



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL
SECRETARIA DE ESTADO DE DESENVOLVIMENTO URBANO E HABITAÇÃO DO DISTRITO FEDERAL

Central de Aprovação de Projetos
Comissão de Irregularidades

Parecer SEI-GDF n.º 5/2023 - SEDUH/CAP/COVIR

I- RELATÓRIO

Os autos vieram para análise desta Comissão em decorrência da constatação de possíveis irregularidades apontadas em denúncias protocoladas na Ouvidoria (OUV-034371/2023, OUV-034421/2023, OUV-044916/2023, OUV-034410/2023) por meio dos processos 00390-00001308/2023-11 e 00146-00000162/2023-98; no processo advindo do DF-LEGAL 04017-00004904/2023-62, por meio do Relatório de Ação Fiscal - Nº Z883278-REL (106996077) e Auto de Notificação (106996461); e no processo originário no MPDFT, 19.04.1129.0009878/2023-40, contendo a Recomendação Nº 01/2023/5ªPROURB (107249197) e Inquérito Civil Público - ICP nº 08192.030547/2023- 36 (107249231), referente ao processo de licenciamento de empreendimento localizado no **SHIS - SETOR DE HABITAÇÃO INDIVIDUAL SUL - QI 21-LOTE C3-B -LAGO SUL/DF, com área total construída de 12.240,54 m² e uso Institucional com atividade 8711-5/01 – clínicas e residências geriátricas.**

O requerimento que originou o processo administrativo 00390-00001629/2022-26, referente ao endereço **SHIS - SETOR DE HABITAÇÃO INDIVIDUAL SUL- QI 21-LOTE C3-B -LAGO SUL/DF**, foi protocolado em 15/02/2022 solicitando "Análise de viabilidade legal" para obra inicial (80169788). Junto ao requerimento foram protocolados os demais documentos referentes à etapa de viabilidade legal. Após análise da documentação foi emitida a Notificação de Exigência nº 585/2022 (80377676) em 17/02/2022. Foi anexado aos autos o relatório de legislação aplicável ao lote (80356530), o qual agrupa a legislação urbanística utilizada para a análise do Memorial Descritivo.

Logo depois, foi protocolado o cumprimento de exigências por meio do requerimento padrão (80515922), em 18/02/2022, com documentos para nova análise.

Em 21/02/2022 foi emitido o **Atestado de Viabilidade Legal nº 49/2022 (80556148) para o lote com a descrição do uso/atividade: INSTITUCIONAL / 8711-5/01 - CLÍNICAS E RESIDÊNCIAS GERIÁTRICAS (PARA IDOSOS SEM CONDIÇÕES DE SAÚDE OU NÃO QUEREM MORAR SOZINHOS) e área total construída de 12.285,77m2.** O Atestado foi encaminhado ao interessado por meio da correspondência eletrônica (80653432).

Finalizada a etapa de viabilidade legal, o interessado protocolou requerimento padrão (87302398), em 08/06/2022, solicitando "Etapa de estudo prévio". Junto com o requerimento, foram protocolados os documentos referentes à essa etapa. O processo foi analisado e emitida a Notificação de Exigências nº 1685/2022 (89490309), em 24/06/2022. Posteriormente, foram protocolados 03 requerimentos sendo o primeiro (89544221), em 27/06/2022, solicitando as manchas referente à memória de cálculo, o segundo (90609394), em 08/07/2022, com o cumprimento de exigências contendo o projeto de arquitetura em PDF e DWG para reanálise, e o terceiro (91089759), em 14/07/2022, com o laudo técnico de piso e substituição das pranchas de arquitetura 01 e 02. O projeto foi reanalisado, encaminhado novamente ao setor de cálculo e emitida a Notificação de Exigência nº 1885/2022 - Estudo Prévio (91137709) em 15/07/2022. O interessado protocolou o cumprimento de exigência por meio do requerimento padrão (93958852), em 27/07/2022, com os projetos arquitetônicos em PDF e DWG. Após a análise foi emitido Comunicado (93107053) solicitando alguns documentos. O interessado protocolou o cumprimento em 22/08/2023 (93958852) para reanálise e foi direcionado novamente ao setor de cálculo. Em seguida, foi emitido novo Comunicado (94737963), em 01/09/2023, onde foram solicitados mais alguns documentos. O interessado protocolou requerimento em 02/09/2022 contendo recurso (94826663) sobre a cobrança da anuidade da Secretaria de Estado de Desenvolvimento Social do Distrito Federal – SEDES e apresentou justificativa que a exigência desta anuidade, com a fundamentação de se tratar de edificação destinada à atividade "8711-5/02 – Instituições de Longa Permanência para Idosos - ILPI", nos termos do artigo 30, IV, do Decreto nº 43.056/2022 seria um equívoco já que a atividade a ser desempenhada no imóvel é "8711-5/01 – Clínicas e Residências Geriátricas (para idosos sem condição de saúde ou não querem morar sozinhos)", que não se confunde com a atividade de Instituição de Longa Permanência para Idosos. O recurso foi analisado e deferido (95021082). Foi feito então o Comunicado (95086689) solicitando as pranchas finais para habilitação do projeto em 08/09/2022.

O interessado protocolou requerimento padrão (95186906), em 09/09/2022, com as pranchas do projeto de arquitetura (95262492, 95262519, 95262546, 95262588, 95262619, 95262629, 95262644, 95262672, 95262687, 95262779) que foram habilitadas em 12/09/2022, conforme **Atestado de Habilitação de Projeto Estudo Prévio nº 255/2022 (95307588) com área total construída de 12.240,54 m² e uso/atividade: INSTITUCIONAL / 8711-5/01 - CLÍNICAS E RESIDÊNCIAS GERIÁTRICAS.**

Encerrada a fase de habilitação do projeto, o processo foi encaminhado à Coordenação de Licenciamento - COLIC, que analisou e emitiu a Notificação de Exigência nº 95418889/2022 (95418889), em 13/09/2022, referente à documentação exigida para a emissão do Alvará de Construção. O interessado protocolou requerimento padrão (96303901), em 23/09/2022, com o cumprimento das exigências.

Foi emitido o **Alvará de Construção nº 1726/2022 (96415379), em 27/09/2022, com a área total construída de 12.240,54 m², e uso INSTITUCIONAL / ATIVIDADE: CLÍNICAS E RESIDÊNCIAS GERIÁTRICAS (CNAE 8711-5/01).**

Posteriormente, foi protocolado, em 01/11/2022, requerimento padrão (99083025) e documentação (99083158) solicitando "Reavaliação da Cota de Soleira". O processo foi encaminhado à Coordenação de Projetos de Grande Porte - CPROG que direcionou a demanda para análise na 183ª Reunião do Comitê Intersetorial (101071785), quando restou deliberado pelo encaminhamento dos autos à Subsecretaria de Desenvolvimento das Cidades -SUDEC em 05/11/2022. A SUDEC analisou e emitiu o Parecer Técnico nº 107/2022 (102195541), o qual indeferiu o pedido de alteração da cota de soleira. Foi enviado o Comunicado (102998200) o qual informou sobre o Parecer técnico da SUDEC e o indeferimento do pleito. O interessado protocolou novamente outro recurso (104283663), em 20/01/2023, que foi encaminhado, mais uma vez, à SUDEC para análise, a qual emitiu despacho (104512388) reiterando o mesmo posicionamento feito no Parecer Técnico. Foi emitido o Comunicado (104652548), em 26/01/2023, informando ao interessado sobre a nova negativa do pleito, e até a presente data, não consta mais nenhuma movimentação neste processo.

Em 13/02/2023, foi aberto o processo **00390-00001308/2023-11** que trata de denúncias feitas por moradores, associações e conselho comunitário do Lago Sul, quanto às irregularidades no licenciamento da obra, tais como a divergência do projeto habilitado x divulgado e comercializado por meio dos folders que foram anexados, a falta de anuidades dos órgãos da Vigilância Sanitária, Ibram, Detran, e a ausência do Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV. O processo foi encaminhado à Central de Aprovação de Projetos, que por meio do despacho (106746218) elaborou resposta sobre os pontos elencados nas denúncias, e direcionou a demanda à COVIR (107123593), para que fosse instaurado processo específico para esclarecimento dos fatos, apuração das responsabilidades e indicação da necessidade de aplicação da anulação ou convalidação, nos termos do Art. 73 da Lei nº 6138, de 26 de abril de 2018.

Consta também, a abertura do processo **00146-00000164/2023-87**, no âmbito da Administração Regional do Lago Sul, onde foi protocolada outra denúncia de moradores, a qual solicitou a fiscalização da execução da obra pelo DF-LEGAL. Foi feita a vistoria in loco, fato que gerou o Relatório de Ação Fiscal - Nº Z883278-REL (106957704) o qual constatou que *"Há obra em estágio inicial - limpeza do terreno para instalação do barracão de obras. O lote encontra-se totalmente cercado com placas metálicas. Vide fotos em anexo. Não foi apresentada documentação no momento da vistoria, e por esse motivo, foi lavrada a notificação no. F0775-592650-OEU, com prazo de 30 dias. Em vista da denúncia quanto à intenção de instalação, no lote em questão, de atividade não permitida pela LUOS – edifício de apartamentos, e que geraria impacto ambiental e de vizinhança, sugerimos o encaminhamento desta demanda para o CAP/SEDUH, a fim de que, caso tenha sido feito o licenciamento, este seja revisado ou mesmo revogado."* O processo foi encaminhado à SEDUH em 03/03/2023 para análise e manifestação por meio do Ofício nº 956/2023 (107343451).

O DF-LEGAL abriu processo específico, **04017-00004904/2023-62**, para tratar do mesmo assunto, onde foi anexado o Relatório de Ação Fiscal - Nº Z883278-REL, citado no processo **00146-00000164/2023-87**, o Auto de Notificação (106996461), folder do empreendimento (106996967) e Ofício nº 887/2023 (107007587) direcionado à SEDUH, em 28/02/2023, para que se manifeste sobre *"...a obra irregular de condomínio de apartamentos residenciais em lote*

na **SHIS QI 21 conjunto 5 lote C-3B, Lago Sul**, estando em lote institucional que, pela LUOS, deveria ser destinado a lar de idosos, com escritura única.". A demanda foi encaminhada a esta Central de Aprovação de Projetos e direcionada à COVIR, para análise e manifestação (107333940).

Por fim, foi encaminhado à Secretaria de Estado de Desenvolvimento Urbano e Habitação - SEDUH, em 02/03/2023, o Ofício nº 41/2023/5ªPROURB (107249184), originário do MPDFT, no âmbito do processo **19.04.1129.0009878/2023-40**, com a Recomendação Nº 01/2023/5ªPROURB (107249197), bem como cópia do material publicitário do empreendimento "VILA RAIÔ" (107249210), da certidão de matrícula do imóvel (107249226) e da Portaria de instauração do Inquérito Civil Público - ICP nº 08192.030547/2023- 36 (107249231). O Ofício requisita ainda, informações acerca do cumprimento da Recomendação Nº 01/2023/5ªPROURB e o acesso aos autos do processo de aprovação de projeto nº 00390.00001629/2022-26.

O processo do MPDFT foi encaminhado à SEDUH, que direcionou a demanda à Central de Aprovação de Projetos. Esta enviou à Comissão de Apuração de Irregularidades em Licenciamento, Aprovação e Habilitação de Projetos de Arquitetura - COVIR para análise e manifestação.

Esse é o relato daquilo que é relevante para a fundamentação a seguir.

II - FUNDAMENTAÇÃO

Quanto aos indícios de irregularidades apresentados no Relatório Circunstanciado n.º 05/2023 - SEDUH/CAP/COVIR (107213064), o interessado apresentou recurso (111083871) no qual esclarece os itens apontados no relatório em relação às denúncias protocoladas na Ouvidoria (OUV-034371/2023, OUV-034421/2023 , OUV-044916/2023, OUV-034410/2023), os pontos levantados pelo DF-LEGAL, por meio do Relatório de Ação Fiscal - Nº Z883278-REL (106996077) e Auto de Notificação (106996461), e no processo originário no MPDFT, contendo a Recomendação Nº 01/2023/5ªPROURB (107249197) e Inquérito Civil Público - ICP nº 08192.030547/2023- 36 (107249231).

Juntamente com o recurso, foi protocolado o Compromisso de Ajustamento de Conduta nº 01/2023 – 5ª PROURB (111083974) firmado entre o Ministério Público do Distrito Federal e Territórios, por intermédio da 5ª Promotoria de Justiça de Defesa da Ordem Urbanística e a sociedade empresarial Residencial Garden Empreendimentos Imobiliários Ltda no dia 19/04/2023.

Em relação às respostas dos itens elencados no Relatório Circunstanciado, esses serão explanados nos tópicos a seguir. Para melhor entendimento do Parecer, os itens 01, 06 e 08 serão respondidos em conjunto no tópico 08 já que se tratam do mesmo assunto (uso e constituição de condomínio) e foram acoplados na resposta do recurso.

SOBRE OS QUESTIONAMENTOS FEITOS POR MEIO DAS DENÚNCIAS (OUV-034371/2023, OUV-034421/2023, OUV-034410/2023 e OUV-044916/2023):

1. Quanto ao uso divergente da edificação: O projeto foi licenciado com o uso institucional e atividade 8711- 5/01 -clínica e residências geriátricas, mas as denúncias alegam que o verdadeiro propósito da obra é a construção de um "condomínio residencial para idosos" (código 8711-5/05), com habitações multifamiliares tipo apartamento, onde estão sendo comercializadas via incorporadora imobiliária, conforme folder anexado nas denúncias, sendo que esta atividade não tem permissão para ser construída no local conforme tabela da LUOS.

Sobre esse item, a análise será realizada em conjunto com os itens 06 e 08 por se tratar do mesmo tema.

2. Vigilância Sanitária: Quanto à ausência da anuência da Secretaria de Saúde.

Quanto a este tópico, no recurso o interessado esclarece tanto sobre o questionamento da Anuência da Secretaria de Saúde, quanto da Anuência da Secretaria de Serviço Social, que foi questionada à época da habilitação do projeto. Para melhor entendimento neste Parecer, foram feitos 2 tópicos.

- **Anuência Secretaria de Saúde:** O interessado alega, que o caso se trata de licenciamento para construção, e não de licenciamento para o funcionamento de atividades. Informa ainda que na Etapa de Viabilidade Legal, quando da emissão do Atestado nº 49/2022, há a indicação clara da CAP/SEDUH de que a anuência da Secretaria de Saúde não se aplica (N/A) à hipótese, pois a exigência de anuência desta Secretaria, contida no inciso I do art. 30 do Decreto nº 43.374/2022 – COE/DF, é para estabelecimentos Assistenciais de Saúde – EAS:

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;

II - educação: para atividades de educação infantil e fundamental, média de formação geral, profissionalizante ou técnica;

III - segurança pública: para penitenciárias; ou

IV - serviço social: para atividades de instituições de acolhimento de crianças e adolescentes, centros de assistência social, instituições de longa permanência para idosos, para pessoas com deficiência e centros de reabilitação de qualquer natureza. [...]

§ 3º Caso legislação específica estabeleça a necessidade de outras anuências, estas devem ser exigidas para a habilitação. (grifos nossos)

Além disso, o interessado alega que ao consultar o Anexo I da LUOS, o qual constam os usos, atividades e grupos, é possível observar uma diferença em relação ao uso institucional, quanto ao código "86-Q – atividades de atenção à saúde humana", onde se enquadra o grupo de "atividades de atendimento hospitalar", e o código "87-Q – atividades de atenção à saúde humana integradas com assistência social, prestadas em residências coletivas e particulares". Assim, o interessado conclui que a exigência de anuência da Secretaria de Saúde do Distrito Federal, contida no inciso I do art. 30 do Decreto nº 43.374/2022, refere-se à atividade "86-Q – Atividades de Atenção à Saúde Humana" e não à atividade 87-Q, subclasse 8711-5/01.

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

CLASSIFICAÇÃO CNAE				DENOMINAÇÃO	UNIDADES DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO - UOS																			
ATIVIDADE	GRUPO	CLASSE	SUBCLASSE		RE 1	RE 2	RE 3	RO 1	RO 2	RO 3	CSUR 1 NO	CSUR 2 NO	CSUR 3	CS 1	CS 2	CS 3	CSInd 1	CSInd 2	CSInd 3	Inf	PAC 1	PAC 2	PAC 3	RBUF
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																				

Considerando que o Decreto nº 43.374/2022, que regulamenta o detalhamento de classes e subclasses, da tabela de atividades da LUOS, em seu Art. 2º define que "A especificação das atividades adota a estrutura e a nomenclatura da Tabela de Uso e Atividades da Lei de Uso e Ocupação do Solo - LUOS DF, baseada na Classificação de Usos e Atividades Urbanas e Rurais do Distrito Federal e na Classificação Nacional de Atividades Econômicas - CNAE Subclasses - versão 2.3, e dispõe no Art. 4º, § 1º que "§ 1º As atividades do Anexo I deste Decreto, referentes aos usos Comercial, Industrial, Institucional e Prestação de Serviços, são discriminadas segundo as classes e os desdobramentos de subclasses da Classificação Nacional de Atividades Econômicas - CNAE Subclasses - versão 2.3.", verificamos na tabela da CNAE a definição das notas explicativas para as atividades 86-Q e 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:

- [86.1](#) Atividades de atendimento hospitalar
- [86.2](#) Serviços móveis de atendimento a urgências e de remoção de pacientes
- [86.3](#) Atividades de atenção ambulatorial executadas por médicos e odontólogos
- [86.4](#) Atividades de serviços de complementação diagnóstica e terapêutica
- [86.5](#) Atividades de profissionais da área de saúde, exceto médicos e odontólogos
- [86.6](#) Atividades de apoio à gestão de saúde
- [86.9](#) 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

Imagem da CNAE com as Notas explicativas da atividade 86-Q (Atividades de Atenção à Saúde Humana)

Atividades
Estrutura

classificação classe

CNAE-Subclasses 2.3 ▼ buscar todas as seções

Hierarquia

Seção:	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 particulares 87.2 Atividades de assistência psicossocial e à saúde a portadores de distúrbios psíquicos, deficiência mental e dependência química 87.3 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

Imagem da CNAE com as Notas explicativas da atividade 87-Q (Atividades de Atenção à Saúde Humana integradas com assistência social, prestadas em residências coletivas e particulares)

Ao verificar a descrição das notas explicativas, podemos inferir que os grupos, classes e subclasses vinculadas à atividade 86-Q , possuem serviços diferentes dos grupos, classes e subclasses vinculadas à atividade 87-Q (que é onde se enquadra a subclasse da atividade deste projeto).

Portanto, a exigência de 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 - Atividades de Atenção à Saúde Humana e não às atividades subclasses, classes e grupos destinados à atividade 87-Q - Atividades de Atenção à Saúde Humana **integradas** com assistência social, prestadas em residências coletivas e particulares.

- Anuência Secretaria de Desenvolvimento Social:** Quanto à anuência desta Secretaria, o autor alega no recurso que ao verificar a descrição detalhada da subclasse 8711-5/01 – clínicas e residências geriátricas na tabela da CNAE, conforme a Classificação Nacional de Atividades Econômicas - CNAE Subclasses - versão 2.3, IBGE, constata-se que essa subclasse **não inclui** as atividades das instituições de longa permanência para idosos (8711-5/02). Conforme o Art. 30, IV do COE/DF, é exigido a anuência apenas para esses casos: *"IV - serviço social: para atividades de instituições de acolhimento de crianças e adolescentes, centros de assistência social, instituições de longa permanência para idosos, para pessoas com deficiência e centros de reabilitação de qualquer natureza."*

Hierarquia

Seção:	SAÚDE HUMANA E SERVIÇOS SOCIAIS
Divisão:	87 ATIVIDADES DE ATENÇÃO À SAÚDE HUMANA INTEGRADAS COM ASSISTÊNCIA SOCIAL, PRESTADAS EM RESIDÊNCIAS COLETIVAS E PARTICULARES
Grupo:	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
Classe:	87.11.5 Atividades de assistência a idosos, deficientes físicos, imunodeprimidos e convalescentes prestadas em residências coletivas e particulares
Subclasse:	8711-5/01 Clínicas e residências geriátricas

Notas Explicativas:
 Esta subclasse compreende:
 - o fornecimento de serviços em clínicas e residências geriátricas ou domicílios coletivos para idosos que não têm condições de saúde e/ou não desejam viver de forma independente. A infra-estrutura oferecida por estes locais, inclui além do fornecimento de alojamento e alimentação, cuidados médicos e psicológicos, serviços de enfermagem e de acompanhantes

Esta subclasse não compreende:
 - as atividades de consultas médicas prestadas a pacientes externos (8630-5/03)
 - as atividades das instituições de longa permanência para idosos (8711-5/02)
 - os condomínios residenciais para idosos e deficientes físicos (8711-5/05)
 - as atividades dos albergues assistenciais (8730-1/02)

Imagem da CNAE com as Notas explicativas da subclasse 87115/01 (Clínicas e residências geriátricas)

Quanto à necessidade de anuência da Secretaria de Desenvolvimento Social, a qual o interessado rememorou no recurso, foi esclarecido durante a habilitação do projeto, por meio do despacho feito pela Coordenação de Projetos de Grande Porte (95021082) que não seria exigido essa anuência. O

despacho teve como base o recurso protocolado à época (94826663), o qual afirma que a subclasse definida para o projeto e declarada no Memorial Descritivo habilitado (8711-5/01 - Clínicas e residências geriátricas) não se trata da mesma subclasse 8711-5/02 - Instituições de longa permanência para idosos, que é exigida a devida anuência.

Portanto, não há exigência quanto à anuência da Secretaria de Saúde para o licenciamento da obra, tampouco da Secretaria de Desenvolvimento Social. Quanto à anuência para o início do funcionamento da atividade e aprovações nos referidos órgãos, cabe ao interessado verificar junto a eles se é exigível ou não para o empreendimento.

3. Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV: Quanto à ausência do EIV para o empreendimento.

Segundo o recurso, a Lei nº 6.744, de 07/12/2020 que dispõe sobre a aplicação de Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV no Distrito Federal, foi regulamentada pelo Decreto nº 43.804, de 04/10/2022 e pelo Decreto nº 41.772, de 03/02/2021, que regulamenta o § 4º do art. 5º da referida Lei nº 6.744/2020, indicando o zoneamento de Demanda do Transporte Individual referente às Zonas em que se enquadram os empreendimentos.

Por sua vez, o art. 4º da mesma Lei nº 6.744/2020 indica as hipóteses de exigência do EIV, entre as quais, no inciso III, a “habilitação de projeto arquitetônico de empreendimento público ou privado, quando enquadrado nos critérios do Anexo Único deste Lei”. Já o art. 5º, trata do porte da edificação em razão de sua localização nas Zonas A ou B, indicadas em função da Demanda de Transporte Individual, conforme Decreto nº 41.772/2021. Sendo assim, o lote em questão se localiza na Zona B, e de acordo com o Anexo Único da Lei, a metragem a partir da qual será exigido o EIV, para atividades de uso institucional, como a ora pretendida, corresponde à área total a partir de 16.875m² (com exclusão das garagens). No caso, a área total da edificação constante do Alvará de Construção nº 1.726/2022 é de 12.240m² (sem desconto da área de garagem). Portanto, não estaria no porte para enquadramento do EIV.

De fato, ao verificar a data do protocolo do requerimento inicial para análise de viabilidade legal, de 15 de fevereiro de 2022, o empreendimento se enquadra na Lei Complementar 6.744/2020 e Decretos regulamentadores, cujo Anexo Único estabelece parâmetros de enquadramento em relação aos usos e atividades propostos, condicionados ao porte do empreendimento. Ao verificar o Anexo Único dentro do uso INSTITUCIONAL, não existe a descrição da atividade licenciada, sendo assim, o empreendimento se enquadra no item “todas as demais atividades do uso institucional”. Sobre o porte para análise desse empreendimento, o mesmo se encaixa na ZONA B, conforme figura abaixo:

PÁGINA 6

Diário Oficial do Distrito Federal

Nº 231, QUARTA-FEIRA, 09 DE DEZEMBRO DE 2020

39-E: DESCONTAMINAÇÃO E OUTROS SERVIÇOS DE GESTÃO DE RESÍDUOS			10.000	11.250	4
94-S: ATIVIDADES DE ORGANIZAÇÕES ASSOCIATIVAS	Todos os grupos				
91-R: ATIVIDADES LIGADAS AO PATRIMÔNIO CULTURAL E AMBIENTAL	91.02-3: Atividades de museus e de exploração, restauração artística e conservação de lugares e prédios históricos e atrações similares	2			
	Todos os demais grupos	1			
85-P: EDUCAÇÃO	Todos os grupos	2	10.000 (ou 2.000 alunos por turno)	11.250 (ou 2.250 alunos por turno)	
93-R: ATIVIDADES ESPORTIVAS E DE RECREAÇÃO E LAZER	Todos os grupos	2	15.000	16.875	2,66
84-O: ADMINISTRAÇÃO PÚBLICA, DEFESA E SEGURIDADE SOCIAL	Todos os grupos	1	20.000	22.500	2
TODAS AS DEMAIS ATIVIDADES DO USO INSTITUCIONAL	Todos os demais grupos	1	15.000	16.875	2,66

Imagem do Anexo Único - Lei do EIV

Dessa forma, o porte para análise de EIV se enquadra na zona B para empreendimentos com área acima de 16.875m², e a edificação licenciada possui uma área total construída de 12.240,54m² (sem o desconto da garagem). Conclui-se que a edificação **não se enquadra** nesse instrumento urbanístico.

4. Licenciamento ambiental e supressão de indivíduos arbóreos no lote: Quanto à ausência da anuência do IBRAM, já que, segundo consta nas denúncias, existe uma área de APP dentro do lote, e quanto à ausência de autorização para supressão de indivíduos arbóreos no lote.

Quanto a esse item, o recurso detalha que as imagens apresentadas na denúncia dos moradores referem-se ao início da implantação do projeto de parcelamento do solo para a área, que até então encontrava-se em seu estado natural. Remete-se à essa época - 50 anos atrás - o início da alteração da área natural em função do impacto antrópico decorrente da ocupação urbana. Alega ainda que o lote em questão resultou de projeto de parcelamento regular e aprovado pelos órgãos competentes, sendo os lotes comercializados legalmente e cuja ocupação foi ocorrendo ao longo dos anos. Em nenhum período, essa unidade imobiliária fez parte das denominadas áreas verdes urbanas, pelo contrário, foi destinada, desde sua criação, para ser ocupada pelo uso institucional, de apoio aos moradores da região.

O interessado consultou as informações no Geoportal (Mapa Base 2021_50CM, layer APP CURSOS DAGUA SEMA) que demonstram a não ocorrência de Áreas de Proteção Permanente – APP no lote em questão.

Esclarecido que não há que se falar em “preservação de APP”, pelo fato de sua inexistência, analisa-se, a seguir, as questões de licenciamento ambiental e de autorização para retirada de indivíduos arbóreos.

Quanto à supressão de indivíduos arbóreos no lote, o recurso não esclareceu sobre esse item. Já quanto ao licenciamento ambiental, o interessado alega que a dispensa de licenciamento ambiental para empreendimentos/atividades de baixo potencial poluidor, degradador ou baixo impacto ambiental no âmbito do Distrito Federal é tratada na Resolução nº 10, de 20 de dezembro de 2017, emitida Conselho de Meio Ambiente do Distrito Federal em sua 66ª Reunião Extraordinária, e que no Anexo Único dessa resolução consta a tabela de atividades dispensadas do licenciamento ambiental, dentre elas, o item 12 se enquadraria para o empreendimento, conforme imagem abaixo:

Anexo Único – Atividades Dispensadas do Licenciamento Ambiental

nº	Atividade	Descrição da atividade	Porte
Diário Oficial do Distrito Federal			
Nº 41, quinta-feira, 1 de março de 2018		PÁGINA 25	
10	COMÉRCIO E SERVIÇOS	Estabelecimentos para comercialização, manutenção e reparo de veículos automotores, oficinas mecânicas, lubrificação de veículos, desde tenha Sistema de Drenagem Oleosa.	Qualquer porte
11	COMÉRCIO E SERVIÇOS	Lava jato para automóveis de passeio e utilitários de pequeno porte, caminhões e ônibus, desde que possua sistema de drenagem oleosa (SDO).	Qualquer porte
12	CONSTRUÇÃO CIVIL	Edificações verticais e horizontais em parcelamentos de solo licenciados.	Qualquer porte
13	CONSTRUÇÃO CIVIL	Construção, reforma ou ampliação de edificações para fins de lazer, práticas esportivas e de utilidade pública, tais como, quadras de esportes, praças, campos de futebol, ginásio poliesportivo, pista de skate, parques urbanos, praças, ponto de encontro comunitário, centros de eventos, igrejas, templos religiosos, escolas, creches, centros de inclusão digital, postos de saúde, Unidades de pronto atendimento, dentre outras localizados em área urbana já servidos de toda infraestrutura, em especial rede de esgoto e coleta de resíduos sólidos	Qualquer porte

De fato, ao consultar a camada do GEOPORTAL referente à Unidade de Conservação de Proteção Integral, denominada como "APP CURSOS D'ÁGUA (SEMA)", não consta nenhuma faixa de demarcação de área de preservação permanente - APP sobreposta aos limites do lote em questão, conforme imagem extraída do despacho da ULIC (106746218):

4 - Necessidade de Licenciamento ambiental:

Sobre alegações relativas ao licenciamento ambiental, cabe salientar que consta no Geoportal a camada referente à Unidade de Conservação de Proteção Integral, denominada como "APP CURSOS D'ÁGUA (SEMA)", a qual não apontou nenhuma faixa de demarcação de área de preservação permanente sobreposta à poligonal do lote em questão, conforme imagem III.



Imagem III - Geoportal - Camada APP - Curso D'água

Vale ressaltar que o lote foi objeto de desdobro aprovado pela Portaria nº 41 de 15 de junho de 2021, que originou o Memorial Descritivo - MDE 23/2020, a Norma de Edificação, Uso e Gabarito - NGB 023/2020 e Projeto Urbanístico - URB 023/202, as quais não indicam nenhuma delimitação de área de preservação permanente para o lote. Além disso, a legislação anterior também não mencionava qualquer impossibilidade ambiental para o lote em questão.

Quanto ao licenciamento ambiental, o Decreto nº 43.056/2022 que regulamenta o COE/DF, em seu art. 30, §1º, prevê a exigência de anuência do Ibram para a habilitação do projeto, apenas para indústrias poluentes e postos de combustíveis:

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.

Em consulta ao site do IBRAM, consta as atividades que são passíveis de licenciamento ambiental, onde podemos constatar que o uso INSTITUCIONAL/ATIVIDADE: CLÍNICAS E RESIDÊNCIAS GERIÁTRICAS (CNAE 8711-5/01) não aparece nesta listagem:

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.

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

Já a Resolução Nº 10, de 20/12/2017, emitida pelo mesmo órgão, e citada no recurso pelo autor, define no Anexo Único as atividades que são dispensadas de licenciamento ambiental. O item 12 trata de construção civil, e define que qualquer porte é dispensado para licenciamento. Assim, podemos inferir com base na legislação de regência e da base de dados disponível para análise técnica do projeto, que não é exigido licenciamento ambiental para o uso e atividade licenciados. O mesmo se aplica a supressão de indivíduos arbóreos, pois não há qualquer menção no COE/DF relacionado a cobrança dessa documentação para habilitação do projeto, cabendo ao interessado verificar juntamente ao IBRAM se essa supressão de indivíduos arbóreos seria aplicável ao lote ou não.

5. Polo Gerador de Viagens: Quanto à ausência da anuência do DETRAN.

Segundo o recurso, a Lei nº 5.632, de 17/03/2016, dispõe sobre o polo atrativo de trânsito foi regulamentada pelo Decreto nº 38.393, de 07/08/2017. O art. 3º da Lei nº 5.632/2016, indica as hipóteses em que as edificações são consideradas polos geradores de viagem, constatando-se que nenhuma delas corresponde à edificação. Sendo assim, de acordo com a legislação incidente, não existe fundamento para a exigência de anuência do DETRAN/DF.

De fato, a Lei nº 5.632, de 17/03/2016 e Decreto nº 38.393, de 07/08/2017, definem que os empreendimentos que são considerados como Polo Geradores de Viagens devem se enquadrar conforme listado no Art. 3:

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;

(...)

O projeto habilitado possui 155 vagas, conforme discriminado no Atestado de Habilitação de Estudo Prévio nº 255/2022 (95307588), e atende ao parâmetro mínimo de vagas exigidas na norma urbanística - LUOS (1 vaga para cada 50m² de área computável). Diferente do que foi apresentado no recurso, a edificação se enquadra no item I-C do art. 3º da Lei nº 5.632/2016, porém a mesma não atingiu o mínimo exigido de 200 vagas para ser considerada Polo Gerador de Viagem.

SOBRE OS QUESTIONAMENTOS LEVANTADOS PELO DF-LEGAL:

6. Quanto à possibilidade de constituição de Condomínio: Obra irregular de condomínio de apartamentos residenciais, estando em lote institucional que, pela LUOS, deveria ser destinado a lar de idosos, com escritura única. A possibilidade de constituição de Condomínio com unidades autônomas e incorporação isolada destas, ou seja, com venda individualizada, não encontra respaldo na Lei de Uso e Ocupação do Solo, Lei Complementar nº 948/2019 e sua alteração Lei nº 1007/2019, pois o uso Institucional não abarca esta possibilidade de uso residencial coletivo.

Sobre esse item, a análise será realizada em conjunto com os itens 01 e 08 por se tratar do mesmo tema.

7. 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: A Densidade Habitacional do Lago Sul é baixa, variando de 15 a 50 habitantes por hectare. No caso em tela, o terreno de 11.914 m², pressupõe a faixa entre 16 a 60 habitantes, assim as 60 residenciais tendem a extrapolar o parâmetro ao se considerar o uso de duas pessoas por residência (120 habitantes).

Quanto a este item, o interessado alega no recurso que: “... A densidade demográfica é objeto do Capítulo VI do Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Distrito Federal – PDOT, aprovado pela Lei Complementar nº 803/2009, sendo um dos parâmetros básicos de ocupação do solo urbano (art. 38, I). O art. 39 do PDOT assim se refere à densidade demográfica ou populacional:

Art. 39. Considera-se como densidade demográfica ou populacional o valor resultante da divisão entre o número de habitantes e a área total das porções territoriais indicadas no Anexo III, Mapa 5, desta Lei Complementar, ficando definidos os seguintes valores de referência:

I – densidade muito baixa: valores até 15 (quinze) habitantes por hectare;

II – densidade baixa: valores superiores a 15 (quinze) e até 50 (cinquenta) habitantes por hectare;

(...)

Conforme Anexo III – Mapa 5 do PDOT (Figura 13), a densidade da Região Administrativa do Lago Sul é a indicada no inciso II do art.39 – densidade baixa: valores superiores a 15 e até 50 habitantes por hectare. Para o cálculo da densidade, há que se ater à diferenciação entre densidade urbana e densidade demográfica:

§ densidade urbana resulta da razão entre a população urbana e a área com ocupação urbana, considerando lotes de todos os tipos e usos, vias, áreas comuns e demais espaços intersticiais entre lotes;

§ densidade demográfica, por sua vez é resultado da relação entre o número total de habitantes e a área territorial total do setor, incluindo, além da área com ocupação urbana, as áreas com uso rural e de preservação ambiental.

Na análise da situação em questão, optou-se por utilizar, como modelo, a densidade urbana, que ainda é mais restrita que a demográfica."

O autor alega ainda que apesar do PDOT definir que a densidade deve ser calculada para uma porção territorial maior e essa densidade estar muito abaixo do definido para a Região Administrativa do Lago Sul, o mesmo apresenta um cálculo demonstrativo para exemplificar sobre a densidade urbana para a QI 21 do SHIS, onde se encontra o lote referente à edificação em comento, e conclui que "...A implantação do empreendimento em questão, além de não extrapolar o limite máximo da densidade definido pelo PDOT, não chega a atingir o mínimo, considerando toda a porção territorial ou somente a quadra de sua locação."

Com isso, o autor quer demonstrar que apesar do PDOT estipular a densidade territorial da Região Administrativa do Lago Sul, o empreendimento não ultrapassa a densidade permitida considerando a densidade da Quadra QI 21.

Quanto a este ponto, vale ressaltar que o PDOT é o instrumento básico da política urbana e de orientação dos agentes públicos e privados que atuam no território do Distrito Federal. Para o licenciamento de obras, cabe à Central de Aprovação de Projetos verificar o que rege o Código de Edificações do Distrito Federal juntamente com a legislação urbanística específica para o lote, que nesse caso, é a Lei de Uso e Ocupação do Lote – LUOS. Ao examinar a LUOS, não foi encontrado nenhum parâmetro urbanístico referente à densidade territorial tampouco à densidade da quadra ou lote.

A densidade demográfica é um dos parâmetros básicos da ocupação do solo urbano conforme detalha o Art. 38 do Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Distrito Federal – PDOT. Já o Art. 39 do PDOT, exemplifica que os valores podem variar dentro dessa porção territorial, desde que prevaleça, como média, o valor de referência estipulado:

Art. 39. Considera-se como densidade demográfica ou populacional o valor resultante da divisão entre o número de habitantes e a área total das porções territoriais indicadas no Anexo III, Mapa 5, desta Lei Complementar, ficando definidos os seguintes valores de referência:

I – densidade muito baixa: valores até 15 (quinze) habitantes por hectare;

II – densidade baixa: valores superiores a 15 (quinze) e até 50 (cinquenta) habitantes por hectare;

III – densidade média: valores superiores a 50 (cinquenta) e até 150 (cento e cinquenta) habitantes por hectare;

IV – densidade alta: valores superiores a 150 (cento e cinquenta) habitantes por hectare.

Parágrafo único. A densidade demográfica definida para cada porção territorial poderá variar dentro de uma mesma porção, de acordo com as diretrizes urbanísticas estabelecidas pelo órgão gestor do desenvolvimento territorial e urbano do Distrito Federal, desde que seja preservado, como média, o valor de referência estipulado neste artigo e que sejam observadas as condicionantes ambientais

Portanto, mesmo tendo o PDOT como referência macro quanto à densidade para uma porção territorial do Distrito Federal, a LUOS em seu Art. 10, estabelece os critérios de implantação da edificação no lote, com base nos parâmetros a seguir indicados, onde não consta a densidade como um parâmetro urbanístico para análise:

Art. 10. Os critérios de implantação da edificação em lote ou projeção são estabelecidos pelos seguintes parâmetros de ocupação do solo:

I – coeficiente de aproveitamento básico;

II – coeficiente de aproveitamento máximo;

III – altura máxima;

IV – taxa de permeabilidade mínima;

V – taxa de ocupação máxima;

VI – afastamento mínimo de frente, de fundo e lateral;

VII – subsolo;

VIII – marquise;

IX – galeria;

X – vaga para veículo

XI - tratamento das divisa

Infere-se que para a elaboração da LUOS, já foi verificada a densidade territorial para permissão de usos e atividades em toda a abrangência da Lei, restando apenas a análise quanto aos parâmetros urbanísticos listados no Art. 10.

Portanto, não há definição de densidade para lote ou projeção na legislação urbanística do lote, que no caso, é a LUOS, tampouco é um item a ser analisado na habilitação do projeto.

SOBRE O QUESTIONAMENTO LEVANTADO NA RECOMENDAÇÃO Nº 01/2023/5ªPROURB (107249197), no âmbito do processo 19.04.1129.0009878/2023-40:

8. Quanto ao uso divergente da edificação: O material publicitário destinado à venda do empreendimento o apresenta como “Residências exclusivas para residentes titulares 60+ compartilhadas ou não por familiares”, com plantas de unidades imobiliárias residenciais que variam de 128 m² a 256 m², algumas, inclusive, com previsão de três suítes conforme material anexado nos autos, e que foi registrado pelo cartório do 1º Ofício de Registro de Imóveis do Distrito Federal, o memorial de incorporação imobiliária do RESIDENCIAL GARDEN EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., criando, nos termos da Lei nº 4.591/64, 63 (sessenta e três) unidades autônomas, sendo 3 (três) unidades comerciais e 60 (sessenta) unidades residenciais geriátricas. As características do empreendimento apresentado no material de propaganda do Vila Raiô, bem como a criação de 60 matrículas residenciais em detrimento de apenas 3 (três) matrículas comerciais, evidencia o verdadeiro propósito do empreendedor, consistente em construir e comercializar apartamentos residenciais no lote classificado pela LUOS/DF como INST (institucional). Dessa forma, o código declarado pelo empreendedor (CNAE 8711-5/01 - clínicas e residências geriátricas) não corresponde ao uso pretendido para o empreendimento (CNAE 8711-5/05 - condomínios residenciais para idosos), o que desvirtua o planejamento urbano do setor e essa atividade não pode ser exercida em lotes institucionais conforme Anexo IA da LUOS/DF.

Conforme explanado no início desta fundamentação, a manifestação quanto aos itens 01, 06 e 08 seriam unificadas para melhor entendimento já que se tratam de uso da edificação X constituição do condomínio. Além disso, no próprio recurso, os itens foram unificados.

Primeiramente, o interessado alega no recurso que:

(...)

Desde o primeiro requerimento para o licenciamento edilício do empreendimento, a atividade solicitada foi indicada textualmente para o uso “institucional”, na subclasse CNAE 8711-5/01, ou seja, “clínicas e residências geriátricas”. Em nenhum momento os interessados utilizaram, no processo de licenciamento da edificação, de expedientes que pudessem ser interpretados como subterfúgios ou informações tendenciosas, os quais induzissem os examinadores em erro. A informação de enquadramento da edificação na CNAE 8711-5/01 constou desde o “Memorial Descritivo para Habilitação de Projeto” (SEI 80169788), que indica no campo 11.2: “O uso pretendido é o Institucional, tendo como atividade principal a CNAE 8711-5/01 Clínicas e residências geriátricas (para idosos sem condição de saúde ou não querem morar sozinhos)”. Essa subclasse 8711-5/01 foi confirmada em todos os documentos de emissão dos empreendedores e de seu responsável técnico, como também naqueles de responsabilidade dessa CAP/SEDUH, tais como o Atestado de Viabilidade Legal nº 49/2022 (SEI 80556148), o Atestado de Habilitação do Projeto – Estudo Prévio nº 255/2022 (SEI 95307588) e o Alvará de Construção nº 1.726/2022 (SEI 96415379).

Conforme exposto, reiteramos que a utilização da edificação, como sempre declarado na documentação referente ao seu licenciamento edilício, é a do código CNAE 8711-5/01. Não houve qualquer intenção dos responsáveis no sentido de direcionar a utilização da edificação para a subclasse “8711-5/05 – condomínios residenciais para idosos”, a qual não é permitida, nos termos do Decreto regulamentador da LUOS, para a UOS Institucional”

O interessado alega ainda que se apresentou ao MPDFT, por intermédio da 5ª PROURB, esclarecendo os fatos elencados nas denúncias e na Recomendação Nº 01/2023/5ªPROURB (107249197) feita pela 5ª PROURB, e se prontificou a adotar as medidas recomendadas por aquele Parquet. Informou ainda que sequer foi iniciada a obra objeto do Alvará de Construção nº 1.726/2022.

Quanto ao material de propaganda do Vila Raiô, anexado nos autos, o mesmo relata:

“...que existem conclusões inexatas a respeito da real destinação do empreendimento, provavelmente motivadas por notícias provenientes de material ainda em fase de estudo, o qual produziu dúvidas em relação à formatação do negócio. Na realidade, o empreendimento pretendido trata, de fato, de um produto inovador, essencial para o atendimento a essa faixa etária da população, planejado dentro das condições legais para ser viabilizado no espaço urbano. A proposta é unir os cuidados de uma clínica geriátrica com a possibilidade de o idoso usufruir de ambientes mais próximos à realidade residencial a que está habituado. Humaniza-se, assim, o atendimento e gera-se benefícios físicos e mentais para os pacientes. Objetiva, também, evitar o trauma com uma mudança drástica do idoso ao sair da casa onde viveu, por tantos anos, para um espaço reduzido e sem vínculos afetivos.

As questões suscitadas em relação ao uso divergente podem estar relacionadas à formatação da operação do empreendimento, que poderá ser reformulada ou ajustada, se for necessário.

Entende-se que é imprescindível que a estruturação do negócio esteja adequada, para a tranquilidade da sociedade, no sentido de atendimento à função social da propriedade com observância das normas de uso do solo e para a segurança jurídica dos próprios clientes do empreendimento.

Ressalta-se, nesse sentido, que o produto concebido ainda se encontra em formatação, sendo que a existência de qualquer divulgação sobre o tema, deve ser considerada como extemporânea, pois ainda estão sendo analisados, pelos interessados, o modelo e a forma para a disponibilização dos serviços pretendidos aos idosos.

Assim, não há como se falar em “material publicitário” ou “material de propaganda do Vila Raiô. Esclarece-se que não foi procedida qualquer alienação de unidades autônomas do empreendimento.”

(...)

O recurso traz a justificativa quanto ao uso da edificação e detalha as características do empreendimento que segue conceitos internacionais mais avançados, de modo a atender os direitos e necessidades da população idosa. Reforçam que será o mesmo uso e atividade que foi licenciado e que “...não existe qualquer propósito no sentido de “construir e comercializar apartamentos residenciais no lote”, conforme contido em um dos “considerandos” da Recomendação nº 01/2023/5ª PROURB (SEI 107249210).”

Após a análise do recurso, esta Comissão traz algumas considerações:

- **Quanto ao uso declarado em projeto x uso real da edificação:** De acordo com a LUOS, em seu ANEXO I, da tabela de uso e atividades, o lote em questão possui **USO institucional** e dentre as atividades permitidas para esse uso, consta a atividade 8711-5/01- clínicas e residências geriátricas. Essa atividade foi a declarada pelo autor do projeto, durante todo o processo de licenciamento e subsidiou toda a análise e a emissão dos documentos obrigatórios tais como Atestado de Viabilidade Legal, Atestado de Habilitação de Estudo Prévio e Alvará de Construção, conforme imagem extraída do Memorial Descritivo (80515996) deferido para a emissão do Atestado de Viabilidade Legal:

11.2 Descrição de livre preenchimento contendo todas as informações referentes ao projeto de arquitetura objeto da análise **
<p>Projeto de Arquitetura para obra inicial de uso Institucional, conforme NGB 023/2020; LC 948/2019.</p> <p>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).</p> <p>Toda assistência/ atenção à saúde da hospedagem institucional será prestada em área no pavimento subsolo.</p> <p>Conforme LC 948/2019, art. 8º, as atividades abaixo relacionadas irão integrar de forma complementar a atividade principal:</p> <p>-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),</p> <p>-práticas integrativas e complementares em saúde humana (cromoterapia, shiatzu, do-in e similares) (CNAE-8690-9/01);</p> <p>-condicionamento físico (CNAE-9313-1/00);</p> <p>-cabeleireiros e outras atividades de tratamento de beleza (CNAE-96.02-5);</p> <p>-sauna/ banhos (CNAE-9609-2/05);</p> <p>-restaurante e outros serviços de alimentação e bebidas (CNAE-56.11-2)</p> <p>-veterinárias (CNAE-7500-1/00); alojamento animais domésticos (CNAE-9609-2/07); higiene e embelezamento de animais (CNAE-9609-2/08);</p> <p>-área administração: serviços de escritório e apoio administrativo (CNAE-8211-3/00)</p> <p>-limpeza (CNAE-81.2);</p> <p>-vigilância e segurança privada (CNAE-8011-1/01);</p> <p>-lavadeira (CNAE-9601-7/01).</p> <p>Residências geriátricas com: suíte com banheiro adaptado (PCD), suíte para acompanhante, copa de apoio, sala de estar, lavabo (configuração de hospedagem institucional)</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Térreo: Acesso pedestres descoberto por via frontal, halls 4 elevadores, 5 escadas, circulação, 28 residências geriátricas.</p> <p>Pavimento Superior: Halls 4 elevadores, 5 escadas, circulação, 28 residências geriátricas</p> <p>Cobertura técnica: acesso por alçapão, bombas/ barriletes, caixa d'água superior.</p> <p>Acessibilidade em áreas comuns.</p> <p>Reservas técnicas de incêndio e saídas de emergência conforme normas de consulta prévia de arquitetura do CBM-DF.</p>

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

Memorial Descritivo: Item 11. DESCRIÇÃO GERAL DO PROJETO, subitem 11.2 - Descrição de livre preenchimento contendo todas as informações referentes ao projeto de arquitetura objeto da análise.

Importante lembrar que o Art. 12 do Código de Edificações do Distrito Federal -COE/DF, prevê que nos projetos arquitetônicos de obra inicial, **a análise fica restrita aos parâmetros urbanísticos e de acessibilidade**. Sendo assim, não compete a esta CAP a análise do partido arquitetônico, nem de parâmetros edilícios. Porém, no que tange aos parâmetros urbanísticos e acessibilidade, estes foram verificados e estão de acordo com a legislação vigente e normas de acessibilidade. Vale ressaltar o que o COE/DF traz sobre as responsabilidades do autor do projeto, proprietário do lote e responsável técnico que transcrevemos abaixo:

*Art. 15. Constitui responsabilidade do **proprietário do lote**, projeção ou unidade imobiliária autônoma:*

I - responder pela veracidade dos documentos apresentados;

(...)

XVII - manter os usos licenciados para o imóvel;

(...)

*Art. 17. Compete aos **responsáveis técnicos pela elaboração dos projetos**:*

(...)

IV - responder pelas informações técnicas fornecidas;

V - observar a legislação pertinente, as normas técnicas brasileiras listadas no regulamento e as normas locais.

*Art. 18. Cabe ao **responsável técnico pela execução da obra**:*

(...)

V - assegurar a fiel execução da obra de acordo com o projeto arquitetônico habilitado e com a licença de obras;

(...)

VII - manter no local da obra e apresentar quando solicitado, documentação referente ao processo de licenciamento;

Além disso, a Unidade de Apoio Jurídica desta Secretaria também emitiu despacho (106798832) quanto aos pontos levantados pelas denúncias, dentre as quais o uso:

(...)

"Nesse contexto, necessário reiterarmos que a esta pasta compete a análise dos projetos arquitetônicos e sua adequação aos parâmetros urbanísticos e de acessibilidade, baseado na legislação de regência e nos dados declarados em projeto, análise esta abstraída de discricionariedade. Assim, importante salientar que, em que pese a solicitação dos denunciante para que "a SEDUH classifique o empreendimento como "condomínio residencial para idosos", não compete à Secretaria de Estado de Desenvolvimento Urbano e Habitação - Seduh realizar a atribuição/classificação de uso a determinado projeto, mas sim verificar se o uso proposto pelo interessado se encontra englobado naqueles possíveis para o lote, nos termos da legislação de uso e ocupação do solo incidente sobre a área.

Eventual execução de projeto ou funcionamento de empreendimento em desacordo com o outrora declarado extrapolam a análise de projeto e as atribuições desta pasta, consoante as competências detalhadas pelo COE."

(...)

Sendo assim, o projeto foi analisado e licenciado considerando as informações prestadas pelo autor do projeto e interessado, habilitado de acordo com o uso/atividade permitidos pela LUOS e declarados nos documentos. Quanto à possível desvirtuação de uso na divulgação dos folders para "condomínio residencial de idosos" não cabe à Central de Aprovação de Projetos a análise de folders, tampouco a fiscalização se a obra está de acordo com o projeto habilitado. Informamos que essa atividade de "8711-5/05 -condomínio residencial para idosos" está dentro do uso RESIDENCIAL e que **NÃO são permitidas para o lote**. Nesse caso, cabe aos órgãos de fiscalização a atribuição de fiscalizar, conforme determina o COE/DF:

Art. 13. Compete ao órgão de fiscalização de atividades urbanas no exercício do seu poder de polícia administrativa:

I - fiscalizar:

- a) as obras, mesmo as que estejam paralisadas ou abandonadas;
- b) as edificações não licenciadas;
- c) as edificações abandonadas ou que apresentem risco iminente;

(...)

- **Quanto ao registro de incorporação e possível venda de unidades imobiliárias:** O interessado registrou no cartório de Imóveis, o Memorial de Incorporação contemplando 63 unidades imobiliárias autônomas conforme apresentado na Certidão de Ônus:

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 e 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

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 SHI/SUL)

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

Escrevente

04

Trechos da Certidão de ônus onde consta a INCORPORAÇÃO e o PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO.

Sobre esse ponto, foi protocolado no processo o COMPROMISSO DE AJUSTAMENTO DE CONDUTA Nº 01/2023 – 5ª PROURB (111083974), firmado entre o Ministério Público do Distrito Federal e Territórios, por intermédio da 5ª Promotoria de Justiça de Defesa da Ordem Urbanística e a sociedade empresarial Residencial Garden Empreendimentos Imobiliários Ltda, em 19/04/2023, o qual trata especificamente sobre a incorporação e o possível desvirtuamento do uso institucional da edificação para o uso residencial. Com relação ao TAC, "Constitui objeto deste compromisso de ajustamento de conduta a adoção das medidas necessárias à adequação da operação e funcionamento da atividade pretendida para a edificação aprovada pelo Alvará de Construção nº 1726/2022 ao uso INSTITUCIONAL previsto, a princípio, no CNAE 8711-5/01 – "CLÍNICAS E RESIDÊNCIAS GERIÁTRICAS", conforme o item III deste Termo.":

(...)

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 RAIÓ 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.

IV – OBRIGAÇÕES DO COMPROMITENTE

CLÁUSULA QUARTA – O Ministério Público promoverá o arquivamento do Inquérito Civil Público nº 08192.030547/2023-36 no prazo de até 10 (dez) dias após a apresentação da certidão da matrícula do imóvel com o registro do cancelamento do ato de incorporação imobiliária, sem prejuízo da instauração de outro procedimento caso a nova destinação do imóvel esteja em desacordo com a legislação de regência.

V – CONSEQUÊNCIAS DO INADIMPLEMENTO

CLÁUSULA QUINTA – Caso a COMPROMISSÁRIA descumpra os prazos previstos na cláusula primeira e seu §1º, incidirá a multa cominatória diária no valor de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais), a partir do inadimplemento, até o limite de R\$ 200.000,00 (duzentos mil reais).

CLÁUSULA SEXTA – Se a compromissária não apresentar, no prazo de 75 (setenta e cinco) dias contados da data da assinatura do presente termo, a certidão atualizada da matrícula do imóvel, contendo o registro do cancelamento do ato de incorporação imobiliária, sua conduta será interpretada como descumprimento integral do presente compromisso de ajustamento, hipótese em que incidirá a multa cominatória equivalente a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), a partir do inadimplemento da obrigação, sem prejuízo das multas previstas na cláusula anterior.

CLÁUSULA SÉTIMA – As multas estipuladas nesta seção incidirão independentemente de interpelação judicial ou extrajudicial, sendo devidas a partir do inadimplemento da obrigação e destinadas ao Fundo de Desenvolvimento Urbano do Distrito Federal – FUNDURB.

§1º – Não será imputado à COMPROMISSÁRIA o atraso decorrente de culpa exclusiva do cartório.

§2º – Na hipótese do parágrafo anterior, a COMPROMISSÁRIA deverá comprovar que cumpriu os prazos de eventuais exigências feitas pelo cartório.

CLÁUSULA OITAVA – A multa para as obrigações assumidas neste termo será calculada de forma independente, não implicando compensação de qualquer espécie.

Parágrafo único – Na cobrança da multa incidirá, ainda, correção monetária e juros de um por cento ao mês.

(...)

Portanto, quanto à incorporação de 63 unidades imobiliárias autônomas em cartório e possível desvirtuamento do uso institucional para uso residencial, cabe ao interessado o cumprimento do TAC, considerando os termos do acordo, e a apresentação desse cancelamento do registro a esta Comissão que irá submeter à CPCOE.

III - CONCLUSÃO

O autor, após toda a fundamentação no recurso, requer que esta COVIR, acolha as razões de defesa, conforme trecho extraído:

a) verifique a insubsistência, no Processo de Licenciamento da edificação nº SEI 00390-00001629/2022-26, da exigência de anuência da Secretaria de Estado da Saúde/Vigilância Sanitária, em face da legislação incidente, conforme demonstrado, bem como da Secretaria de Estado de Desenvolvimento Social. Enfatiza-se que o Processo citado não se refere a Licença de Funcionamento, de que trata a Lei nº 5.547/2015;

b) verifique a inoocorrência de exigência do Estudo de Impacto de Vizinhança de que trata a Lei nº 6.744/2020 para o lote em questão, tendo em vista que está situado na Zona B, com porte 1, sendo a respectiva área total de edificação de 12.240m², enquanto, de acordo com o Anexo Único da Lei citada, a exigência de EIV só seria aplicável caso a área de construção, excluídas as garagens, fosse superior a 16.875m²;

c) verifique a inexistência, no lote, de APP nos termos do que consta no Geoportal, na camada referente à unidade de conservação de proteção integral denominada como APP cursos d'água (SEMA), que não indica nenhuma faixa de demarcação de área de preservação permanente sobreposta à poligonal do lote;

d) verifique a desnecessidade de anuência do DETRAN, visto não estar compreendida nas hipóteses relacionadas no art. 3º da Lei nº 5.362/2026, pois a obra em referência tem prevista 155 vagas de veículo padrão, não tendo a exigência de mais de 200 vagas de estacionamento, que caracterizaria o Polo Gerador de Viagens;

e) constate que, de acordo com o art. 39 do PDOT/DF a densidade exigida pela legislação se refere à área total das porções territoriais indicadas no respectivo Anexo II, Mapa 5, não existindo densidade por lote ou por quadra. Apenas como suporte de argumentação no sentido que o número de habitantes do setor, onde se encontra o lote, tem um número bem reduzido, apresentou-se um

modelo hipotético pelo qual ficou demonstrado que, considerando-se como base a densidade permitida para a RA do Lago Sul de 50 habitantes por hectare, a QI 21 do SHIS corresponderia ao máximo de 3.675 habitantes, enquanto o número encontrado, computados os residentes da QI 21 e os do presente empreendimento, seria de apenas 960 habitantes.

f) verifique, no que se refere à atividade a ser exercida pelo empreendimento que, em toda a documentação existente no Processo de Licenciamento da edificação nº SEI 00390-00001629/2022-26, sempre constou a referência à subclasse 8711-5/01 - Clínicas e Residências Geriátricas, inexistindo qualquer suposta falsidade de declarações prestadas por essa empresa no curso do Processo citado, que pudesse induzir em erro os examinadores;

g) verifique que as supostas pendências relatadas nas alíneas "a", "b", "c" e "d", supra também não foram admitidas pelo Poder Público, representado pela CAP/SEDUH, conforme se constata do exame do Processo;

h) constate que no Processo nº SEI 00390-00001629/2022-26, que trata do licenciamento para edificação com base nos dispositivos legais do COE/DF e seu Regulamento, foi observado, criteriosamente, o cumprimento de todas as exigências determinadas pela legislação, não havendo qualquer ilegalidade na expedição dos atos administrativos respectivos, representados especialmente pelo Atestado de Viabilidade Legal nº 49/2022 (doc. 80556148), Atestado de Habilitação do Projeto – Estudo Prévio nº 255/2022 (SEI 95307588) e pelo Alvará de Construção nº 1726/2022 (SEI 96415379);

i) considere que as alegações de uso desconforme, aventadas nesse Relatório, nada têm a ver com o Processo de Licenciamento da edificação, vez que foram produzidas em razão de documentação colhida externamente, ainda em fase de análise pelo empreendedor, bem como motivadas por registro do memorial de incorporação no Ofício de Imóveis, como forma de estruturação do empreendimento. Reitera-se que, conforme demonstrado, o intuito da empresa signatária em nenhum momento se afastou da atividade indicada pela subclasse 8711-5/01, referida no Processo SEI 00390-00001629/2022-26. Tal disposição já foi esclarecida junto ao MPDFT – 5ª PROURB, tendo sido firmado o Compromisso de Ajustamento de Conduta Nº 01/2023 – 5ª PROURB;

j) não há que se falar na possibilidade de cancelamento da licença, uma vez que o Alvará de Construção nº 1726/2022 (SEI 96415379) é o documento adequado concedido com base em toda a legislação incidente e que consubstancia a necessária segurança jurídica, condição legal para promoção dos investimentos, não havendo qualquer óbice que justifique possível questionamento.

E solicitam também que caso não seja aceito por esta Comissão as justificativas técnicas para cada item elencado no Relatório Circunstanciado, que seja encaminhado à CPCOE para análise conforme determina no Código de Edificações do DF.

Pelo exposto, esta Comissão de Verificação de Irregularidades conclui que:

SOBRE OS QUESTIONAMENTOS FEITOS POR MEIO DAS DENÚNCIAS (OUV-034371/2023, OUV-034421/2023, OUV-034410/2023 e OUV-044916/2023):

1. Quanto ao uso divergente da edificação: Considerando o TAC feito com o MPDFT, onde obriga o cancelamento da incorporação feita na matrícula do imóvel, este item deve ser encaminhado à CPCOE para deliberação.

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

3. Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV: Quanto à esse item, está sanado pois a edificação não se enquadra no porte de enquadramento do EIV.

4. Licenciamento ambiental e supressão de indivíduos arbóreos no lote: Quanto ao licenciamento ambiental, o lote não está em área de preservação permanente, portanto não há necessidade de licenciamento ambiental. Já sobre a 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.

5. Polo Gerador de Viagens: Quanto à esse item, está sanado pois a edificação não se enquadra como PGV, pois não foi atingido o mínimo de vagas para enquadramento.

SOBRE OS QUESTIONAMENTOS LEVANTADOS PELO DF-LEGAL:

6. Quanto à possibilidade de constituição de Condomínio: Considerando o TAC feito com o MPDFT, o qual obriga o cancelamento da incorporação feita na matrícula do imóvel, este item deve ser encaminhado à CPCOE para deliberação.

7. 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: Quanto à esse item, está sanado, pois não existe na LUOS o parâmetro de densidade habitacional para o lote.

SOBRE O QUESTIONAMENTO LEVANTADO NA RECOMENDAÇÃO Nº 01/2023/5ªPROURB (107249197):

8. **Quanto ao uso divergente da edificação:** Considerando o TAC firmado entre o interessado e o MPDFT, onde obriga o cancelamento da incorporação feita na matrícula do imóvel, esta Comissão sugere que, caso a CPCOE julgue necessário, sejam incluídas notas de esclarecimento nos documentos finais tais como o Atestado de Habilitação de Projeto Estudo Prévio nº 255/2022 (95307588) e o Alvará de Construção nº 1726/2022 (96415379).

Por fim, ressaltamos que durante a elaboração deste Parecer, o interessado protocolou Carta (111779893 e 111779945) em 27/04/23, no âmbito do processo da COVIR 00390-00001743/2023-37, contendo a **cópia do protocolo** gerado pelo respectivo Cartório onde foi solicitado o pedido de cancelamento da incorporação imobiliária na matrícula do imóvel.

Em conclusão, submetemos o Parecer à CPCOE para deliberação quanto aos fatos e às análises realizadas no âmbito deste Parecer.

NATÁLIA DUTRA DE SOUSA

Presidente

RAYANE MONTEZUMA LEÃO

Vice Presidente

MARIA GABRIELA JAMAL PRATA VASCONCELOS DA SILVA

Membro titular

RAQUEL SAÚDE BERNARDES ARCANJO

Membro titular

MAIRA CARVALHO DE SANT'ANA

Membro titular



Documento assinado eletronicamente por **MARIA GABRIELA JAMAL P. V. SILVA - Matr.0268257-5, Membro da Comissão de Irregularidades**, em 10/05/2023, às 14:55, 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 **RAQUEL SAÚDE BERNARDES ARCANJO - Matr.0269999-0, Membro da Comissão de Irregularidades**, em 10/05/2023, às 14:55, 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 **RAYANE MONTEZUMA LEAO - Matr.1661473-9, Membro da Comissão de Irregularidades**, em 10/05/2023, às 14:57, 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 **NATÁLIA DUTRA DE SOUSA - Matr.0270518-4, Membro da Comissão de Irregularidades**, em 10/05/2023, 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 **MAIRA CARVALHO DE SANT'ANA - Matr.0156955-4, Membro da Comissão de Irregularidades**, em 10/05/2023, às 15:02, 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?](http://sei.df.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0)
[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= **111347353** código CRC= **B53CA7F3**.

"Brasília - Patrimônio Cultural da Humanidade"

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