



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

TERMO DE AJUSTAMENTO DE CONDUTA nº 21/2004

*COMPROMISSOS RELATIVOS AO
LICENCIAMENTO AMBIENTAL E AO PROJETO
URBANÍSTICO DO EMPREENDIMENTO DENOMINADO
"ILHAS DO LAGO", NA REGIÃO ADMINISTRATIVA DE
BRASÍLIA.*

Aos 17 dias do mês de dezembro do ano de dois mil e quatro, na Sede do Ministério Público do Distrito Federal e Territórios, perante os Promotores de Justiça **Roberto Carlos Batista** e **Paulo José Leite Farias**, compareceram, na qualidade de representantes legais da **empresa Orla Empreendimentos S/A**, CNPJ nº 06.972.984/0001-59, com sede no Setor de Clubes e Esportes Norte – SCEN, Trecho Enseada 1, Projeto Orla, Pólo 3, Lote 24, Região Administrativa de Brasília, Distrito Federal, representada neste atos pelos seus Diretores Presidentes os Srs. **Marcelo Carvalho de Oliveira**, brasileiro, separado, engenheiro civil, residente e domiciliado nesta Capital, CPF nº 406.142.126-34, **José Djalma Silva Bandeira**, brasileiro, casado, empresário, residente e domiciliado nesta Capital, CPF nº 033.628.251-68, **Paulo Roberto de Moraes Muniz**, brasileiro, casado, engenheiro civil, residente nesta Capital, CPF nº 153.603.421-53, doravante denominados **COMPROMISSÁRIOS**, e a **empresa Paulo Octávio Investimentos Imobiliários Ltda.** CNPJ nº 00.475.251/0001-22, com sede nesta Capital, representada neste ato pelo **Sr. Bernardo Botelho Pereira de Vasconcelos**, brasileiro, solteiro, advogado, OAB/DF nº 10.500, residente nesta Capital, a **empresa J. J. P.A Empreendimentos e Participações Ltda**, CNPJ nº 32.910.838/0001-09, representada neste ato pelo Sr. **José Djalma Silva Bandeira**, já qualificado, e a empresa **CONBRAL-S/A Construtora Brasília**, CNPJ Nº 00.068.841/0001-30, representada neste ato pelo **Sr. Paulo Roberto de Moraes**



Muniz, já qualificado, visando adequar o projeto arquitetônico e urbanístico e a correta condução administrativa da avaliação de impactos ambientais do empreendimento hoteleiro denominado Ilhas do Lago, localizado no Setor de Clubes e Esportes Norte – SCEN, Trecho Enseada 1, Projeto Orla, Pólo 3, Lote 24, 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 a 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 a área entre os Trechos 1 e 2 do Setor de Hotéis e Turismo Norte – SHTN, onde se encontra o empreendimento Ilhas do Lago, consoante o art. 57 do Decreto nº 596/67, originalmente era destinada não à hotelaria, mas ao Setor de Clubes Esportivos;
14. **CONSIDERANDO** a necessidade de se esclarecer qual o procedimento que embasou a mudança de destinação definida pelo Decreto nº 596/87 para a destinação concebida pela NGB nº 79/96, que transformou o Setor de Clubes Esportivos Norte-Trecho Enseada 1, no Pólo 3 – Projeto Orla, com atividades de hotelaria;
15. **CONSIDERANDO** a disciplina do Decreto nº 10.829/87 que trata da preservação da concepção urbanística de Brasília;
16. **CONSIDERANDO** a Portaria nº 314/92 do Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional – IPHAN, criada para a proteção do conjunto urbanístico de Brasília;
17. **CONSIDERANDO** o Documento anexo à Portaria nº 314/92 do IPHAN intitulado “Brasília Revisitada” de Lúcio Costa onde se verifica que “*O Plano Piloto refuga a imagem tradicional no Brasil da barreira edificada ao longo da água; a orla do lago se pretendeu de livre acesso a todos, apenas privatizada no caso dos clubes. É onde prevalece a escala bucólica*”, bem como demonstra que **“Manter os gabaritos vigentes nos dois eixos e em seu entorno direto (até os Setores de Grandes Áreas, inclusive), permanecendo não edificáveis as áreas livres diretamente contíguas, e baixas as densidades com gabaritos igualmente baixos, nas áreas onde já é prevista ocupação entre a cidade e a orla do lago. Isto é fundamental.”**;
18. **CONSIDERANDO** as recomendações do Relatório da Missão da UNESCO/ICOMOS, da Organização das Nações Unidas – ONU, que alertam para



intervenções que podem colocar em risco os valores da cidade de Brasília, em especial aquelas que não sejam estritamente hoteleiras nas proximidades da Concha Acústica;

- 19. CONSIDERANDO** a competência para avaliar projetos na área tombada de Brasília conferida ao Conselho Gestor da Área de Preservação de Brasília – CONPRESB (art. 2º e outros do Decreto 23.832/2003);
- 20. CONSIDERANDO** que os trinta metros ao longo de qualquer lago urbano são considerados Área de Preservação Permanente, espaço especialmente protegido do ponto de vista ambiental (art. 1º, §1º, II, e art. 2º, "b", da Lei Federal nº 4.771, de 15 de setembro de 1965, c/c o art. 3º, I, da Resolução CONAMA nº 302, de 20 de março de 2002);
- 21. CONSIDERANDO** as dimensões significativas do empreendimento Ilhas do Lago de 64.252,57 metros quadrados (aproximadamente 6,4 hectares) onde pretende-se instalar 8 prédios de 4 pavimentos cada, para uso de *Apartment Hotel*, *Hotel Residência* e *Flat*;
- 22. 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 denominado Ilhas do lago, a obrigação de fazer consistente nas seguintes medidas:

1 – A publicidade e a comercialização do empreendimento Ilhas do Lago oferecidas pelos COMPROMISSÁRIOS deverão 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 – 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;



- 3** – As exigências do item 3 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** - Os **COMPROMISSÁRIOS** garantirão a destinação do empreendimento exclusivamente para atividade de hotelaria (*Apartment 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**";
- 5** - O serviço de lavagem de roupas e limpeza das unidades autônomas deverá ser realizado exclusivamente pela administração do empreendimento, retirando-se das Unidades Habitacionais (UH) os equipamentos como máquina de lavar roupa e tanque (Código de Edificações do Distrito Federal, Decreto n.º 19.915/98, art. 2º, LXI);
- 6** - 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), e de acordo com convenção e com o regimento do condomínio.
- 7** - 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);
- 8** – Os **COMPROMISSÁRIOS** encaminharão o projeto do empreendimento para que o CONPRESB se manifeste em até 60 dias, sob pena de ser considerado aprovado, contados a partir da entrega formal do pedido de análise junto ao referido Conselho, a qual será comprovada mediante o envio de protocolo de recebimento ao Ministério Público (art. 2º, I e IV, do Decreto n.º 23.832, de 9 de junho de 2003);
- 9** – O empreendimento deverá ser submetido a regular 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. Os **COMPROMISSÁRIOS** poderão apenas concluir o preenchimento com concreto dos tubulões do prédio nº 1 do



empreendimento, uma vez que esta atividade já estava sendo executada quando da discussão do presente Termo de Ajustamento de Conduta. O prosseguimento das obras além do já exposto somente ocorrerá após a expedição da licença de instalação pela Secretaria de Meio Ambiente e Recursos Hídricos do Distrito Federal – SEMARH;

10 – Encaminhar à **1ª PRODEMA** cópia do requerimento de licenciamento ambiental feito junto à Secretaria de Meio Ambiente e Recursos Hídricos do Distrito Federal – SEMARH, e, à medida que o procedimento administrativo do licenciamento ambiental for sendo realizado, cópia do Termo de Referência para o estudo de impacto ambiental escolhido pelo órgão competente, cópia do estudo de impacto ambiental (com o Plano, ainda que simplificado, de Monitoramento Ambiental), cópia da fita e da degravação da audiência pública a ser realizada, cópia do Parecer Técnico do órgão ambiental, a quem incumbe definir o valor da compensação ambiental a ser encaminhada a uma unidade de conservação de proteção integral localizada na Bacia do Lago Paranoá, nos termos do art. 36, §1º, da Lei Federal nº 9.985/2000, e cópia dos requerimentos das licenças ambientais, se forem concedidas;

11 – Em caso de parecer favorável do órgão ambiental competente à implantação do empreendimento, adaptar o empreendimento às condicionantes que determinar o Parecer Técnico da SEMARH;

12 – O empreendimento deverá respeitar, evitando qualquer modificação antrópica, nos termos da Lei nº 4.771, de 15 de setembro de 1965 (Código Florestal) e das Resoluções CONAMA nº 302 e 303 de 2002, os 30 metros contados da margem do Lago Paranoá que contornam a área do empreendimento, bem como as áreas públicas que porventura se encontrem entre essa Área de Preservação Permanente e os limites do terreno do Ilhas do Lago;

13 - Na hipótese de descumprimento das obrigações aqui acordadas os **COMPROMISSÁRIOS** responderão solidariamente 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;

14 – A multa ora pactuada não é substitutiva das obrigações objeto do presente Termo, remanescendo o compromisso do seu adimplemento;



15 - 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 pela autoridade adiante nomeada.

Brasília, 17 de dezembro de 2004


Roberto Carlos Batista

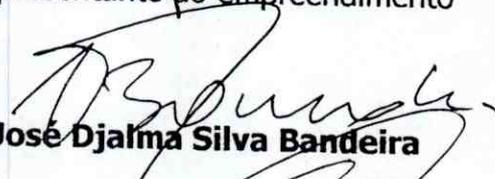
Promotor de Justiça


Paulo José Leite Farias

Promotor de Justiça


Marcelo Carvalho de Oliveira

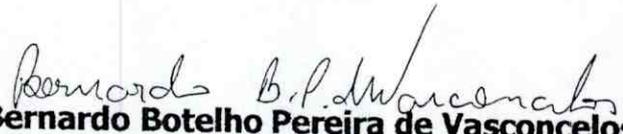
Representante do empreendimento


José Djalma Silva Bandeira

Representante do empreendimento


Paulo Roberto de Moraes Muniz

Representante do empreendimento


Bernardo Botelho Pereira de Vasconcelos

Representante do empreendimento


Dr. José Hilário Batista de Vasconcelos

Advogado