integrar de forma complementar a atividade principal:

-profissionais da área de saúde: profissionais da nutrição (CNAE-8650-0/02), psicologia e psicanálise (CNAE-8650-0/03), fisioterapia (CNAE-8650-0/04), terapia ocupacional (CNAE-8650-0/05), fonoaudiologia (CNAE-8650-0/06),

-práticas integrativas e complementares em saúde humana (cromoterapia, shiatzu, do-in e similares) (CNAE-8690-9/01);

-condicionamento físico (CNAE-9313-1/00);

-cabeleireiros e outras atividades de tratamento de beleza (CNAE-96.02-5);

-sauna/ banhos (CNAE-9609-2/05);

-restaurante e outros serviços de alimentação e bebidas (CNAE-56.11-2)

-veterinárias (CNAE-7500-1/00); alojamento animais domésticos (CNAE-9609-2/07); higiene e embelezamento de animais (CNAE-9609-2/08);

-área administração: serviços de escritório e apoio administrativo (CNAE-8211-3/00)

-limpeza (CNAE-81.2);

-vigilância e segurança privada (CNAE-8011-1/01);

-lavandeira (CNAE-9601-7/01).

Residências geriátricas com: suíte com banheiro adaptado (PCD), suíte para acompanhante, copa de apoio, sala de estar, lavabo (configuração de hospedagem institucional)

Temos construção única, com acesso de pedestres por via frontal descoberta no térreo e acesso de veículos por via frontal no nível do subsolo, próximo ao limite com lote C3-A.

Subsolo: halls de 4 elevadores, 5 escadas, locais técnicos/ caixa d'água inferior, área para serviços terceirizados: consulta/ fisioterapia/ coleta de exames/ serviços de beleza agendada, área sauna/banhos, área alimentação, central de serviços (administração, limpeza, segurança, posto de coleta lavanderia); área cuidados de animais (atendimento agendado veterinário e higiene), lixo, ban/vest. funcionários/ público, acesso veículos descoberto, garagem coberta/ descoberta, áreas verdes descobertas.

Térreo: Acesso pedestres descoberto por via frontal, halls 4 elevadores, 5 escadas, circulação, 28 residências geriátricas.

Pavimento Superior: Halls 4 elevadores, 5 escadas, circulação, 28 residências geriátricas

Cobertura técnica: acesso por alçapão, bombas/ barriletes, caixa d'água superior.

Acessibilidade em áreas comuns.

Reservas técnicas de incêndio e saídas de emergência conforme normas de consulta prévia de arquitetura do CBM-DF.

** Utilize o campo de livre preenchimento para demais informações do projeto bem como para esclarecimento acerca de quaisquer itens assinalados neste formulário.

Imagem do Memorial Descritivo deferido com uso e atividade declarado pelo interessado, e a descrição do empreendimento.

Processo 00390-00001629/2022-26 (Nº CAP 36569)

Endereço: SHIS QI 21 lote C3-B - LAGO SUL/DF

Quanto ao uso divergente da edificação:

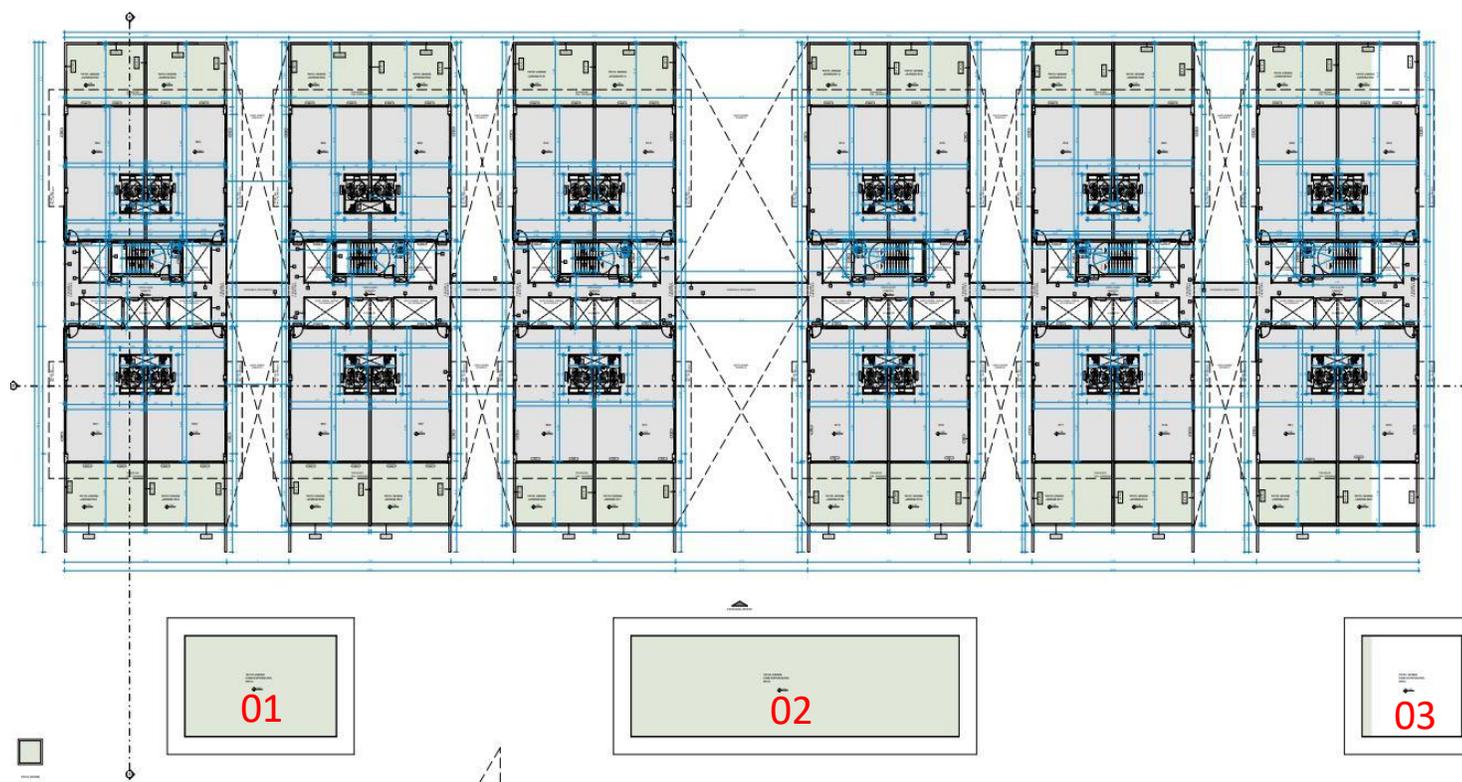
O uso/atividade declarado pelo interessado foi habilitado e licenciado de acordo com a norma (LUOS).

Empreendimento com 60 residências geriátricas, distribuídas em 6 blocos sendo:

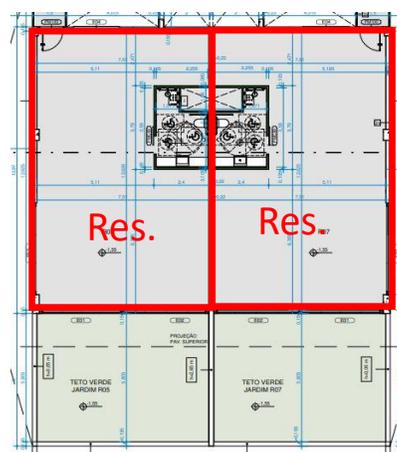
- 24 no térreo
- 24 no 1º pavimento
- 12 no 2º pavimento

E 03 unidades de apoio na área do subsolo aflorado com atividades que vão complementar a atividade principal:

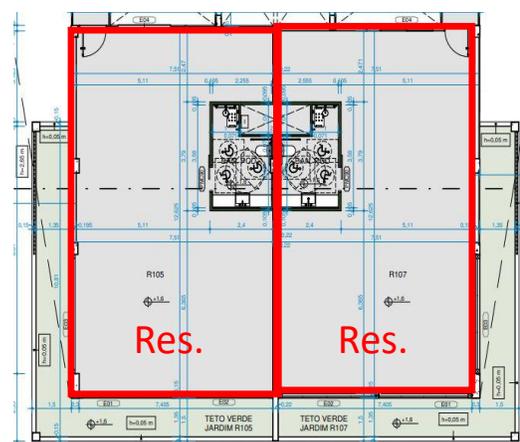
- Profissionais da área de saúde: profissionais da nutrição (CNAE-8650-0/02), psicologia e psicanálise (CNAE-8650-0/03), fisioterapia (CNAE-8650-0/04), terapia ocupacional (CNAE-8650-0/05), fonoaudiologia (CNAE-8650-0/06);
- Práticas integrativas e complementares em saúde humana (cromoterapia, shiatzu, do-in e similares) (CNAE-8690-9/01);
- Condicionamento físico (CNAE-9313-1/00);
- Cabeleireiros e outras atividades de tratamento de beleza (CNAE-96.02-5);
- Sauna/ banhos (CNAE-9609-2/05);
- Restaurante e outros serviços de alimentação e bebidas (CNAE-56.11-2);
- Veterinárias (CNAE-7500-1/00);
- Alojamento animais domésticos (CNAE-9609-2/07);
- Higiene e embelezamento de animais (CNAE-9609-2/08);
- Área administração: serviços de escritório e apoio administrativo (CNAE-8211-3/00);
- Limpeza (CNAE-81.2);
- Vigilância e segurança privada (CNAE-8011-1/01);
- Lavandeira (CNAE-9601-7/01).



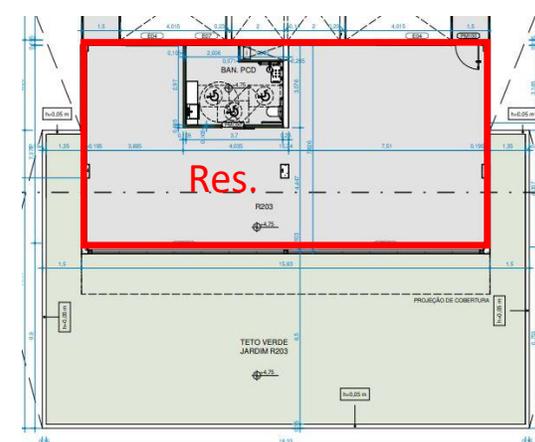
Planta baixa do Térreo



Ampliação bloco –
Térreo



Ampliação bloco – 1º
pavimento



Ampliação bloco – 2º
pavimento

Processo 00390-00001629/2022-26 (Nº CAP 36569)

Endereço: SHIS QI 21 lote C3-B - LAGO SUL/DF

Quanto ao uso divergente da edificação:

O uso/atividade declarado pelo interessado foi habilitado e licenciado de acordo com a norma (LUOS).

ATESTADO DE HABILITAÇÃO DE PROJETO

ESTUDO PRÉVIO

Nº 255/2022

Nº PROCESSO ELETRÔNICO SEI / Nº CAP	00390-00001629/2022-26 (Nº INTERNO CAP: 36569)		
DATA DO REQUERIMENTO PADRÃO	08/06/2022 (88553546)		
ENDEREÇO	SHIS-SETOR DE HABITAÇÃO INDIVIDUAL SUL- QI 21-LOTE C3-B -LAGO SUL- BRASÍLIA/DF - RA 16		
PROPRIETÁRIO	RESIDENCIAL GARDEN EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA		
AUTOR DO PROJETO	JOSE RENATO DE OLIVEIRA GOMES	CAU/CREA nº	A141968-4
RESPONSÁVEL TÉCNICO	JOSE RENATO DE OLIVEIRA GOMES	CAU/CREA nº	A141968-4
USO / ATIVIDADE	INSTITUCIONAL / 8711-5/01 - CLÍNICAS E RESIDÊNCIAS GERIÁTRICAS		
TIPO DE IMÓVEL	IMÓVEL URBANO	X	IMÓVEL RURAL
ATESTADO DE VIABILIDADE LEGAL	49/2022 (80556148)		
COORDENADAS	COORDENADA X: 194 505,42	COORDENADA Y: 8 245 139,42	
CIU	00154I6C0119		
RELATÓRIO DE LEGISLAÇÃO APLICÁVEL	(80356530)		
ÁREA CONSTRUÍDA	12.240,54 m ²		
ÁREA COMPUTÁVEL	7.656,91 m ²		
TIPO DE ANÁLISE	ANÁLISE CONJUNTA	N/A	
HABILITAÇÃO DE PROJETO DE ARQUITETURA	ANÁLISE CONCOMITANTE	N/A	

Imagem do Atestado de Habilitação

ALVARÁ DE CONSTRUÇÃO n.º 1726/2022

Local da Obra: LOTE C-3-B DA QI-21 DO SHI/SUL - DF				
CEP: 71655-200				
Proprietário: RESIDENCIAL GARDEN EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA			CPF ou CNPJ: 43.301.143/0001-46	
Autor do Projeto: JOSE RENATO DE OLIVEIRA GOMES		CREA/CAU Nº: A141968-4	U.F: NACIONAL	
Responsável Técnico: LUIZ BEZERRA DE OLIVEIRA LIMA NETO		CREA/CAU Nº: 22133/D	U.F: DF	
Firma Construtora ou Responsável				
Tendo em vista o constante no processo nº 00390-00001629/2022-26 (interno: 36569), fica concedida licença para execução do projeto habilitado em 12/09/2022 (doc(s). SEI nº95307588 - ATESTADO DE HABILITAÇÃO DE PROJETO ESTUDO PRÉVIO Nº 255/2022) no local supracitado com área total de 12.240,54m ² (obra inicial).				
Concessão de Uso:	Compensação Urbanística	ONALT:	ODIR:	CMU
-	-	-	-	-
Finalidade da Edificação: INSTITUCIONAL / 8711-5/01 - CLÍNICAS E RESIDÊNCIAS GERIÁTRICAS				
Numeração Predial: SHIS QI 21- NÚMERO C3-B -LAGO SUL/DF				

Imagem do Alvará de Construção

Processo 00390-00001629/2022-26 (Nº CAP 36569)

Endereço: SHIS QI 21 lote C3-B - LAGO SUL/DF

Quanto ao uso divergente da edificação:

O uso/atividade declarado pelo interessado foi habilitado e licenciado de acordo com a norma (LUOS).

Anexo III - Quadro 8A - Parâmetros de Ocupação do Solo / Lago Sul															
CÓDIGO	UOS	FAIXA ÁREA(m²)	CFA B	CFA M	TX OCUP(%)	TX PERM(%)	ALT MAX	AFR	AFU	AF LAT	AF OBS	MARQUISE	GALERIA	COTA SOLEIRA	SUBSOLO
1601	RE 1 ^{(1) (2)}	500<a≤4000	1,40	1,40	70	10	9,50	3,00	-	3,00	unilateral	proibida	-	ponto médio da edificação	permitido-tipo 1
1602	RE 1 - SHIS QL 12 Cj 11 ao 18	1300<a≤2900	1,60	1,60	80	10	9,50	-	-	-	-	proibida	-	ponto médio da edificação	permitido-tipo 1
1603	RE 2	5000<a≤16000	0,80	0,80	40	20	9,50	5,00	-	5,00	bilateral	proibida	-	ponto médio da edificação	permitido-tipo 1
1604	RE 2 - SMDB	11000<a≤25000	0,40	0,40	40	45	9,50	5,00	-	5,00	bilateral	proibida	-	ponto médio da edificação	permitido-tipo 1
1605	CSII 1 ⁽³⁾	150<a≤750	3,00	3,00	100	-	12,00	-	-	-	-	obrigatória	-	cota altimétrica média do lote	permitido-tipo 1
1606	CSII 1	2500<a≤3500	2,00	2,00	100	-	12,00	-	-	-	-	proibida	-	cota altimétrica média do lote	permitido-tipo 1
1607	CSII 1	3500<a≤15000	0,84	0,84	60	20	8,50	-	-	-	-	proibida	-	cota altimétrica média do lote	permitido-tipo 1
1608	CSII 2 ⁽³⁾	150<a≤600	3,00	3,00	100	-	12,00	-	-	-	-	obrigatória	-	cota altimétrica média do lote	permitido-tipo 1
1609	CSII 2	600<a≤32000	1,25	1,25	100	-	8,50	-	-	-	-	proibida	-	cota altimétrica média do lote	permitido-tipo 1
1610	CSII 2 - Tipo A ⁽⁴⁾	850 < a ≤ 8500	0,84	0,84	60	-	8,50	-	-	-	-	proibida	-	cota altimétrica média do lote	permitido-tipo 1
1611	CSII 2 - Gilberto Salomão/Pj 1 e 2 ⁽⁵⁾	2000<a≤5500	2,35	2,35	100	-	12,00	-	-	-	-	proibida	obrigatória	cota altimétrica média do lote	permitido-tipo 1
1612	CSII 2 - Gilberto Salomão/Pj 3 ⁽⁶⁾	1500<a≤2000	3,00	3,00	100	-	15,50	-	-	-	-	proibida	obrigatória	cota altimétrica média do lote	permitido-tipo 1
1613	CSII 2 - Gilberto Salomão/Lt 3	7500<a≤8000	1,49	2,00	100	-	8,50	-	-	-	-	proibida	-	cota altimétrica média do lote	permitido-tipo 2
1614	CSII 2 - QI 28 Lt 1 e 2	5000<a≤9000	2,10	2,10	70	20	12,00	-	-	-	-	proibida	-	cota altimétrica média do lote	permitido-tipo 2
1615	CSII 3	100000<a≤1100000	0,70	0,70	50	30	12,00	-	-	-	-	proibida	-	ponto médio da edificação	permitido-tipo 1
1616	Inst ⁽⁷⁾	a≤250	1,00	1,00	100	-	8,50	-	-	-	-	obrigatória	-	cota altimétrica média do lote	permitido-tipo 1
1617	Inst	650<a≤9500	0,70	0,70	70	20	8,50	-	-	-	-	proibida	-	cota altimétrica média do lote	permitido-tipo 2
1618	Inst	10500<a≤70000	0,65	0,65	40	20	8,50	5,00	-	5,00	-	proibida	-	ponto médio da edificação	permitido-tipo 1
1619	Inst	40000<a≤200000	0,20	0,20	10	70	8,50	-	-	-	-	proibida	-	ponto médio da edificação	permitido-tipo 1

VIII - UOS Inst - Institucional, onde é permitido exclusivamente o uso institucional público ou privado!

Anexo III – Quadro 8A - Parâmetros de Ocupação do Solo/Lago Sul da Lei nº 948/2019 considerando a data de protocolo do 1º requerimento padrão (15/02/2022). Vale ressaltar que a Lei nº 1.007/2022 que altera a Lei nº 948/2019 não alterou nenhum parâmetro do lote.

Quanto aos parâmetros urbanísticos estabelecidos pelo Plano Diretor de Ordenamento Territorial – PDOT Lei Complementar nº 803/2009 e sua atualização pela Lei Complementar nº 854/2012:

Não existe na LUOS o parâmetro de densidade habitacional para o lote.

Processo 00390-00001629/2022-26 (Nº CAP 36569)

Endereço: SHIS QI 21 lote C3-B - LAGO SUL/DF

Quanto à possibilidade de constituição de Condomínio:

Considerando a Incorporação imobiliária feita no cartório após o Licenciamento da obra contemplando 63 unidades autônomas, o MPDFT firmou TAC com o interessado onde obriga o cancelamento desta incorporação feita na matrícula do imóvel.

R.4-163329 - INCORPORAÇÃO - De acordo com requerimento prenotado neste Serviço Registral sob o nº 584034, a proprietária/incorporadora RESIDENCIAL GARDEN EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, com sede nesta Capital, CNPJ sob o nº 43.301.143/0001-46, depositou os documentos referentes ao Memorial de Incorporação do empreendimento denominado "Vila Raiô", com finalidade mista (Institucional/Clinicas e Residências Geriátricas), contendo 63 (sessenta e três) Unidades Autônomas. **DA DESCRIÇÃO DO EMPREENDIMENTO:** O Empreendimento é uma obra vertical composta por 05 (cinco) pavimentos, sendo: 01 (um) Subsolo (estacionamento, manutenção, acessos e áreas de apoio), 03 (três) Pavimentos Residenciais (Térreo ao 2º Pavimento) e 01 (uma) Cobertura (bombas, barriletes e caixas d'água), assim discriminados: a) Subsolo: 03 (três) Áreas de Apoio. b) Térreo ao 1º Pavimento - 48 Unidades Autônomas Residências Geriátricas. 24 (vinte e quatro) residências geriátricas por pavimento. c) 2º Pavimento: 12 (doze) Unidades Autônomas Residências Geriátricas. a) **SUBSOLO: ÁREA DE APOIO** 01, 02 e 03, composto por 03 (três) Unidades Autônomas, denominadas Área de apoio 01, 02 e 03, formadas cada uma, por espaço para área de apoio (uso diversos) e área técnica. b) **TÉRREO: RESIDÊNCIAS GERIÁTRICAS** - composto por 24 (vinte e quatro) unidades autônomas denominadas R01 a R24. Formadas, cada uma, por espaço conjugado (cozinha/sala/quarto/serviço etc), banheiro PCD, teto verde jardim residencial (parte coberta e parte descoberta). c) **1º PAVIMENTO: RESIDÊNCIAS GERIÁTRICAS** - composto por 24 (vinte e quatro) unidades autônomas denominadas R101 a R124, Formadas, cada uma, por espaço conjugado (cozinha/sala/quarto/serviço etc), banheiro PCD, teto verde jardim residencial (parte coberta). d) **2º PAVIMENTO: RESIDÊNCIAS GERIÁTRICAS** - composto por 12 (doze) unidades autônomas denominadas R201 a R212. Formadas, cada uma, por espaço conjugado (cozinha/sala/quarto/serviço etc), banheiro PCD, teto verde jardim residencial (parte coberta e parte descoberta). As áreas de apoio são destinadas a restaurante, SPA, clínicas ou qualquer outro uso que ofereça amparo as residências geriátricas. As divisões internas das unidades autônomas são de responsabilidade dos proprietários, seguindo padrões estabelecidos pelo condomínio. a) **SUBSOLO:** Principal pavimento de acesso ao

CONTINUA NO VERSO

Imagens da Certidão de ônus fornecida pelo cartório ao MPDFT com o registro da incorporação imobiliária de 63 Unidades Autônomas e do Patrimônio de Afetação

SS-52; **R209** - Vagas SS-53 e SS-54; **R210** - Vagas SS-55 e SS-56; **R211** - Vagas SS-57 e SS-58; e, **R212** - Vagas SS-59 e SS-86. A área real a ser construída de acordo com o Quadro II da ABNT, é de 23.069,32m², e a área a ser construída, conforme Alvará de Construção nº 1726/2022, expedido pela Secretaria de Estado de Desenvolvimento Urbano e Habitação do Distrito Federal, é de 12.240,54m², ficando positivado que a diferença entre a área real edificada e a estipulada no Alvará de Construção deve-se unicamente à adoção de critérios diferenciados para a medição de áreas na elaboração destes documentos. O Custo global do empreendimento é de R\$48.851.717,16. Para a efetivação da presente incorporação, a empresa proprietária/incorporadora optou pelo prazo de carência de 180 (cento e oitenta) dias, estando tudo de acordo com os documentos que fazem parte do respectivo memorial, que fica arquivado neste Serviço Registral, de conformidade com o que dispõe a Lei nº 4.591/64, Lei nº 4.864/65 e Decreto nº 55.815/65. As unidades autônomas acima caracterizadas receberam nesta data matrículas individuais, a saber: Área de Apoio 01, 02 e 03, unidades comerciais, situadas no Subsolo, matrículas **163983 a 163985**; R1 a R24, unidades residenciais geriátricas, situadas no térreo, matrículas **163986 a 164009**; R101 a R124, unidades residenciais geriátricas, situadas no 1º Pavimento, matrículas **164010 a 164033**; e, R201 a R212, unidades residenciais geriátricas, situadas no 2º Pavimento, matrículas **164034 a 164045**. DOU FÉ. Luiz Gustavo Leão Ribeiro, registrador, 17/11/2022.

Escrevente

Av.5-163329 - PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO - De acordo com requerimento prenotado neste Serviço Registral sob o nº 584794, pela proprietária/incorporadora RESIDENCIAL GARDEN EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, com sede nesta Capital, CNPJ sob o nº 43.301.143/0001-46, foi instituído o regime de afetação para a incorporação imobiliária de que trata o R.4, nos termos dos artigos 31-A a 31-F da Lei nº 4.591/64, pelo qual o terreno e as acessões objeto dessa incorporação, bem como os demais bens e direitos a ela vinculados, manter-se-ão apartados do patrimônio do incorporador, constituindo-se patrimônio afetado à consecução da incorporação e à entrega

CONTINUA NA FICHA 4

1º Ofício de Registro de Imóveis
do Distrito Federal

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

matricula

163.329

ficha

04

(Lote C-3-B da QI-21 do SHIS/SUL)

das unidades imobiliárias aos respectivos adquirentes. DOU FÉ. Luiz Gustavo Leão Ribeiro, registrador, 05/12/2022.

Escrevente

Processo 00390-00001629/2022-26 (Nº CAP 36569)

Endereço: SHIS QI 21 lote C3-B - LAGO SUL/DF

Quanto à possibilidade de constituição de Condomínio:

Considerando a Incorporação imobiliária feita no cartório após o Licenciamento da obra contemplando 63 unidades autônomas, o MPDFT firmou TAC com o interessado onde obriga o cancelamento desta incorporação feita na matrícula do imóvel.

III. OBRIGAÇÕES DA COMPROMISSÁRIA

CLÁUSULA PRIMEIRA – A COMPROMISSÁRIA providenciará, no prazo máximo de 15 (quinze) dias contados a partir da data da celebração do presente termo, a prenotação do pedido de cancelamento da incorporação imobiliária registrada no imóvel de matrícula 163329, perante o 1º Ofício de Registro de Imóveis do Distrito Federal.

§1º – A fim de comprovar o cumprimento da cláusula primeira, a COMPROMISSÁRIA enviará ao Ministério Público cópia do protocolo gerado pelo respectivo cartório, no prazo de 3 (três) dias úteis, contados da data do protocolo.

§2º – Até o final do prazo de 60 (sessenta) dias, contados da data do protocolo mencionado no parágrafo anterior, a COMPROMISSÁRIA deverá comprovar perante o Ministério Público que o cancelamento da incorporação imobiliária foi efetivado, mediante fornecimento de cópia da certidão de ônus atualizada do imóvel.

CLÁUSULA SEGUNDA – A COMPROMISSÁRIA adequará o funcionamento e a forma de gestão do empreendimento VILA RAIÃO ou de outro que venha a substituí-lo, de modo a compatibilizá-lo ao uso institucional previsto para o local, sem que isso implique a alienação de unidades autônomas a terceiros para fins residenciais.

Parágrafo único – Os serviços de apoio e atenção integral à saúde serão disponibilizados à população local, através do acesso às suas clínicas e instalações.

CLÁUSULA TERCEIRA – A COMPROMISSÁRIA arcará com todas as despesas necessárias para o fiel cumprimento do presente ajustamento de conduta.

Imagem do TAC Nº 01/2023 – 5ª PROURB, firmado entre o interessado e o MPDFT

1º
REGISTRO DE IMÓVEIS
DO DISTRITO FEDERAL

LUIZ GUSTAVO LEÃO RIBEIRO - REGISTRADOR
cartorio@primeiroimoveisdf.com.br
WHATSAPP: (61) 2102-2102
SCS - Quadra 08 - Venâncio Shopping - Bloco B 60
Sala 240A - Brasília - DF - Brasil - CEP: 70.333-900
CNPJ: 00618462/0001-77

ACOMPANHE
AQUI



COMPROVANTE DE ENTREGA DE TÍTULOS PARA REGISTRO

Protocolo.....: **589764** Selo Digital: **TJDFT20230280027294KHTD**
Data.....: 25/04/2023 16:19:28 Prazo Máximo: 24/05/2023
Apresentante.....: RESIDENCIAL GARDEN EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA/LUIZ - Tel.:
Matrículas.....: 163983, 163984, 163985, 163986, 163987, 163988, 163989, 163990, 163991, 163992, 163993,
Valor Pago.....: **R\$ 26704,02 (Vinte e Seis Mil Setecentos e Quatro Reais e Dois Centavos)**

Atos	Tipo	Item Tabela	Quant.	Emol.	F.R.C.	ISSQN	Total do Item
cancelamento de	Averbação(2023)	Item Ilg - Tabela "L"	62	23768,32	1664,08	1271,6	26.704,02
Total ISSQN:				R\$	Total do Prot.:		R\$ 26.704,02

Obs.: É necessário acompanhar o registro e verificar, após 10 dias úteis, se há exigência a ser satisfeita (use o QR CODE acima). Não cumprida a exigência, o protocolo será cancelado após 20(vinte) dias úteis, retendo-se 25% dos emolumentos devidos. **A ENTREGA DO DOCUMENTO SÓ SERÁ FEITA COM APRESENTAÇÃO DESTE ORIGINAL, NO PERÍODO DAS 09:00 ÀS 17:00.** Serão acrescidos 5% sobre cada valor, a título de Imposto sobre Serviços de Qualquer Natureza - ISSQN, em cumprimento à **Lei Complementar do Distrito Federal 1009/2022.** **Estou ciente que é minha responsabilidade verificar e cumprir eventuais exigências.**

VIA 1/2 - APRESENTANTE - Emitido por: NATHALIA MENDES

© 2023

Recebemos
Brasília, 25 de 04 de 2023
Nathalia
1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
DO DISTRITO FEDERAL

Imagem do comprovante de protocolo no Cartório, anexado nos autos em 27/04/2023, onde o interessado solicita o cancelamento da Incorporação Imobiliária. Ainda não foi apresentado nos autos o cancelamento desta incorporação e de todas as matrículas individuais na Certidão de Ônus.

Processo 00390-00001629/2022-26 (Nº CAP 36569)

Endereço: SHIS QI 21 lote C3-B - LAGO SUL/DF

Vigilância Sanitária:

Quanto à anuência da Secretaria de Saúde, esta Comissão entende que não era obrigatória para o licenciamento da edificação.

Art. 30, COE/DF

Art. 30. São obrigatórias, para a habilitação, conforme a destinação da edificação, as anuências prévias das Secretarias de Estado responsáveis por:

I - saúde: para edificações que abriguem, no todo ou em parte, estabelecimentos Assistenciais de Saúde - EAS;

[...]

A Instrução Normativa nº 33, de 10/08/2022, citada nas denúncias, aprova o Regulamento Técnico sobre o Licenciamento Sanitário, no âmbito do Distrito Federal. Essa Instrução estabelece os procedimentos para a emissão do Certificado de Licenciamento no âmbito da Vigilância Sanitária do Distrito Federal, ou seja, dispõe sobre a operação e funcionamento da atividade, e não sobre o licenciamento de obra.

ANEXO I - Tabela de Usos e Atividades - LUOS DF
USO INSTITUCIONAL

ATIVIDADE	CLASSIFICAÇÃO CNAE			DENOMINAÇÃO	UNIDADES DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO - UOS																			
	GRUPO	CLASSE	SUBCLASSE		RE 1	RE 2	RE 3	RO 1	RO 2	RO 3	CSIR 1 NO	CSIR 2 NO	CSIR 3	CSI 1	CSI 2	CSI 3	CSInd 1	CSInd 2	CSInd 3	Inat	PAC 1	PAC 2	PAC 3	Par
87-Q				ATIVIDADES DE ATENÇÃO À SAÚDE HUMANA, INTEGRADAS COM ASSISTÊNCIA SOCIAL, PRESTADAS EM RESIDÊNCIAS COLETIVAS E PARTICULARES																				
	87.1			Atividades de assistência a idosos, deficientes físicos, imunodeprimidos e convalescentes, e de infra-estrutura e apoio a pacientes prestadas em residências coletivas e particulares																				
		87.11-5		Atividades de assistência a idosos, deficientes físicos, imunodeprimidos e convalescentes prestadas em residências coletivas e particulares																				
			8711-5/01	Clinicas e residências geriátricas (para idosos sem condições de saúde ou não querem morar sozinhos)																				
			8711-5/02	Instituições de longa permanência para idosos (sem condições econômicas, asilos)																				
			8711-5/03	Atividades de assistência a deficientes físicos, imunodeprimidos e convalescentes																				
			8711-5/04	Centros de apoio a pacientes com câncer e com AIDS																				
			8711-5/05	Condomínios residenciais para idosos																				

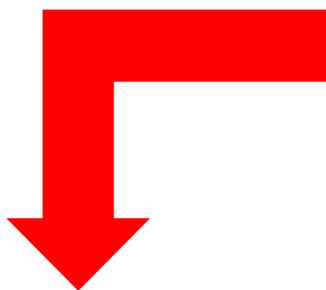
Anexo I da LUOS

Vigilância Sanitária:

Quanto à anuência da Secretaria de Saúde, esta Comissão entende que não era obrigatória para o licenciamento da edificação.

Tabela CNAE atividade 86-Q – Atividades de atenção à saúde humana

Nas notas explicativas da CNAE podemos verificar que as atividades desses 2 grupos são diferentes. A anuência da Secretaria de Saúde para edificações que abriguem, no todo ou em parte, estabelecimentos Assistenciais de Saúde - EAS, estaria vinculada às subclasses, classes e grupos destinados à atividade 86-Q e não às atividades subclasses, classes e grupos destinados à atividade 87-Q.



Atividades Estrutura

classificação classe
CNAE-Subclasses 2.3 buscar todas as seções

Hierarquia

Seção:	Q SAÚDE HUMANA E SERVIÇOS SOCIAIS
Divisão:	86 ATIVIDADES DE ATENÇÃO À SAÚDE HUMANA
Grupo:	<ul style="list-style-type: none">86.1 Atividades de atendimento hospitalar86.2 Serviços móveis de atendimento a urgências e de remoção de pacientes86.3 Atividades de atenção ambulatorial executadas por médicos e odontólogos86.4 Atividades de serviços de complementação diagnóstica e terapêutica86.5 Atividades de profissionais da área de saúde, exceto médicos e odontólogos86.6 Atividades de apoio à gestão de saúde86.9 Atividades de atenção à saúde humana não especificadas anteriormente

Notas Explicativas:
Esta divisão compreende as atividades de hospitais gerais ou especializados que permitem internações de longa ou curta duração, hospitais psiquiátricos, centros de medicina preventiva, consultórios médicos e dentários, clínicas médicas e outras atividades ambulatoriais. Os locais onde são prestadas essas atividades possuem infra-estrutura para internação e realização de cirurgias ou para a realização de diagnósticos, procedimentos cirúrgicos e tratamentos médicos. Esta divisão compreende também as atividades praticadas por todos os profissionais relacionados à área da saúde, as atividades de apoio à gestão de saúde e as de práticas integrativas e complementares à saúde humana.

© 2023 IBGE - Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística

Notas Explicativas:

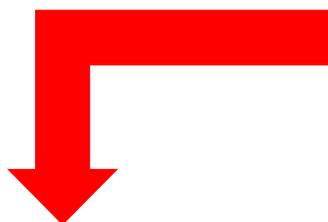
Esta divisão compreende as atividades de hospitais gerais ou especializados que permitem internações de longa ou curta duração, hospitais psiquiátricos, centros de medicina preventiva, consultórios médicos e dentários, clínicas médicas e outras atividades ambulatoriais. Os locais onde são prestadas essas atividades possuem infra-estrutura para internação e realização de cirurgias ou para a realização de diagnósticos, procedimentos cirúrgicos e tratamentos médicos. Esta divisão compreende também as atividades praticadas por todos os profissionais relacionados à área da saúde, as atividades de apoio à gestão de saúde e as de práticas integrativas e complementares à saúde humana.

Vigilância Sanitária:

Quanto à anuência da Secretaria de Saúde, esta Comissão entende que não era obrigatória para o licenciamento da edificação.

Tabela CNAE atividade 87-Q - Atividades de atenção à saúde humana INTEGRADAS com assistência social, prestadas em residências coletivas e particulares

Nas notas explicativas da CNAE podemos verificar que as atividades desses 2 grupos são diferentes. A anuência da Secretaria de Saúde para edificações que abriguem, no todo ou em parte, estabelecimentos Assistenciais de Saúde - EAS, estaria vinculada às subclasses, classes e grupos destinados à atividade 86-Q e não às atividades subclasses, classes e grupos destinados à atividade 87-Q.



Atividades Estrutura

classificação classe
CNAE-Subclasses 2.3 buscar todas as seções

Hierarquia

Seção:	Q SAÚDE HUMANA E SERVIÇOS SOCIAIS
Divisão:	87 ATIVIDADES DE ATENÇÃO À SAÚDE HUMANA INTEGRADAS COM ASSISTÊNCIA SOCIAL, PRESTADAS EM RESIDÊNCIAS COLETIVAS E PARTICULARES
Grupo:	<ul style="list-style-type: none">87.1 Atividades de assistência a idosos, deficientes físicos, imunodeprimidos e convalescentes, e de infra-estrutura e apoio a pacientes prestadas em residências coletivas e particulares87.2 Atividades de assistência psicossocial e à saúde a portadores de distúrbios psíquicos, deficiência mental e dependência química87.3 Atividades de assistência social prestadas em residências coletivas e particulares

Notas Explicativas:
Esta divisão compreende a provisão de serviços residenciais combinados com serviços de enfermagem e assistência social. Na composição destas atividades, a infra-estrutura fornecida é significativa sendo os serviços prestados uma combinação de serviços de saúde e de serviços sociais. Os serviços de saúde compreendem, sobretudo, a prestação de serviços de enfermagem.

© 2023 IBGE - Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística

Notas Explicativas:

Esta divisão compreende a provisão de serviços residenciais combinados com serviços de enfermagem e assistência social. Na composição destas atividades, a infra-estrutura fornecida é significativa sendo os serviços prestados uma combinação de serviços de saúde e de serviços sociais. Os serviços de saúde compreendem, sobretudo, a prestação de serviços de enfermagem.

Processo 00390-00001629/2022-26 (Nº CAP 36569)

Endereço: SHIS QI 21 lote C3-B - LAGO SUL/DF

Licenciamento ambiental e supressão de indivíduos arbóreos no lote:.

- *O COE/DF em seu Art. 30 §1º, determina a obrigatoriedade da anuência do IBRAM para indústrias poluentes e postos de combustíveis, logo não se enquadra no uso do projeto.*
- *Licenciamento ambiental: O lote não está em área de preservação permanente.*
- *Supressão de indivíduos arbóreos: Não há o que se falar sobre exigência quanto a isso para o licenciamento de obras, pois cabe ao interessado avaliar junto ao Ibram se existe ou não alguma necessidade de supressão no lote.*

Art. 30, COE/DF

Art. 30. São obrigatórias, para a habilitação, conforme a destinação da edificação, as anuências prévias das Secretarias de Estado responsáveis por:

(...)

§ 1º Para indústrias poluentes e postos de combustíveis, é exigida a anuência do Instituto Brasília Ambiental - Ibram.

Resolução nº 1/2018:

Atividades passíveis de licenciamento

- Postos Revendedores de Combustíveis, Pontos de Abastecimento;
- Indústrias;
- Transporte Rodoviário de Cargas Perigosas - TRCP;
- Depósito de Produtos Perigosos (Agrotóxicos e afins);
- Mineração;
- Criação de Animais (avicultura, piscicultura, suinocultura, bovinocultura);
- Frigoríficos;
- Agroindústrias;
- Turismo Rural;
- Irrigação
- Barragem
- Assentamento
- Usinagem
- Obras de Infraestrutura
- Obras de saneamento
- Unidades de Gerenciamento de Lodo;
- Hospitais, Cemitérios e Crematórios;
- Gerenciamento de Resíduos de Saúde;
- Parcelamentos de Solo urbano e rural.



Imagem do GEOPORTAL – Camada APP – Curso D'água

Fonte: <https://www.ibram.df.gov.br/licenciamento-ambiental/>

Processo 00390-00001629/2022-26 (Nº CAP 36569)

Endereço: SHIS QI 21 lote C3-B - LAGO SUL/DF

Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV:

A edificação possui uma área inferior ao porte de enquadramento para EIV, logo não foi exigido.

Imagem do Anexo Único da Lei do EIV

		TODAS AS DEMAIS ATIVIDADES DO USO INSTITUCIONAL	Todos os demais grupos	1	15.000	16.875	2,66	
--	--	-------------------------------------------------	------------------------	---	--------	--------	------	--



A edificação se enquadra na ZONA B para empreendimentos com área acima de 16.875m²

A área total construída de 12.240,54m², sem os descontos que a LEI do EIV determina, está inferior ao porte.

Polo Gerador de Viagens:

A edificação não se enquadra como PGV, pois não foi atingido o mínimo de vagas, logo não foi exigido.

Art. 3º da Lei nº 5.632/2016 que dispõe sobre o PGV:

Art. 3º Para os efeitos desta Lei, consideram-se polos geradores de viagens os empreendimentos que se enquadrarem em uma das seguintes hipóteses:

I – edificações para as quais seja exigido número mínimo de vagas de estacionamento e que sejam destinadas:

a) exclusivamente a habitação coletiva, com no mínimo 400 vagas de estacionamento;

b) ao uso misto, com área privativa para habitação coletiva superior a 50% e no mínimo 300 vagas de estacionamento;

c) a uso não abrangido pelas alíneas a e b, com no mínimo 200 vagas de estacionamento;

(...)

Quantitativo de vagas apresentada no projeto habilitado: 155