



MINISTÉRIO PÚBLICO DA UNIÃO
MINISTÉRIO PÚBLICO DO DISTRITO FEDERAL E TERRITÓRIOS
1ª PROMOTORIA DE DEFESA DO MEIO AMBIENTE E PATRIMÔNIO CULTURAL
4ª PROMOTORIA DE DEFESA DA ORDEM URBANÍSTICA

TERMO DE AJUSTAMENTO DE CONDUTA n° 01/2006

COMPROMISSOS RELATIVOS AO
LICENCIAMENTO AMBIENTAL E AO PROJETO
URBANÍSTICO DO EMPREENDIMENTO DENOMINADO
GRAN PARK BRASÍLIA, LOCALIZADO NO SMAS
TRECHO 3, LOTES 1, 2 E 3, NA REGIÃO
ADMINISTRATIVA DE BRASÍLIA.

Aos 21 dias do mês de novembro do ano de dois mil e seis, na Sede do Ministério Público do Distrito Federal e Territórios, perante a Promotora de Justiça **Daniela Albuquerque Marques**, a Promotora de Justiça Adjunta **Liliane Guimarães Cardoso** e o Gerente Executivo do Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional – IPHAN- **Alfredo Gastal**, compareceu, na qualidade de representante legal da **Construtora Luner Ltda e Preview Participações S/A**, o Sr. **Lutfallah Ramez Farah**, residente e domiciliado nesta capital, CPF 233056811-87, doravante denominado **COMPROMISSÁRIO**, visando adequar o projeto arquitetônico e urbanístico e a correta condução administrativa da avaliação de impactos ambientais do empreendimento hoteleiro localizado no Setor de Múltiplas Atividades Sul, Trecho 3, lotes 1, 2 e 3, Região Administrativa de Brasília, Distrito Federal, por intermédio do presente **TERMO DE AJUSTAMENTO DE CONDUTA**, em verdade título executivo extrajudicial, de conformidade com o disposto no art. 5º, § 6º, da Lei Federal nº 7.347, de 24 de julho de 1985, e o art. 585, II e VII do Código de Processo Civil.

- 1. CONSIDERANDO** que incumbe ao Poder Público e à coletividade o dever de proteger e preservar, para as presentes e futuras gerações, o direito a um meio ambiente ecologicamente equilibrado e essencial à sadia qualidade de vida, competindo



especialmente ao Poder Público o dever de exigir, na forma da lei, para a instalação de obra ou atividade potencialmente causadora de significativa degradação do meio ambiente, estudo prévio de impacto ambiental, a que se dará publicidade (art. 225, *caput* e §1º, IV, Constituição Federal);

2. **CONSIDERANDO** que a construção, instalação, ampliação e funcionamento de estabelecimentos e atividades utilizadoras de recursos ambientais, considerados efetiva e potencialmente poluidores, bem como os capazes, sob qualquer forma, de causar degradação ambiental, dependerão de prévio licenciamento de órgão estadual competente, integrante do Sistema Nacional de Meio Ambiente – SISNAMA, e do Instituto de Brasileiro de Meio Ambiente e Recursos Naturais Renováveis – IBAMA, em caráter supletivo, sem prejuízo de outras licenças exigíveis (art. 10 da Lei 6.938, de 31 de agosto de 1981);
3. **CONSIDERANDO** que compete ao CONAMA estabelecer normas e padrões para a implantação, acompanhamento e fiscalização do licenciamento previsto no artigo 10 da Lei 6.938/81 (art. 11 da Lei 6.938, de 31 de agosto de 1981);
4. **CONSIDERANDO** que são passíveis de licenciamento ambiental as obras civis, complexos turísticos e parcelamentos de solo, dentre outras atividades potencialmente degradadoras do meio ambiente (art. 2º, §1º, da Resolução nº 237, de 19 de dezembro de 1997, do Conselho Nacional de Meio Ambiente – CONAMA);
5. **CONSIDERANDO** que todo licenciamento ambiental é composto por, além de outros elementos, um estudo prévio de impacto ambiental, cuja espécie é definida pela lei ou, na falta de disposição normativa, pelo Poder Discricionário do órgão ambiental competente, o qual deve fundamentar sua opção;
6. **CONSIDERANDO** que o artigo 2º, XV, da Resolução CONAMA nº 001, de 23 de janeiro de 1986, o artigo 289, §6º, da Lei Orgânica do Distrito Federal, e a Lei Distrital nº 1.869, de 21 de janeiro de 1998, que disciplina os instrumentos de avaliação de impacto ambiental no Distrito Federal, em conjunto determinam que para a aprovação de empreendimentos de parcelamento de solo para fins urbanos, com área igual ou inferior a 60 hectares, cuja fração mínima corresponda à definição dos Planos Diretores, o órgão ambiental poderá optar por cobrar o EIA/RIMA da Resolução CONAMA nº 001/86 ou o Relatório de Impacto de Vizinhança (RIVI) da Lei Distrital nº 1.869/98, devendo, em qualquer caso, o modo de avaliação de impactos escolhido atentar para as restrições ambientais, para a capacidade de abastecimento de água, para as alternativas de



esgotamento sanitário e destinação final de águas pluviais, mantida a obrigatoriedade da realização de audiência pública;

7. **CONSIDERANDO** que a política urbana tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana em prol do interesse público, da segurança, da justa distribuição dos benefícios e dos ônus decorrentes do processo de urbanização, da participação democrática da gestão urbana, do bem estar dos cidadãos, bem como do equilíbrio ambiental (art.s 1º e 2º da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho 2001 – Estatuto das Cidades);
8. **CONSIDERANDO** que o exercício da livre iniciativa econômica também está condicionado a sua função social, devendo assegurar a todos existência digna, conforme os ditames da justiça social, observados, dentre outros princípios, a função social da propriedade e a defesa do meio ambiente (art. 170, VI, Constituição Federal);
9. **CONSIDERANDO** o disposto quanto à definição de Unidade Habitacional de Hotelaria no art. 2º, LXI, do Decreto nº 19.915/98, que regulamenta o Código de Edificações do Distrito Federal;
10. **CONSIDERANDO** a definição de unidade habitacional hoteleira definida pelo art. 4º da Deliberação Normativa nº 429/2002 da EMBRATUR, bem como a definição de serviços mínimos necessários ao hóspede definidos no seu art. 3º;
11. **CONSIDERANDO** a vivência já assentada da legislação de ordenamento de solo dos Municípios do Rio de Janeiro (Lei Complementar nº 41/99) e de Fortaleza (Lei nº 7987/96), capitais brasileiras com significativa experiência na atividade turístico-hoteleira;
12. **CONSIDERANDO** o disposto pelo art. 58 do Decreto nº 596/67 que estabelece a destinação dos lotes do Setor de Hotéis e Turismo Norte e Setor de Hotéis e Turismo Sul para hotéis de turismo;
13. **CONSIDERANDO** que o Projeto de Urbanismo/Parcelamento URB/NGB/MDE 08/97, aprovado pelo Decreto nº 18072/97 não contemplou o uso residencial para o local, mas permitiu o uso comercial, com atividades de prestação de serviços;
14. **CONSIDERANDO** o Decreto nº 19.071/98, que aprova a classificação de usos e atividades para o Distrito Federal, classifica hotel como uso comercial de bens e de serviços, cuja atividade é de “serviços de alojamento”, com os grupos “estabelecimentos hoteleiros e outros tipos de alojamento temporário”.



15. **CONSIDERANDO** as dimensões significativas do empreendimento de 53.521,33 m² (cinquenta e três mil, quinhentos e vinte e um e trinta e três metros quadrados) onde pretende-se instalar 17 blocos de 3 pavimentos cada, para uso de "Apart Hotel";
16. **CONSIDERANDO** a disciplina do Decreto nº 10.829/87 que trata da preservação da concepção urbanística de Brasília;
17. **CONSIDERANDO** a Portaria nº 314/92 do Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional – IPHAN, criada para a proteção do conjunto urbanístico de Brasília;
18. **CONSIDERANDO**, por fim, os princípios da precaução e da prevenção, bem como do acesso equânime dos recursos naturais que norteiam a aplicação da legislação ambiental e de gestão territorial;

Assumem, os **COMPROMISSÁRIOS**, responsáveis pelo empreendimento, a obrigação de fazer e não fazer consistente nas seguintes medidas:

- 1 – A publicidade e a comercialização do empreendimento oferecida pelos **COMPROMISSÁRIOS** deverá deixar claro ao consumidor que o uso previsto para as Unidades Habitacionais é de *Hotel-residência, Apart-hotel ou Flat*, destinados exclusivamente a prestação de serviços de hospedagem, constituída de unidades de caráter transitório;
- 2- Os **COMPROMISSÁRIOS** deverão providenciar, no prazo de 20 (vinte) dias, engenho publicitário visível durante a obra, a comercialização das unidades, e durante um ano após a entrada em operação do empreendimento, informando o uso permitido para o lote, qual seja, "Estabelecimento Hoteleiro e outros tipos de alojamento temporário" (item 55.1-A, da Classificação de Usos e Atividades conforme Decreto nº 19.071/98);
- 3 – As exigências do item 2 deste Termo deverão ser obrigatoriamente gravadas, por meio de registro próprio, no registro geral de imóveis e averbadas à margem dos títulos de propriedade;
- 4 – A publicidade e a comercialização do empreendimento deverão deixar claro ao consumidor que é vedada a transformação de uso, quer seja ele residencial ou comercial, não



podendo as unidades autônomas sofrerem modificações com a finalidade de desvirtuar o uso ou desfigurar condições que lhe são próprias;

- 5- Os COMPROMISSÁRIOS garantirão a destinação do empreendimento para atividade de hotelaria (Apart Hotel, Hotel Residência e Flat), especialmente no que se refere à tipologia atual das Unidades Habitacionais e no que se refere à manutenção permanente dos “Serviços de Hotelaria”;
- 6- Os COMPROMISSÁRIOS, antes de iniciar a comercialização das unidades habitacionais, deverão adequar o contrato de promessa de compra e venda de unidade autônoma apresentado nesta Promotoria (PIP 08190.006468/06-80), alterando o termo utilizado “Residencial com Serviços” para Apart Hotel, Hotel Residência ou Flat, a fim de que reste claro ao comprador que se trata de atividade de hotelaria;
- 7- Deverão ser disponibilizadas Unidades Habitacionais de Hotelaria (UH) para hospedagem temporária, as quais serão necessariamente destinadas ao “pool de locação”, conforme artigos 5º, inciso V, da Portaria nº 57, de 25/05/05 do Ministério do Turismo, a fim de evidenciar o uso do empreendimento como Hotel, Apart Hotel ou Hotel Residência (art. 7º, I, da Deliberação Normativa nº 429/2002-EMBRATUR);
- 8- O cadastro do empreendimento como atividade de hotelaria deverá obedecer ao disposto na Portaria nº 57, de 25 de maio de 2005 do Ministério do Turismo;
- 9- Os quartos de dormir das UH reservadas para o “pool de locação”, deverão estar dotados de, no mínimo, uma cama, equipamentos para a guarda de roupas e objetos pessoais, mesa de cabeceira e cadeira (art. 7º, III, da Deliberação Normativa nº 429/2002-EMBRATUR);
- 10 -O serviço de lavagem de roupas e limpeza das unidades autônomas deverá ser realizado exclusivamente pela administração do empreendimento, inexistindo nas UH área para máquina de lavar roupa e tanque e dos projetos de instalações os pontos de água e esgoto para compartimento localizado ao lado da área da copa das UH (Código de Edificações do Distrito Federal, Decreto n.º 19.915/98, art. 2º, LXI e Decreto nº 25.856/05, art. 2º);




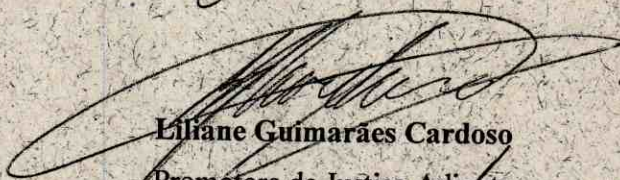
- 11- O empreendimento deverá possuir *hall de recepção* para serviços de portaria e de comunicação, a fim de garantir o atendimento e controle permanentes de entrada e saída e registro e liquidação de conta de todos os hóspedes, durante as 24 horas do dia, conforme exigido pelo Regulamento Geral dos Meios de Hospedagem (Deliberação Normativa nº 429/2002-EMBRATUR);
- 12 - O empreendimento deverá possuir local ou espaço para guarda de bagagem, conforme exigido pelo Regulamento Geral dos Meios de Hospedagem (Deliberação Normativa nº 429/2002-EMBRATUR);
- 13 -O empreendimento deverá cumprir as condicionantes da Licença de Instalação nº 33/2006-SEMARH/DF, recebimento publicado no DODF de 05/04/06,
- 14 – O empreendimento deverá cumprir as restrições e exigências ambientais determinadas no Parecer Técnico nº 14/2006-GLOEM/DILAM/SEMARH ;
- 15- O empreendimento deverá seguir o procedimento de licenciamento ambiental nos termos da Lei 6.938/81, do seu Decreto Regulamentar nº 99.274/90, das Resoluções CONAMA nº 001/86, 009/87 e 237/97, do art. 289, §6º, da Lei Orgânica do Distrito Federal e da Lei Distrital nº 1.869/98 e demais normas ambientais e administrativas aplicáveis, devendo encaminhar a 4ª PROURB e a 1ª PRODEMA, à medida que o procedimento administrativo do licenciamento ambiental for sendo realizado, cópia dos requerimentos e das licenças ambientais, se forem concedidas;
- 16 - Na hipótese de descumprimento das obrigações aqui acordadas o **COMPROMISSÁRIO** responderá por multa diária no valor de R\$ 1.000,00 (hum mil reais) que será destinada a crédito do fundo previsto no art. 13, da Lei Federal nº 7.347/85;
- 17 – A multa ora pactuada não é substitutiva das obrigações objeto do presente Termo, remanescendo o compromisso do seu adimplemento;
- 18 - O presente Termo de Ajustamento de Conduta produzirá seus efeitos legais a partir de sua celebração.

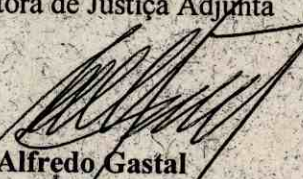


E, por estarem assim ajustados, firmam o presente compromisso, que após lido e achado conforme vai devidamente assinado e rubricado pelos presentes e pelas autoridades adiante nomeadas.

Brasília, 21 de novembro de 2006.


Daniela Albuquerque Marques
Promotora de Justiça


Liliane Guimarães Cardoso
Promotora de Justiça Adjunta


Alfredo Gastal

IPHAN – Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional


Lutfallah Ramez Farah

Representante do empreendimento