



MINISTÉRIO PÚBLICO DA UNIÃO
MINISTÉRIO PÚBLICO DO DISTRITO FEDERAL E TERRITÓRIOS
Terceira Promotoria de Justiça de Defesa da Ordem Urbanística - 3ª PROURB

TERMO DE RECOMENDAÇÃO nº 17/2015
Procedimento Administrativo nº 08190.044246/15-83

Recomenda ao Administrador Regional de Taguatinga que anule o projeto de arquitetura aprovado em 14/06/2010 e o Alvará de Construção nº 283/2010.

O MINISTÉRIO PÚBLICO DO DISTRITO FEDERAL E TERRITÓRIOS, por intermédio das Promotorias de Justiça de Defesa da Ordem Urbanística, representadas pelos Promotores de Justiça adiante subscritos, no exercício das atribuições que lhe são conferidas pelos artigos 127 c/c 129, incisos II, III, VI e IX da Constituição Federal c/c artigo 5º, inciso I, “h”, inciso II, “c” e “d”, inciso III, “b” e “d”, artigo 6º, inciso XIV, “f” e “g”, XIX, “a” e “b”, XX, artigo 7º da Lei Complementar nº 75, de 20 de maio de 1993 e artigos 2º, 11, inciso XV, §§ 3º e 6º da Resolução CSMPDFT nº 90, de 14 de setembro de 2009;

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



MINISTÉRIO PÚBLICO DA UNIÃO
MINISTÉRIO PÚBLICO DO DISTRITO FEDERAL E TERRITÓRIOS
Terceira Promotoria de Justiça de Defesa da Ordem Urbanística - 3ª PROURB

Considerando que o direito ao meio ambiente (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 ambientais e urbanas;

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, garantindo 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 o Direito Urbanístico tem por objeto normas e atos que restringem o exercício do direito de propriedade para assegurar o desenvolvimento sustentável e 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 a existência do Procedimento Administrativo de autos nº 08190.044246/15-83 em trâmite na 3ª Promotoria de Justiça de Defesa da Ordem Urbanística, cujo objetivo é acompanhar o cumprimento das diretrizes normativas de uso e ocupação da área ocupada pelo complexo residencial e comercial *“Taguá Life Center”*, de propriedade da sociedade empresarial Toledo Investimentos Ltda., localizado na CSG 03, Lote 07, na Região Administrativa de Taguatinga/DF, RA III;

Considerando que o Parecer Técnico nº 161/2014-PROURB, de 19/12/2014, constatou a existência de vícios no procedimento de aprovação do empreendimento em tela, verificados no Processo Administrativo nº 132.000.755/2010, os quais comprometem a emissão da



MINISTÉRIO PÚBLICO DA UNIÃO
MINISTÉRIO PÚBLICO DO DISTRITO FEDERAL E TERRITÓRIOS
Terceira Promotoria de Justiça de Defesa da Ordem Urbanística - 3ª PROURB

Carta de Habite-se;

Considerando que após a apresentação pela sociedade empresária de esclarecimentos ao Ofício nº 2095/2014-3ª PROURB, foram reanalisadas as informações constantes nos Processos Administrativos nº 055.002101/2015 - DETRAN, nº 055.017688/2012 – DETRAN e nº 132.000.755/2010 – RA III, referentes ao empreendimento em questão;

Considerando que após a reanálise foi confeccionado o Parecer Técnico nº 54/2015-PROURB, que ratificou as irregularidades constatadas no Parecer Técnico nº 161/2014-PROURB, notadamente a **desconformidade do uso do lote com o uso permitido em legislação, a desconformidade de áreas para uso de hotel/hotel *residence* com as áreas definidas no Código de Edificações do Distrito Federal – COE/DF, ausência do Relatório de Impacto de Trânsito**, dentre outras incongruências do projeto arquitetônico, os quais inviabilizam a aprovação e o licenciamento do empreendimento;

Considerando que no Informativo de Aprovação de Projeto de Arquitetura (fls. 323/324 do PA nº 132.000.755/2010 – RA III) não há registro das folhas do processo que comprovam a realização das consultas prévias obrigatórias de todos os órgãos e concessionárias envolvidos;

Considerando que a análise realizada pela DIAAP (fls. 500/504 do PA nº 132.000.755/2010 – RA III) elenca diversas irregularidades, tais como o descumprimento dos artigos 205 a 207 do COE/DF que se referem ao tamanho das unidades habitacionais de Hotel/Hotel *Residence*, ausência de alguns ambientes exigidos para o funcionamento de local de hospedagem compatíveis com o empreendimento, ausência de apartamentos totalmente adaptados na proporção estabelecida no artigo 127 do COE/DF, descumprimento da área máxima de construção e do coeficiente de aproveitamento permitidos e consequente incidência na cobrança da ODIR, ausência do Relatório de Impacto de Trânsito (RIT), desvirtuamento do uso comercial para habitacional,



MINISTÉRIO PÚBLICO DA UNIÃO
MINISTÉRIO PÚBLICO DO DISTRITO FEDERAL E TERRITÓRIOS
Terceira Promotoria de Justiça de Defesa da Ordem Urbanística - 3ª PROURB

entre outros;

Considerando que o Parecer da Diretoria de Análise e Aprovação de Projetos (DIAAP), constante às fls. 708/710 do PA nº 132.000.755/2010 – RA III, aponta que o projeto arquitetônico, tendo características de habitação coletiva, está em desacordo com o uso estipulado para o Lote tipo L3, que veda o uso residencial;

Considerando que a incompatibilidade do uso do empreendimento com a legislação vigente, no que se refere à incongruência das áreas das unidades habitacionais de Hotel/Hotel *Residence*, foi ratificada em vistoria técnica realizada em 25/05/2015 no Taguá Life Center pela Assessoria Técnica da PROURB;

Considerando que foi verificada desconformidade com o disposto nos §§4º e 5º do artigo 119 e artigo 207 do Decreto 19.915/98 (COE/DF), os quais definem o uso de vaga presa somente para unidades habitacionais e proíbem o uso de vaga presa nas garagens onde não haja vinculação de vagas a unidades imobiliárias, diante da enumeração de diversas vagas presas existentes nos subsolos e térreo pela Convenção do Condomínio do empreendimento;

Considerando o desatendimento ao artigo 12A do COE/DF e Decreto nº 26.048/2005, vigente à época da aprovação do projeto, diante da inexistência de anuência do DETRAN no que se refere ao RIT;

Considerando a ausência de pagamento da Outorga Onerosa de Alteração de Uso (ONALT), em desconformidade com o artigo 123 e parágrafo único do Plano Diretor de Taguatinga (LC nº 90/98);

Considerando a inexistência de especificação em planta do projeto aprovado do atendimento da área permeável e cálculo que o acompanhe para a comprovação da obediência ao



MINISTÉRIO PÚBLICO DA UNIÃO
MINISTÉRIO PÚBLICO DO DISTRITO FEDERAL E TERRITÓRIOS
Terceira Promotoria de Justiça de Defesa da Ordem Urbanística - 3ª PROURB

percentual de 30% da área do lote, definido no PDL de Taguatinga;

Considerando que não foi observado no Processo Administrativo respectivo o título de propriedade do imóvel registrado no Cartório de Registro de Imóveis, em desconformidade com o artigo 34 do COE/DF, tendo sido apresentada apenas a Escritura Pública de Compra e Venda registrada no 5º Ofício de Notas do Distrito Federal, o que não constitui título de propriedade do imóvel para os fins legais, nos termos do Código Civil;

Considerando que, nos termos do *caput* do artigo 37 da Constituição Federal, 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 responsabilidade por improbidade administrativa;

Considerando que a Administração Pública pode, a qualquer tempo, rever seus atos e, nos termos do artigo 53 da Lei nº 9.784/1999, deve anulá-los quando eivados de vício de legalidade, assegurando-se ao administrado o contraditório e a ampla defesa, sob pena de nulidade do ato administrativo que afetou interesse do administrado;

Considerando que o artigo 4º da Lei nº 8.429/1992 determina que os “*agentes públicos de qualquer nível ou hierarquia são obrigados a velar pela estrita observância dos princípios da legalidade, impessoalidade, moralidade e publicidade no trato dos assuntos que lhes são afetos*”;

Considerando que o artigo 11 da Lei nº 8.429/1992 estabelece que “*constitui ato de improbidade administrativa que atenta contra os princípios da administração pública qualquer ação ou omissão que viole os deveres*” de **legalidade**;



MINISTÉRIO PÚBLICO DA UNIÃO
MINISTÉRIO PÚBLICO DO DISTRITO FEDERAL E TERRITÓRIOS
Terceira Promotoria de Justiça de Defesa da Ordem Urbanística - 3ª PROURB

RESOLVE RECOMENDAR

Ao Administrador Regional de Taguatinga, Sr. RICARDO LUSTOSA JACOBINA, que anule o projeto de arquitetura aprovado em 14/06/2010 e o Alvará de Construção nº 283/2010 e, por consequência, não emita a Carta de Habite-se referente ao empreendimento Taguá Life Center, localizado na CSG 03, Lote 07, Taguatinga/DF, salientando-se a necessidade de se oportunizar ao administrado o contraditório e a ampla defesa.

O Ministério Público **requisita** ainda, com fundamento nos artigos 127 e 129, inciso VI, da Constituição Federal e no artigo 8º, inciso II, da Lei Complementar nº 75/93, **no prazo de 10 (dez) dias**, o fornecimento de informações sobre o cumprimento da presente recomendação.

Desde logo se adverte que a omissão no cumprimento da recomendação ou na remessa de resposta no prazo estabelecido ensejará os seguintes efeitos: (a) constituir em mora o destinatário quanto às providências recomendadas, podendo seu descumprimento implicar a adoção de medidas administrativas e ações judiciais cabíveis; (b) tornar inequívoca a demonstração da consciência da ilicitude do recomendado; (c) caracterizar o dolo, má-fé ou ciência da irregularidade para viabilizar futuras responsabilizações em sede de ação por ato de improbidade administrativa quando tal elemento subjetivo for exigido; e (d) constituir-se em elemento probatório em ações cíveis ou criminais.

Publique-se.

Brasília, 05 de junho de 2015.