



MINISTÉRIO PÚBLICO DA UNIÃO
MINISTÉRIO PÚBLICO DO DISTRITO FEDERAL E TERRITÓRIOS
PROMOTORIA DE JUSTIÇA DE DEFESA DA ORDEM URBANÍSTICA

RECOMENDAÇÃO N° 02/2014

O **Ministério Público do Distrito Federal e Territórios**, por intermédio da Promotora de Justiça que abaixo subscreve, no uso das atribuições conferidas pelos artigos 127 c/c 129, incisos II, III, VI e IX, da Constituição Federal c/c os artigos 5º, inciso I, "h"; inciso II, "c" e "d"; 6º, VII, "b" e "d", XIV, "f" e "g"; XIX, "a" e "b"; XX e 7º, inciso I, da Lei Complementar n° 75, de 20 de maio de 1993 e arts. 2º; 11, inciso XV e § 3º; e 22, incisos II, XIV e XVI, da Resolução CSMPDFT n° 90, de 14 de setembro de 2009;

Considerando que o Ministério Público tem o dever constitucional de promover as ações necessárias, no exercício de suas funções institucionais, para defesa da ordem jurídica, do regime democrático e dos interesses individuais indisponíveis e sociais, e, no presente caso, nos termos dos artigos 182 e 225 da CF/1988, para proteção do ordenamento territorial e do meio ambiente natural e urbano, objetivando propiciar qualidade de vida aos moradores do Distrito Federal;

Considerando que o direito ao meio ambiente



MINISTÉRIO PÚBLICO DA UNIÃO
MINISTÉRIO PÚBLICO DO DISTRITO FEDERAL E TERRITÓRIOS
PROMOTORIA DE JUSTIÇA DE DEFESA DA ORDEM URBANÍSTICA

(natural e construído) ecologicamente equilibrado depende de atuação da coletividade e do Poder Público, e em especial da adequada implementação e execução das políticas públicas urbanas e ambientais;

Considerando que o artigo 182 da Constituição da República de 1988 estabelece que "a política de desenvolvimento urbano, executada pelo Poder Público municipal, conforme diretrizes gerais fixadas em lei, tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem estar de seus habitantes";

Considerando que o artigo 314 da Lei Orgânica do Distrito Federal, em simetria ao disposto no artigo 182 da Constituição Federal, estabelece que "A política de desenvolvimento urbano do Distrito Federal, em conformidade com as diretrizes gerais fixadas em lei, tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade, garantido o bem-estar de seus habitantes, e compreende o conjunto de medidas que promovam a melhoria da qualidade de vida, ocupação ordenada do território, uso de bens e distribuição adequada de serviços e equipamentos públicos por parte da população";

Considerando que a função social da cidade e da propriedade urbana, o planejamento urbanístico, a justa distribuição dos ônus e dos benefícios na execução da política urbana constituem princípios próprios do Direito Urbanístico;



MINISTÉRIO PÚBLICO DA UNIÃO
MINISTÉRIO PÚBLICO DO DISTRITO FEDERAL E TERRITÓRIOS
PROMOTORIA DE JUSTIÇA DE DEFESA DA ORDEM URBANÍSTICA

Considerando que o Direito Urbanístico tem por objeto normas e atos que restringem o exercício do direito de propriedade para assegurar o desenvolvimento ordenado da cidade, regulando os espaços habitáveis e buscando harmonizar o interesse do proprietário urbano com a preservação e recuperação do meio ambiente natural e construído, de sorte a assegurar o bem-estar de seus habitantes;

Considerando que é do arcabouço normativo fornecido pelo Sistema Legislativo de Desenvolvimento Urbano e Territorial do Distrito Federal, integrado pelo PDOT, PDLs e demais normas urbanísticas e ambientais aplicáveis, que se extrai o conteúdo jurídico do princípio da função social da propriedade urbana, o qual está diretamente relacionado ao planejamento e controle da ocupação e uso do solo urbano, voltados para o desenvolvimento sustentável e ecologicamente equilibrado da cidade, a adequada distribuição da população e da atividade econômica, bem assim o fornecimento de infraestrutura compatível, com vistas a garantir, em última análise, segurança e qualidade de vida aos cidadãos;

Considerando que o acórdão n° 639717, exarado nos autos da Ação Civil Pública n° 2011.01.1.028704-2, determinou ser necessária "a realização de Estudo de Impacto de Vizinhança e de Estudo de Impacto Ambiental" para a eventual flexibilização do uso do solo no Gama, em sintonia com o determinado no artigo 60, §1º, da Lei Complementar Distrital n° 728/2006 - Plano Diretor Local do Gama, e que o Estudo de Impacto de Vizinhança apresentado no Processo Administrativo n° 0131.00.448/2013, está incompleto;

Considerando que o Anexo Único da Lei Distrital n° 5.022/2013, que disciplina a realização do EIV, estabelece a



MINISTÉRIO PÚBLICO DA UNIÃO
MINISTÉRIO PÚBLICO DO DISTRITO FEDERAL E TERRITÓRIOS
PROMOTORIA DE JUSTIÇA DE DEFESA DA ORDEM URBANÍSTICA

obrigatoriedade de sua realização para *Shopping Centers*;

Considerando que não consta do Processo Administrativo nº 0131.000.448/2013, relativo à edificação de Shopping na QI 03, Área Especial 01, da Região Administrativa do Gama, o título de propriedade do imóvel devidamente registrado em Cartório de Registro de Imóveis, condição prévia à expedição de alvará de construção, nos termos do artigo 34, inciso II, do Decreto Distrital nº 19.915/98;

Considerando que o projeto em referência não atende à taxa de permeabilidade de 30% do área do lote, conforme estabelecido no artigo 69, inciso IV, da Lei Complementar Distrital nº 728/2006 - Plano Diretor Local do Gama;

Considerando que a natureza do empreendimento, uso misto (comercial/residencial), deve atender às vagas exclusivas para empreendimento considerado Polo Gerador de Tráfego¹, segundo dispõem a Tabela V do Código de Obras e Edificações do Distrito Federal (Lei Distrital nº 2.105/98) e o PDL do Gama, devendo, ainda, ser apontadas as vagas de garagem

Considerando que todo empreendimento definido como polo gerador de tráfego deverá, de acordo com as exigências do Decreto Distrital 33.740/2012 - que alterou dispositivos dos Código de Edificações do Distrito Federal, elaborar o Relatório de Impacto de Trânsito, cuja análise e aprovação, pelo DER/DF e DETRAN/DF **precede à expedição de alvará de construção;**

¹Artigo 93 do Código Brasileiro de Trânsito e Decreto Distrital nº 26.048/2005



MINISTÉRIO PÚBLICO DA UNIÃO
MINISTÉRIO PÚBLICO DO DISTRITO FEDERAL E TERRITÓRIOS
PROMOTORIA DE JUSTIÇA DE DEFESA DA ORDEM URBANÍSTICA

Considerando que o Decreto Distrital nº 19.915/98, que regulamenta o Código de Edificações do Distrito Federal, condiciona, em seu artigo 34, inciso IV, a concessão de alvará de construção à apresentação e aprovação junto ao Corpo de Bombeiros Militar do Distrito Federal de um jogo de cópias do projeto de prevenção de incêndio;

Considerando que, nos termos do art. 8º, inciso III, da Lei Distrital nº 294/2000, a falta de pagamento da outorga onerosa da alteração de uso ou de parcelas relativas ao seu pagamento sujeita o infrator, entre outras penalidades, **ao cancelamento do Alvará de Construção ou Alvará de Funcionamento, com retorno à destinação originária do imóvel;**

Considerando que o Parecer Técnico nº 09/2014, elaborado pela Assessoria Técnica da PROURB (cópia em anexo), aponta, ainda, para **a necessidade de pagamento das outorgas onerosas de construir - ODIR e de alteração de uso - ONALT, além da expressa anuência das concessionárias de serviço público, vigilância sanitária e do sexto comando aéreo regional - COMAR VI/CINDACTA;**

Considerando o disposto no artigo 6º, inciso I, do Código de Defesa do Consumidor, que estabelece severa disciplina para a segurança na prestação de serviços, especialmente no interior das edificações, de modo que haja proteção à vida, saúde e segurança contra riscos provocados no fornecimento de serviços considerados perigosos - assim entendidos aqueles que geram potencialidade de dano



MINISTÉRIO PÚBLICO DA UNIÃO
MINISTÉRIO PÚBLICO DO DISTRITO FEDERAL E TERRITÓRIOS
PROMOTORIA DE JUSTIÇA DE DEFESA DA ORDEM URBANÍSTICA

econômico, pessoal e moral para seus usuários;

Considerando que o Poder Público está impedido de autorizar o exercício de atividades produtivas, comerciais ou sem fins lucrativos em edificações que não atendam os requisitos mínimos de segurança, salubridade e acessibilidade, sob pena de violação dos princípios que norteiam a Administração Pública, a Política de Desenvolvimento Urbano e a própria noção de Estado Democrático de Direito, fazendo prevalecer o interesse do particular (empreendedor) sobre o interesse da coletividade, que tem o direito de viver em meio ambiente seguro e equilibrado, somente alcançável por meio do planejamento da cidade e respeito às normas urbanísticas e ambientais;

Considerando que a Administração Pública deve se pautar pelos princípios constitucionais da legalidade, impessoalidade, publicidade, eficiência e moralidade, entre outros, devendo exercer seu poder de polícia na defesa do patrimônio público e urbanístico, sob pena de responsabilização por improbidade administrativa e

Considerando, por fim, o teor do artigo 6º, inciso XX, da Lei Complementar nº 75/93, resolve

R E C O M E N D A R

ao Senhor Administrador Regional do Gama, sob pena de responsabilização pessoal por ato de improbidade administrativa, sem prejuízo de eventuais sanções cíveis e criminais, que:

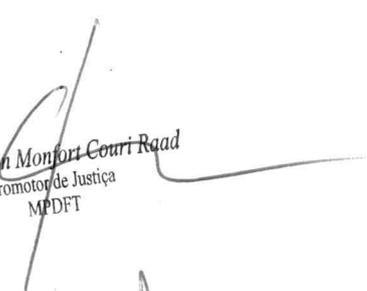


MINISTÉRIO PÚBLICO DA UNIÃO
MINISTÉRIO PÚBLICO DO DISTRITO FEDERAL E TERRITÓRIOS
PROMOTORIA DE JUSTIÇA DE DEFESA DA ORDEM URBANÍSTICA

Não aprove o projeto e não expeça o alvará de construção para a edificação de *Shopping Center* no Gama, objeto do Processo Administrativo nº 0131.00.448/2013, cujo interessado é a empresa Paulo Octávio Investimentos Imobiliários LTDA, **sem que todas as condicionantes acima apontadas estejam devidamente atendidas e esclarecidas.**

O Ministério Público requisita, **no prazo de 10 dias úteis**, informações sobre as medidas adotadas para o cumprimento da presente Recomendação.

Brasília, 04 de fevereiro de 2014.


Karel Ozon Monfort Couri Raad
Promotor de Justiça
MPDFT


Demio Augusto de Oliveira Moura
Promotor de Justiça
MPDFT


Marcelo Santos Teixeira
Promotor de Justiça Adjunto
MPDFT


Yara Maciel Carmelo
Promotora de Justiça
MPDFT