



MINISTÉRIO PÚBLICO DA UNIÃO
Ministério Público do Distrito Federal e Territórios
Promotoria de Justiça de Defesa da Ordem Urbanística

EXCELENTÍSSIMO SENHOR JUIZ DE DIREITO DA VARA DE MEIO
AMBIENTE, DESENVOLVIMENTO URBANO E FUNDIÁRIO DO
DISTRITO FEDERAL

COMPROVANTE DE PROTOCOLO

1 - BRASILIA

Protocolo 2012.01.1.113927-3 25/07/2012 13:53:04

Nome ação: 1208 - CIVIL PUBLICA

Adv. Autor: DF123321 - MINISTERIO PUBLICO

Autor: MPDFT MINISTERIO PUBLICO DO DISTRITO FEDERAL E
TERRITORIOS

Reu: DF DISTRITO FEDERAL e outros

O MINISTÉRIO PÚBLICO DO DISTRITO FEDERAL E
TERRITÓRIOS, no uso de suas atribuições constitucionais e legais, com base
nos artigos 129, inciso III, da Constituição Federal; artigos 5º, inciso III, "d"; 6º,
XIV, "g" e 151, inciso II, todos da Lei Complementar nº 75/93; no art. 1º, inciso
III, da Lei nº 7.347/85, alterado pela Lei nº 10.257/01, nos arts. 796 e seguintes,
do Código de Processo Civil e demais normas legais pertinentes, propor a
presente

ACÃO CIVIL PÚBLICA COM PEDIDO LIMINAR

em desfavor do :

DISTRITO FEDERAL, pessoa jurídica de direito público
interno, representado pelo Procurador-Geral do Distrito Federal, com endereço



MINISTÉRIO PÚBLICO DA UNIÃO
Ministério Público do Distrito Federal e Territórios
Promotoria de Justiça de Defesa da Ordem Urbanística

no Setor de Áreas Isoladas Norte - SAIN, Edifício Sede Bloco I, Praça do Buriti, Brasília - DF;

DOM BOSCO Empreendimentos Imobiliários S.A - SPE, pessoa jurídica de direito privado, com sede no SHN Quadra 02, Bloco A, Loja 214, Brasília-DF, CNPJ/MF, nº 10.653.527/0001-79;

IBRAM - Instituto do Meio Ambiente e Recursos Hídricos do Distrito Federal Brasília Ambiental - CNPJ nº 08.915.353/0001-23, representado por seu Presidente, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 02, Bloco "L", Edifício Lino Martins Pinto, 4º andar, CEP: 70.070 - 120;

I - PREÂMBULO

A presente Ação Civil Pública tem por objetivo a anulação do ato administrativo que aprovou o projeto e que concedeu o respectivo alvará de construção (nº 052/2009), para a edificação do empreendimento denominado RESIDENCIAL PENÍNSULA LAZER E TURISMO, e a consequente paralisação das obras referentes à implantação das etapas 1 e 2 deste empreendimento imobiliário e de outras que venham a ser iniciadas até que sejam corrigidas todas as omissões e irregularidades referentes à:

- 1) falta de confirmação e demonstração de que as etapas 1 e 2, cuja implantação já se iniciou, são tecnicamente viáveis, sob o ponto de vista de existência de rede de infra-estrutura urbana (água, esgotamento sanitário,

de M



MINISTÉRIO PÚBLICO DA UNIÃO
Ministério Público do Distrito Federal e Territórios
Promotoria de Justiça de Defesa da Ordem Urbanística

drenagem pluvial, capacidade do corpo hídrico, energia elétrica, sistema viário, oferta de equipamentos públicos) para abastecê-lo e atendê-lo;

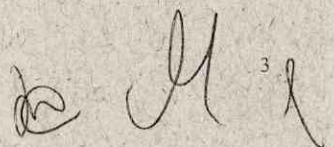
2) falta de regular aprovação pelo DER/DF e/ou DETRAN/DF do Relatório de Impacto de Trânsito - RIT do empreendimento, com a celebração do termo de compromisso, onde o empreendedor se comprometerá a executar, às suas expensas, todas as obras que forem definidas pelo DER/DF e/ou DETRAN/DF e/ou DEDHAB como medidas mitigadoras, dentro dos prazos e condições estabelecidas por estes órgãos;

3) falta de respeito ao percentual de 30% estabelecido para a taxa de permeabilidade (prevista no Plano Diretor Local de Taguatinga) e o coeficiente de aproveitamento do lote;

4) falta de definição, pela Administração Regional de Águas Claras e/ou IBRAM, do local onde será armazenado o "bota-fora"¹ da obra, em relação às etapas já iniciadas e aquelas que serão implantadas, com a celebração de termo de compromisso por parte do empregador em relação à obrigação de que a destinação dos resíduos sólidos seja neste local.

A presente ação visa, ainda, impedir o Distrito Federal de expedir novo alvará de construção para as edificações previstas nas etapas 3, 4, 5 (que

¹ Bota fora – Nos serviços de terraplanagem é o material que sobra decorrente das escavações e movimentação de terra e que não é usado na obra, a qual constitui carga elevada de resíduos que devem ser gerenciados a fim de minimizar os impactos ao meio ambiente.

 3



MINISTÉRIO PÚBLICO DA UNIÃO
Ministério Público do Distrito Federal e Territórios
Promotoria de Justiça de Defesa da Ordem Urbanística

ainda não foram iniciadas), e impedir o empreendedor de iniciar sua respectiva implantação, até que:

- 1) seja concluído o Estudo de Capacidade Viária da Região Administrativa de Águas Claras e que se conclua que esta região administrativa possui capacidade viária para absorver a demanda por sistema viário a ser gerada pelo empreendimento em questão;
- 2) seja obtida manifestação favorável do IPHAN, nos moldes como estabelece a Lei Orgânica do Distrito Federal, o artigo 17 do Decreto-Lei 25/37, a recém editada Portaria nº 68/IPHAN e o Código de Edificações do Distrito Federal, (Lei Complementar Distrital nº 2.105/98);
- 3) até que a CAESB, ADASA, NOVACAP e a CEB comprovem a existência de efetiva capacidade do sistema de água, esgotamento sanitário, drenagem pluvial, capacidade do corpo hídrico receptor e energia elétrica, em atender a nova demanda gerada pelo empreendimento;
- 4) até que a SEDHAB se manifeste sobre a existência de equipamentos públicos de saúde, educação, lazer e segurança na área circunvizinha ao empreendimento e demonstre que a população estimada para o empreendimento, de 7.000 habitantes, poderá ser atendida por estes serviços públicos essenciais;



MINISTÉRIO PÚBLICO DA UNIÃO
Ministério Público do Distrito Federal e Territórios
Promotoria de Justiça de Defesa da Ordem Urbanística

5) até que o IBRAM expeça nova Licença de Instalação, promovendo a retificação das irregularidades existentes no processo de licenciamento ambiental do empreendimento.

A presente ação tem por escopo também obrigar o IBRAM a suspender a licença de instalação até que sejam sanadas as irregularidades e omissões constantes do procedimento de licenciamento ambiental do empreendimento consistentes em:

1) falta de retificação do projeto urbanístico compatível com o coeficiente de aproveitamento do solo e à taxa de permeabilidade previstas no Plano Diretor de Taguatinga, aplicável à Região Administrativa de Águas Claras;

2) falta de apresentação, por parte do empreendedor, do plano de gestão dos resíduos sólidos decorrentes da obra, devidamente aprovado e com a indicação do local onde se dará o respectivo "bota-fora".

Também é pretensão do autor obter provimento jurisdicional obrigando o empreendedor a:

1) corrigir o projeto urbanístico, adequando-o ao coeficiente de aproveitamento do solo e à taxa de permeabilidade previstas no Plano Diretor de Taguatinga, aplicável à Região Administrativa de Águas Claras;

de M. S. 1



MINISTÉRIO PÚBLICO DA UNIÃO
Ministério Público do Distrito Federal e Territórios
Promotoria de Justiça de Defesa da Ordem Urbanística

2) apresentar plano de gestão de resíduos sólidos e obter a sua aprovação junto ao IBRAM e Administração Regional;

3) informar aos adquirentes das unidades autônomas do empreendimento a existência da presente ação, incluindo tal informação nos respectivos contratos de promessa de compra e venda, no material publicitário e em placa fixada na frente da obra;

4) abster-se de negociar unidades autônomas previstas para as etapas 3, 4, 5, cujo início das obras ainda não ocorreu, até a obtenção do respectivo alvará de construção e da nova licença ambiental de instalação para implantação destas etapas.

E, por fim, obter provimento jurisdicional no sentido de:

a) determinar o bloqueio da matrícula da incorporação e das unidades autônomas dos blocos a serem edificadas nas etapas 3, 4 5 (ainda não iniciadas), até que o empreendimento seja completamente regularizado;

b) determinar que seja averbada na matrícula da incorporação e das respectivas unidades autônomas, da existência da presente ação, nos termos da Lei de Registros Públicos, a fim de dar publicidade a eventuais terceiros interessados/adquirentes.



MINISTÉRIO PÚBLICO DA UNIÃO
Ministério Público do Distrito Federal e Territórios
Promotoria de Justiça de Defesa da Ordem Urbanística

II - DA LEGITIMIDADE ATIVA DO MINISTÉRIO PÚBLICO

É função institucional do Ministério Público a defesa da ordem jurídica e dos interesses sociais e individuais indisponíveis (art. 127, da Constituição Federal), dentre eles os direitos assegurados nos artigos 182 e 225¹ da Constituição Federal, relativos a *garantir o bem estar dos indivíduos, o meio ambiente ecologicamente equilibrado, bem de uso comum do povo e essencial à sadia qualidade de vida.*"

O Estatuto da Cidade - Lei Federal nº 10.257/01, ao alterar a redação do art. 1º da Lei nº 7.347/85 (Ação Civil Pública), inseriu em seu inciso III a ordem urbanística como objeto de proteção pela via processual da ação civil pública.

O Ministério Público, portanto, detém legitimidade ativa para ingressar com a presente ação civil pública, na busca de zelar pela ordem urbanística, pela preservação do meio ambiente e dos patrimônios público e cultural, agindo na proteção de interesses difusos e sociais com o intuito precípua de assegurar aos cidadãos qualidade de vida e dignidade humana.

III - DA LEGITIMIDADE PASSIVA DOS RÉUS

¹ Art. 182. 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". (grifo nosso)

Art. 225. Todos têm direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado, bem de uso comum do povo e essencial à sadia qualidade de vida, impondo-se ao Poder Público e à coletividade o dever de defendê-lo e preservá-lo para as presentes e futuras gerações". (grifo nosso)

de M



MINISTÉRIO PÚBLICO DA UNIÃO
Ministério Público do Distrito Federal e Territórios
Promotoria de Justiça de Defesa da Ordem Urbanística

O Distrito Federal, representado pela Administração Regional de Águas Claras, aprovou o projeto e expediu alvará de construção para a implantação de todas as etapas do empreendimento denominado Residencial Península Lazer e Turismo, sem observar as limitações ao direito de construir previstas no PDL de Taguatinga, bem como sem a realização, análise e prévia aprovação dos estudos de impacto de tráfego e estudo ambiental pelos órgãos responsáveis

O segundo réu, por sua vez, na qualidade de beneficiário do alvará de construção impugnado na presente ação, compõe o polo passivo da lide porque será atingido pelos efeitos de eventual sentença favorável às pretensões aduzidas na presente ação.

O órgão ambiental, IBRAM, expediu a licença de instalação para o empreendimento mesmo diante da constatação de que a taxa de permeabilidade adotada pelo projeto de edificação do empreendimento não havia respeitado aquela autorizada pelo Plano Diretor de Taguatinga, e sem exigir um plano de gestão de resíduos sólidos com a definição prévio do local onde se daria o armazenamento da terra decorrente do bota-fora da obra, retirando o embargo da obra sem a certeza de que a alternativa locacional do empreendimento e a implantação das etapas 3, 4 e 5 seriam viáveis tecnicamente

Acrescente-se, ainda, o fato de que o Estudo de Capacidade Viária da Região Administrativa de Águas Claras ainda será contratado pela TERRACAP, a CAESB manifestou a impossibilidade de atender a demanda por



MINISTÉRIO PÚBLICO DA UNIÃO
Ministério Público do Distrito Federal e Territórios
Promotoria de Justiça de Defesa da Ordem Urbanística

água e esgotamento sanitário decorrente da implantação das 3ª, 4ª e 5ª etapas e o DER/DF e DETRAN/DF ainda não se posicionaram conclusivamente acerca do relatório de impacto de tráfego do empreendimento - RIT, razão pela qual nem o IBRAM nem o Distrito Federal, por meio de sua Administração Regional, poderiam ter concedido a licença de instalação e o alvará de construção para o empreendimento, circunstância que reforça a necessidade de inclusão do órgão ambiental e do Distrito Federal no polo passivo da presente ação.

IV - DOS FATOS

Em 12 de novembro de 2010, após o recebimento de representação no sentido de que o RESIDENCIAL PENÍNSULA LAZER E TURISMO estaria *"sendo construído exatamente onde deveria ser o trecho final da via secundária do pistão sul (DF001), que desembocaria no início da via secundária da linha verde"* (DOCUMENTO 1), o Ministério Público do Distrito Federal e Territórios, por meio da 3ª Promotoria de Defesa da Ordem Urbanística, instaurou o Procedimento Interno autuado sob o nº 08190.115639/10-65, com o objetivo de acompanhar o licenciamento urbanístico e ambiental do referido empreendimento:

No decorrer das diligências apurou-se que por ocasião da expedição do alvará de construção, pela Administração Regional de Águas Claras, inexistia estudo ambiental elaborado, analisado, concluído, submetido à audiência pública, e aprovado pelo órgão ambiental, com as respectivas licenças ambientais prévia e de instalação já expedidas.

[Assinatura]



MINISTÉRIO PÚBLICO DA UNIÃO
Ministério Público do Distrito Federal e Territórios
Promotoria de Justiça de Defesa da Ordem Urbanística

Em 05 de maio de 2010 o órgão ambiental, IBRAM, terceiro réu, após vistoriar o local onde vinha sendo implantado o empreendimento, determinou a paralisação das obras por meio de embargo, por se tratar de empreendimento potencialmente poluidor, cuja implantação fora iniciada sem as respectivas licenças ambientais prévia e de instalação.

A obra contudo foi retomada logo em seguida, em razão do empreendedor ter obtido uma liminar, em sede de mandado de segurança, autorizando-o a dar continuidade ao empreendimento.

Enquanto a liminar vigia a obra prosseguiu, período em que o segundo réu obteve a licença de instalação corretiva junto ao órgão ambiental para a implantação do empreendimento, a despeito da concessionária de serviços públicos CAESB ter se manifestado no sentido de que só haveria como atender a demanda gerada pela primeira e segunda etapas do empreendimento; do DETRAN e DER-DF não terem definido as medidas mitigadoras necessárias para a aprovação do empreendimento e do projeto ter sido aprovado com taxa de permeabilidade maior do que a permitida pelo Plano Diretor de Taguatinga.

Após tomar conhecimento dos fatos, em trinta de setembro de 2010 o Ministério Público, por meio de sua 3ª PROURB, expediu a RECOMENDAÇÃO nº 41/2010 - PROURB, no sentido de que o Administrador Regional anulasse o alvará de construção expedido em razão das relatadas irregularidades, entre elas a falta de elaboração e aprovação do estudo

[Assinatura]



MINISTÉRIO PÚBLICO DA UNIÃO
Ministério Público do Distrito Federal e Territórios
Promotoria de Justiça de Defesa da Ordem Urbanística

ambiental, do relatório de impacto de tráfego, além da inexistência de licença ambiental prévia, de instalação e da inobservância da taxa de permeabilidade permitida pelo Plano Diretor Local de Taguatinga. A referida recomendação foi desconsiderada pela Administração Regional de Águas Claras sob o argumento de que o empreendedor estava tomando as providências para promover o saneamento das irregularidades.

Na atualidade, conquanto o empreendimento já tenha obtido licença de instalação ambiental, após ter sido licenciado de forma corretiva, ainda persistem diversas irregularidades que devem ser sanadas sob pena de grave ultraje ao ordenamento urbano, ao meio ambiente e risco à qualidade de vida da população de Águas Claras e Taguatinga.

CARACTERÍSTICAS DO EMPREENDIMENTO:

O empreendimento denominado RESINDECIAL PENÍNSULA LAZER E TURISMO vem sendo implantado nos lotes 2, 4, 6, 8 e 10 da Praça das Graças e nos lotes 4530, 4750 e 4790 da Avenida das Araucárias - Águas Claras -DF, os quais foram lembrados, por meio de alteração de parcelamento de solo.

Conforme se pode verificar pelas informações fornecidas pela Administração Regional de Águas Claras em 20 de maio de 2009 o projeto do referido empreendimento foi aprovado e em 11 de agosto de 2009 foi expedido o

da M



MINISTÉRIO PÚBLICO DA UNIÃO
Ministério Público do Distrito Federal e Territórios
Promotoria de Justiça de Defesa da Ordem Urbanística

alvará de construção nº 52/2009, o qual autorizou o início das obras, com o remembramento de oito lotes (alteração de parcelamento).

O alvará de construção do empreendimento informa que houve utilização do aumento do potencial construtivo dos lotes, que foi deferido pela Administração Regional de Águas Claras, circunstância a reforçar a necessidade de estudo ambiental e urbanístico criterioso, incluindo a necessidade de estudo de tráfego (RIT).

Os documentos carreados aos autos demonstraram que, quando concluído, o Residencial Península Lazer e Turismo contará com 467 mil metros quadrados de área construída, sendo 17 prédios (torres) residenciais, com dois blocos de 27 pavimentos e 15 blocos de 28 pavimentos, totalizando 1.896 unidades habitacionais com capacidade para abrigar aproximadamente 6.825 moradores.

O RESIDENCIAL PENÍNSULA LAZER E TURISMO está inserido em área total de terreno de 65.059 mil metros quadrados (aproximadamente 6 hectares) e, sua implantação está prevista em cinco etapas, a saber:

Fase 1 - blocos A, B, C, D.

Fase 2 - blocos E, F, G

Fase 3 - blocos H, I, J, K

Fase 4 - blocos L, M, N

Fase 5 - blocos O, P, Q

de M



MINISTÉRIO PÚBLICO DA UNIÃO
Ministério Público do Distrito Federal e Territórios
Promotoria de Justiça de Defesa da Ordem Urbanística

Segundo informação técnica 453/2010 -

GELAM/DILAM/SULFI, IBRAM, o empreendimento está próximo aos Parques Ecológicos de Águas Claras e Saburo Onoyama e do Parque de Uso Múltiplo Lago do Cortado, hidrograficamente pertence à região Hidrográfica do Paranoá, à Bacia Hidrográfica do Paranoá e à unidade Hidrográfica do Riacho Fundo.

Os blocos A, B, C, D, que compõe a primeira etapa, e os Blocos E, F, G, que compõem a segunda etapa, já tiveram sua construção iniciada e tem conclusões previstas, respectivamente, para junho de 2012 e maio de 2013, conforme dados obtidos do sítio eletrônico www.peninsulalazer.com.br em 24 de abril de 2012.

DO DIREITO

As informações colhidas durante as investigações demonstraram, de forma objetiva, a magnitude do empreendimento e seu caráter de potencial poluidor do meio ambiente, em relação ao qual não há controvérsias, sendo reconhecido pelo órgão ambiental, que considerou indispensável o licenciamento ambiental escalonado, a elaboração de estudo ambiental RIVI e sua respectiva submissão à audiência pública e aprovação pelos órgãos competentes.

E não poderia ser de outra forma, já que o empreendimento gerará impactos negativos ao meio ambiente em razão do significativo adensamento populacional que proporcionará, ocasionando aumento

de M 13



MINISTÉRIO PÚBLICO DA UNIÃO
Ministério Público do Distrito Federal e Territórios
Promotoria de Justiça de Defesa da Ordem Urbanística

considerável de tráfego/demanda por transporte público e rede de infraestrutura urbana (abastecimento de água, coleta e tratamento de esgoto, coleta, transporte, tratamento e armazenamento de resíduos sólidos, maior demanda por drenagem pluvial em face da impermeabilização do solo, entre outras), além da alteração na ventilação e iluminação, em face do porte e quantidade de edificações.

Conforme documentos colacionados aos respectivos autos do Procedimento Interno, a primeira etapa do empreendimento já teve a escavação, fundação, estrutura e alvenarias concluídas, faltando a finalização das instalações, acabamento e urbanização. A segunda etapa do empreendimento só teve a escavação e fundação finalizadas.

Não consta dos autos, contudo, informações sobre o local definido para o destino final dos resíduos sólidos decorrentes da movimentação de terra das escavações/implantação do empreendimento nem tampouco um plano de gestão de resíduos sólidos devidamente aprovado pelo primeiro e terceiro réus.

Além disso, as demais etapas da obra, conforme condicionante nº 7 da Licença de Instalação nº 059/2010, expedida pelo IBRAM, só poderiam ser iniciadas após a apresentação do atestado de viabilidade do atendimento de abastecimento de água e esgotamento sanitário, que também não ocorreu.

A inclusão de tal condicionante foi motivada pelo fato de que a própria CAESB respondeu, em 11 de novembro de 2009, por meio da Carta 266/2009-DE que "Com a infraestrutura existente é possível atender com água a



MINISTÉRIO PÚBLICO DA UNIÃO
Ministério Público do Distrito Federal e Territórios
Promotoria de Justiça de Defesa da Ordem Urbanística

primeira e segunda fase $Q_h = 36l/s$, entretanto, para o restante será necessário fazer projeto para reforço"

A despeito desta restrição quanto ao abastecimento de água, a Administração Regional de Águas Claras expediu alvará de construção para todas as etapas do empreendimento, circunstância a gerar grande risco de que as etapas 3, 4, 5, quando implantadas, não sejam atendidas em relação à demanda por rede de infraestrutura de água e esgotamento sanitário, pois não há como garantir que até lá a rede existente tenha recebido o reforço mencionado como necessário pela CAESB.

Conquanto tenham sido expedidas a licença ambiental de instalação para o empreendimento e o alvará de construção, o Parecer Técnico 133/2011, elaborado pelo analista com especialização em geologia do MPDFT, informa que restaram irregularidades no empreendimento relativas à não observância da legislação urbanística vigente, uma vez que o projeto extrapolou em 42% do coeficiente de aproveitamento permitido para a área, ultrapassando em mais de 135.500 metros quadrados da área de construção permitida, impermeabilizando área muito superior à permitida pelo Plano Diretor Local de Taguatinga.

Não bastasse isso, apurou-se, conforme o Parecer Técnico nº 94/2010, elaborado por Engenheiro Ambiental do Departamento de Perícia e Diligências do Ministério Público, que há uma série de irregularidades em relação ao procedimento do licenciamento ambiental do empreendimento, entre



MINISTÉRIO PÚBLICO DA UNIÃO
Ministério Público do Distrito Federal e Territórios
Promotoria de Justiça de Defesa da Ordem Urbanística

eles, a apresentação do estudo ambiental RIVI pelo empreendedor na mesma data da entrega do termo de referência deste estudo ao empreendedor, falta de respeito à taxa de permeabilidade do solo prevista para os lotes pelo Plano Diretor Local de Taguatinga, Licença ambiental de instalação expedida e audiência pública realizada sem que fossem feitas as complementações do estudo ambiental exigidas pelos técnicos do IBRAM, circunstâncias a demonstrarem a necessidade de paralisação das obras até tais irregularidades sejam sanadas.

A propósito salienta o perito subscritor do referido Parecer Técnico, *verbis*:

"a existência de tantas e tão profundas pendências no estudo, detectadas preliminarmente pelo órgão ambiental, torna esse documento reconhecidamente imprestável para a apreciação pública" por se tratar "de uma versão reconhecidamente errônea que, por corolário, levará a sociedade a uma apreciação igualmente equivocada a seu respeito".

Outro problema decorrente da implantação do empreendimento sem o prévio licenciamento ambiental relaciona-se ao teor da representação que deu ensejo à instauração do procedimento interno acima referido, pois como se pode perceber pelo material publicitário do empreendimento RESIDENCIAL PENÍNSULA LAZER E TURISMO, uma das primeiras torres a ser edificada ocupou as faixas de rolamento da via marginal do pistão sul, circunstância a sinalizar, em tese, que área pública e/ou indispensável à circulação de veículos e pessoas foi invadida pelo empreendimento.



MINISTÉRIO PÚBLICO DA UNIÃO
Ministério Público do Distrito Federal e Territórios
Promotoria de Justiça de Defesa da Ordem Urbanística

Em razão desta situação, na altura do empreendimento, o motorista que trafega em quaisquer das faixas de rolamento da via marginal do pistão sul, é surpreendido um paredão que se ergue abruptamente a sua frente (correspondente a garagem do empreendimento) e que o obriga a desviar para a esquerda, com o objetivo de contornar este obstáculo, e alcançar a EPTG seguindo em frente pela única faixa de rolamento, que também é disputada pelos veículos provenientes da Avenida Araucárias.

Esta circunstância gera grave conflito viário decorrente da falta de visibilidade, estrangulamento das pistas, riscos de segurança e frequentes congestionamentos não só nos horários de pico como também nos finais de semana, em razão da Avenida Araucárias, exatamente neste trecho, ser utilizada como via de acesso ao Taguatinga Shopping por quem vem da região norte de Taguatinga e utiliza o pistão sul.

Os documentos juntados aos autos dão notícia de que o lote nº 4790, um dos que sofreu remembramento para implantação do empreendimento RESIDENCIAL PENÍNSULA LAZER E TURISMO, ocupou faixa de domínio (faixa *non aedificandi*), exigida pelas normas rodoviárias, conforme informação constante do ofício nº 05/2010 - GEDOM/DER-DF, problema que poderia ser detectado na fase de licenciamento ambiental prévio, caso não tivesse ocorrido o atropelo do licenciamento ambiental, que iniciou-se de forma corretiva, quando as obras de implantação da primeira etapa do empreendimento, já se encontrava iniciada.

17



MINISTÉRIO PÚBLICO DA UNIÃO
Ministério Público do Distrito Federal e Territórios
Promotoria de Justiça de Defesa da Ordem Urbanística

Neste sentido, pode-se observar que desde as primeiras manifestações do órgão ambiental, impunha-se ao empreendedor a obrigação de apresentar parecer sobre a situação fundiária dos lotes onde se implantaria o empreendimento, conforme Informação Técnica nº 368/2010 - GELAM/DILAM/SULFI/IBRAM, como condição para o correto andamento de licenciamento ambiental, o que não foi observado nem exigido posteriormente.

No mesmo sentido, o Termo de Referência que deveria orientar o Estudo Ambiental exigido do empreendedor impôs como necessária a apresentação de parecer conclusivo da TERRACAP quanto à situação fundiária do empreendimento, exigência que não foi observada.

**BREVES CONSIDERAÇÕES SOBRE POLÍTICA URBANA,
QUALIDADE DE VIDA, FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE,
ADENSAMENTO E CIRCULAÇÃO**

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*".

O artigo 314, parágrafo único, da Lei Orgânica do Distrito Federal, por sua vez, dispõe que a política de desenvolvimento urbano deve se pautar pelo **planejamento urbano para correta expansão das áreas urbanas**.

do M



MINISTÉRIO PÚBLICO DA UNIÃO
Ministério Público do Distrito Federal e Territórios
Promotoria de Justiça de Defesa da Ordem Urbanística

Apesar da existência de normas positivadas, continua a ser um dos maiores desafios do Estado Brasileiro a manutenção dos direitos fundamentais, neles incluídos os direitos à qualidade de vida, ao desenvolvimento sustentável da cidade e ao meio ambiente equilibrado, protegendo-os dos refluxos políticos e econômicos.

Planejamento urbano pressupõe prévia avaliação dos impactos urbanísticos em intervenções urbanas de porte significativo, cujo exemplo típico é o de adensamento por meio de verticalização (como é o caso do empreendimento sob análise), o qual gera novas demandas em relação ao sistema de tráfego, de coleta de esgoto, abastecimento de água e energia, tratamento e armazenamento de resíduos sólidos (lixo doméstico), drenagem pluvial, crescimento da demanda por vagas de estacionamento e transporte público/ciclovia/sistema viário em razão da maior circulação de veículos públicos/privados e pedestres, além do aumento da demanda por serviços públicos essenciais de saúde, educação, segurança, entre outros, com a consequente necessidade de aumento das respectivas redes.

Em razão de todas estas implicações decorrentes do adensamento urbano é inafastável a obrigatoriedade de discussão com a comunidade já residente nas respectivas áreas, a fim de que o poder público possa escolher a opção mais acertada, ou seja, aquela que trará maiores ganhos não só do ponto de vista econômico mas sobretudo social e ambiental, nos termos do que dispõe os artigos 5º, inciso XXIII, 170, III e 182, §2º, inciso VI da Constituição Federal.



MINISTÉRIO PÚBLICO DA UNIÃO
Ministério Público do Distrito Federal e Territórios
Promotoria de Justiça de Defesa da Ordem Urbanística

A audiência pública, por sua vez, pressupõe o acesso integral aos documentos e informações acerca da intervenção urbana proposta. Daí porque a complementação do estudo ambiental exigida pelo órgão ambiental jamais poderia ser cumprida após a realização da audiência pública, como ocorreu no caso sob exame, circunstância que comprometeu a audiência pública e a participação popular exigida nas questões afetas à política urbana.

É na fase de aprovação do projeto arquitetônico e da expedição da licença ambiental prévia que devem ser prognosticados os efeitos e as interferências do empreendimento, por meio do Relatório de Impacto de Tráfego - RIT, do Estudo Ambiental e de um criterioso licenciamento urbanístico, a fim de que se permita a aferição de sua viabilidade técnica.

Com estes estudos pode-se prever se a circulação, as vias, as calçadas, as ciclovias e as vagas, a rede de infraestrutura urbana e os equipamentos públicos existentes estão preparados para atender a nova demanda, e/ou quais serão as medidas mitigadoras que deverão ser adotadas e executadas às expensas do empreendedor, visando minimizar os impactos urbanísticos e ambientais decorrentes do seu empreendimento.

Somente após a definição das obrigações que deverão ser cumpridas pelo empreendedor e a assunção desta obrigações, por meio de termo de compromisso, é que a Administração Pública pode autorizar a implantação e a operação do respectivo empreendimento, sob pena de se



MINISTÉRIO PÚBLICO DA UNIÃO
Ministério Público do Distrito Federal e Territórios
Promotoria de Justiça de Defesa da Ordem Urbanística

transferir este ônus para a sociedade, contrariando-se o princípio da divisão dos ônus e bônus da urbanização.

Desta forma é possível evitar o início da implantação de novas edificações ou conjuntos de edificações que mais tarde possam vir a ser consideradas urbanisticamente inviáveis, por trazerem prejuízo irreparável ao meio ambiente natural e urbano e consequentemente à qualidade de vida do ser humano ou que impliquem em gastos públicos não previstos pelo Poder Público e que são gerados exclusivamente em razão da exploração da atividade econômica pelo particular.

Planejamento Urbano nada mais é do que antevisão dos futuros problemas e criação de soluções antes que estes se materializem, de forma a garantir a qualidade de vida nas cidades

Quanto à exigência de realização e aprovação do Relatório de Impacto de Trânsito pelos órgãos envolvidos com o tráfego esta tem por fundamento a necessidade de se dar efetividade a uma das funções da cidade, a circulação. Sua previsão se encontra no artigo 93, do Código de Trânsito Brasileiro (Lei nº 9.503/1997), o qual estabelece que:

"Nenhum projeto de edificação que possa transformar-se em polo atrativo de trânsito poderá ser aprovado sem prévia anuência do órgão ou entidade com circunscrição sobre a via e sem que do projeto conste área para estacionamento e indicação das vias de acesso adequados."



MINISTÉRIO PÚBLICO DA UNIÃO
Ministério Público do Distrito Federal e Territórios
Promotoria de Justiça de Defesa da Ordem Urbanística

No Distrito Federal, os Decretos nº 19.915/98, com o anexo III, tabela IV, e 26.048/2008 definem o que constitui um polo atrativo ou gerador de trânsito, considerando empreendimentos como o ora sob análise (de Habitação Coletiva) um Polo Gerador de Tráfego (PGT), a demandar a elaboração, aprovação de RIT com a consequente definição das medidas mitigadoras a serem executadas às expensas do empreendedor.

A expedição do alvará de construção subordina-se à celebração de termo de compromisso onde o empreendedor assume a responsabilidade de executar as medidas mitigadoras definidas no Relatório de Impacto de Tráfego aprovado pelos órgãos de trânsito, às suas expensas¹, enquanto a expedição da Carta de Habite-se do empreendimento fica condicionada à comprovação da execução destas medidas, por parte do empreendedor, a qual deve ser atestada por meio de laudo de conformidade emitido pelos órgãos responsáveis pela circulação/trânsito (DER/DF e DETRAN/DF).

Sendo o Relatório de Impacto de Trânsito (RIT) o instrumento técnico previsto pelo Código de Trânsito como meio de dimensionar quais impactos serão gerados no sistema viário decorrente de empreendimentos classificados como Polo Gerador de Tráfego e definir quais medidas mitigadoras serão necessárias para garantir a qualidade da circulação da cidade, pode-se afirmar que não se pode dispor deste instrumento, de sua análise e aprovação

¹ O artigo 37 do Decreto nº 26.048/2005 dispõe que o projeto de edificação classificado como Polo Gerador de Tráfego somente poderá ser aprovado pela Administração Regional após a aprovação do Relatório de Impacto de Trânsito (RIT) pelo DER/DF, DETRAN/DF e SEDHAB, e com a prévia assinatura de eventual Termo de Compromisso relativo a obras definidas para mitigação de impactos no sistema viário limítrofe ao empreendimento.



MINISTÉRIO PÚBLICO DA UNIÃO
Ministério Público do Distrito Federal e Territórios
Promotoria de Justiça de Defesa da Ordem Urbanística

pelos órgãos responsáveis pelo trânsito, sem prejuízo ao meio ambiente urbano e à circulação na cidade, direitos fundamentais do cidadão.

Segundo o doutrinador Ingo Sarlet:

"(...) não se pode mais conceber uma existência humana digna sem a garantia de um ambiente ecologicamente equilibrado e saudável e sem que o Estado Democrático de direito seja simultaneamente também um Estado Socioambiental, que tenha como tarefa permanente a proteção e promoção sustentável dos direitos fundamentais em todas as suas múltiplas dimensões."

Em sede de formulação de políticas ambientais e urbanísticas, não basta afastar a possibilidade concreta de dano. É preciso orientar-se pelo princípio da prevenção e precaução de modo a evitar situações com probabilidade de dano.

CONSIDERAÇÕES SOBRE O SISTEMA VIÁRIO

A precariedade do sistema de transporte coletivo do Distrito Federal aliado ao fato de que, na atualidade, possuímos uma das maiores frotas de veículos do País por habitante, da ordem de 2,4 veículos/habitantes², resulta na predominância da circulação de transportes individuais em um sistema viário saturado, circunstância que reforça a necessidade de elaboração de Relatório de Impacto de Tráfego para toda e qualquer edificação que possa constituir Polo Gerador de Tráfego e a adoção de critérios rigorosos por ocasião da análise da

¹ p. 430. SARLET, Ingo Wolfgang. Os Direitos Sociais entre o Dever de Progressiva Realização (e Proteção) e Proibição de Retrocesso: Desafios e Perspectivas. In: *LIBER AMICORUM – HOMENAGEM AO PROF. DOUTOR ANTÔNIO JOSÉ AVELÃS NUNES*. Coimbra Editora: 2009

²Fonte: http://www.st.df.gov.br/003/00301009.asp?ttCD_CHAVE=84352 e http://www.detran.df.gov.br/003/00301009.asp?ttCD_CHAVE=40763



MINISTÉRIO PÚBLICO DA UNIÃO
Ministério Público do Distrito Federal e Territórios
Promotoria de Justiça de Defesa da Ordem Urbanística

capacidade viária do sistema, em especial na cidade de Águas Claras, que enfrenta problemas como *"engarrafamentos que podem transformar curtos percursos em viagens demoradas. A falta de estacionamento também é outra reclamação"*.

Até a presente data, contudo, não foram definidas pelo DETRAN/DER/DF as medidas mitigadoras a serem realizadas, às expensas do empreendedor, em relação ao impacto ao sistema viário trazido pelo empreendimento, nem, tampouco, houve a celebração do respectivo termo de compromisso onde o empreendedor assume todos os ônus decorrentes da implantação das obras necessárias para viabilizar, sob o aspecto do tráfego, o empreendimento.

Neste sentido, o parecer sobre o relatório de impacto de tráfego RIT do Residencial Península, datado de 25 de agosto de 2010, consigna que, *verbis*:

"Já é notório que a intersecção já tem seu desempenho comprometido, além das distâncias de entrelaçamento serem insuficientes para os movimentos presentes nesse trecho do sistema. Com a população prevista para o empreendimento, estima-se um acréscimo equivalente a 990 veículos/hora em horário de pico no sistema adjacente, com base nos parâmetros adotados no estudo. Pela simulação esse acréscimo causaria uma queda no desempenho do sistema viário como um todo."

A seguir, conclui o referido estudo que, *verbis*:

"Da análise do estudo apresentado, concluímos que a implantação do Residencial Península implicará em impacto significativo no sistema rodoviário adjacente."

Extraído da matéria denominada "População de Águas Claras triplica em seis anos e saturação é eminente", publicada no jornal Correio Braziliense em 24/07/2011, de autoria de Helena Mader.



MINISTÉRIO PÚBLICO DA UNIÃO
Ministério Público do Distrito Federal e Territórios
Promotoria de Justiça de Defesa da Ordem Urbanística

Considerando o acréscimo no fluxo de veículos previstos e que o sistema atualmente já se encontra saturado em alguns pontos. Destacamos ainda a intersecção com a Avenida Araucárias, que consideramos ser um ponto crítico do sistema, dada sua proximidade com o empreendimento e sua configuração geométrica, que apresenta hoje distância de entrelaçamento pouco satisfatórias. (...) "

A informação Técnica nº 453/2010 - GELAM/DLAM/SULFI - IBRAM, consigna ainda que *"A análise do sistema viário apresenta como dado que o acréscimo do fluxo de veículos devido à instalação do empreendimento, agrava a situação em vários pontos onde já era crítico tornando os níveis de serviços intoleráveis. Está contraditória a conclusão do estudo viário ao redor do empreendimento, pois, se os níveis de serviço serão intoleráveis com a instalação do empreendimento não poderão permanecer inalterados como foi descrito no RIVI."*

Quanto à aprovação do Relatório de Impacto de Tráfego - RIT para o empreendimento em questão, conquanto o DETRAN/DF tenha expedido parecer técnico registrando que aquele órgão estaria de acordo com o projeto de obra inicial do empreendimento, datado de 23 de outubro de 2009, somente em 27 de outubro de 2009 o empreendedor encaminhou àquele órgão o referido estudo (RIT), circunstância a sinalizar no sentido de que a anuência foi dada de forma temerária, sem qualquer análise da questão, fato que é confirmado pelo ofício encaminhado pelo próprio DETRAN/DF em 15 de maio de 2012. (Ofício nº 793/GAB)

A documentação encaminhada pelo DETRAN e DER/DF, datada de março de 2012 revela, ainda, que as medidas mitigadoras até a



MINISTÉRIO PÚBLICO DA UNIÃO
Ministério Público do Distrito Federal e Territórios
Promotoria de Justiça de Defesa da Ordem Urbanística

presente data não foram definidas, tampouco o empreendedor assinou termo de compromisso obrigando-se a executá-las às suas expensas, tal como ocorreu no caso do Shopping Iguatemi, que é objeto de Ação Civil Pública, autuada sob o número nº 2010.01.1.119719-7, que tramita nessa Vara Especializada.

Outrossim, é necessário observar que caso não sejam definidas e executadas, às expensas do empreendedor, as medidas mitigadoras necessárias para atender a demanda criada pelo empreendimento, corre-se o risco de que estes gastos sejam repassados ao Poder Público, que terá de implantar o reforço do sistema viário às expensas da sociedade, descumprindo, assim, o princípio da função social da propriedade e da divisão dos ônus e bônus da urbanização.

Recentemente o DETRAN elaborou termo de referência de estudo de capacidade viária para a região administrativa de Águas Claras, local onde se situa o empreendimento.

A necessidade deste estudo, a ser elaborado pela TERRACAP, se justificou porque, *verbis*:

"Embora o Art. 93 da Lei nº 9.503, de 1997 estabeleça a necessidade de anuência do órgão com circunscrição sobre a via para aprovação de edificações que possam transformar-se em polo atrativo de trânsito, o Núcleo de Estudo e Projetos do



MINISTÉRIO PÚBLICO DA UNIÃO
Ministério Público do Distrito Federal e Territórios
Promotoria de Justiça de Defesa da Ordem Urbanística

DETRAN/DF vem solicitar, inicialmente para as Regiões Administrativas de Água Claras, Samambaia e para o Setor Metropolitano de Taguatinga, a suspensão da análise destes empreendimentos até que os "Estudos de Impacto de Vizinhança - EIV" sejam realizados pelo GDF, em razão dos motivos a seguir relacionados.

"Art. 2º - A aprovação de projeto que necessite de aplicação da QDIR somente será feita após a realização de Estudo Prévio de Viabilidade Técnica - EPVT, de acordo com exigência da Lei nº 1.832/98, art. 1º, inciso II e nos termos do que dispõe o art. 78 da Lei Complementar nº 17, de 28 de janeiro de 1997 (Negrito nosso)

Parágrafo único: O aumento de potencial construtivo aprovado em Plano Diretor Local - PDL dispensa a elaboração de EPVT. (Negrito nosso)

Art. 3º - O Estudo Prévio de Viabilidade Técnica - EPVT deverá conter, obrigatoriamente:

I - capacidade de infra-estrutura instalada, em especial das redes de água tratada, esgoto sanitário, drenagem pluvial, sistema viário e de estacionamento;

(...)"

Como o estudo prévio de viabilidade técnica deixa de ser obrigatório, era de se presumir que quando da elaboração dos respectivos planos diretores, este estudo tivesse sido realizado quanto à capacidade de infra-estrutura instalada, dentre as quais para o sistema viário e de estacionamento.

Como agravante, acrescenta-se que os próprios planos diretores locais alteram o potencial construtivo dos terrenos, sendo que, por exemplo, a Região Administrativa de Taguatinga aumentou o coeficiente de aproveitamento de alguns lotes em até quatro vezes.

O órgão de planejamento urbano do DF (Sedhab) responsável pela definição, aprovação e controle do uso e ocupação do solo no DF, até o momento presente não promoveu as verificações e análises das alterações aprovadas, como

de M. 1



MINISTÉRIO PÚBLICO DA UNIÃO
Ministério Público do Distrito Federal e Territórios
Promotoria de Justiça de Defesa da Ordem Urbanística

também não se adotaram as medidas necessárias para que possíveis impactos pudessem ser identificados e neutralizados.

Atualmente, o único órgão que exige estudo para parte destes impactos é o Detran/DF, que possui competência definidas e limitadas ao planejamento, operação e controle do trânsito, ou seja, somente de parte dos aspectos envolvidos com a mobilidade e a qualidade de vida das pessoas, podendo opinar, mas não autorizar em definitivo, qualquer alteração dos aspectos de capacidade viária e meios de transporte adequados.

- a função de órgão regulador do uso e ocupação do solo nas áreas urbanas do DF - na medida em que, sem considerar outros aspectos do uso e ocupação do solo, da mobilidade das pessoas, de seus impactos sobre a infra-estrutura instalada e da qualidade ambiental dos parcelamentos novos e em fase de consolidação e dos projetos de novos empreendimentos; acaba por acarretar em flagrante e contínuo prejuízo à qualidade de vida da população local, além de invocar para si uma responsabilidade indevida.

Os estudos e avaliações realizadas pelo Detran/DF consideram que a movimentação motorizada das pessoas é realizada por modo de deslocamento por automóvel em aproximadamente 50% das viagens. Esta condição não se perpetuará indefinidamente. Poderá melhorar, com a melhoria do transporte público, mas também poderá se agravar, se de nada for feito para reverter o quadro de crescimento da frota.

Ressalta-se também que a análise realizada pelo Detran/DF para cada empreendimento isoladamente, mesmo considerando as edificações já existentes ou em aprovação, apresenta conclusões (medidas mitigadoras) díspares com as que devem ser feitas pelo EIV globalmente, ou sejam, a somatória de medidas mitigadoras isoladas em nada correspondem com as medidas para todo o parcelamento, considerando a destinação e potencial construtivo aprovados...."
(grifo nosso)

No mesmo sentido, afirmou o DER/DF, verbis:



MINISTÉRIO PÚBLICO DA UNIÃO
Ministério Público do Distrito Federal e Territórios
Promotoria de Justiça de Defesa da Ordem Urbanística

"Ofício nº 0519/2012-GDG/DER-DF

c) Quais as consequências da análise de RIT de um polo gerador de trânsito dissociada da análise do sistema viário de toda área onde a futura edificação será erigida?

Resposta: Na análise de um RIT relativo a um empreendimento, geralmente estamos analisando e considerando apenas os elementos de impacto do tráfego atrelados àquele empreendimento. Mas se considerarmos um conjunto de empreendimentos situados nas mesmas cercanias, certamente o impacto conjunto de todos eles ensejam mitigações diferentes. Um estudo de toda a área, que, por exemplo, sofreu alterações de potencial construtivo, deveria anteceder e estar atrelada ao estudo desta proposição de alteração de modo que se pudesse antever se a malha viária comporta tal e as medidas necessárias para sua viabilização. A análise de um RIT dissociada de uma análise prévia de todo o setor, onde está inserido o empreendimento, levando-se em conta o sistema viário na área de abrangência do mesmo, distorce a conclusão, uma vez que na análise individual vai se ater às possíveis mitigações relativas àquele empreendimento. O que se tem na prática é que, individualmente, a implantação daquele empreendimento não traz consequências significativas ao trânsito, ao passo que um conjunto de empreendimentos sim, tem influência significativa no carregamento do tráfego na malha viária circunvizinha.

Assim, numa análise de um RIT, exigimos a apresentação de um estudo de tráfego em três cenários distintos. O primeiro demonstrando a situação atual, com as capacidades teóricas efetivas das vias na área de ação do empreendimento. A segunda a situação demonstrando o tráfego projetado considerando o empreendimento implantado e o terceiro, dependendo da região onde está sendo implantado o empreendimento, a situação projetada de tráfego considerando o potencial construtivo da região. Em todas as simulações, verificam-se os impactos nos níveis de serviço da malha viária afeta, no nosso caso, ao DER/DF e a necessidade de mitigação relativa a cada situação."

[Assinatura]
24



MINISTÉRIO PÚBLICO DA UNIÃO
Ministério Público do Distrito Federal e Territórios
Promotoria de Justiça de Defesa da Ordem Urbanística

Diante destas considerações técnicas não seria recomendável o início da implantação de novas etapas do empreendimento (3, 4 e 5), ainda não iniciadas, enquanto não fossem apresentadas conclusões sobre a capacidade do sistema viário de Águas Claras, pois como se resolveria a questão se após a implantação destas etapas se concluísse pela incapacidade atual do sistema viário em assumir novas demandas?

Quanto à necessidade de RIT e de adequação do sistema viário às novas exigências decorrentes da implantação do empreendimento, esta é reforçada pelos fortes indícios de que houve ocupação irregular da faixa de domínio da Estrada Parque de Taguatinga (EPTG), disciplinada pelo Decreto Distrital nº 27.365/2006, fato que é confirmado pelo DER/DF conforme ofício acima mencionado. Desta forma, impõe-se que esta questão também seja analisada pelos órgãos competentes por ocasião da definição das medidas mitigadoras a serem executadas às expensas do empreendedor.

DO DESRESPEITO AOS PARÂMETROS URBANÍSTICOS
PREVISTOS NO PLANO DIRETOR LOCAL DE TAGUATINGA

Quanto ao coeficiente de aproveitamento dos lotes, previstos nos Planos Diretores, sabe-se que estes repercutem na taxa de permeabilidade do solo, a qual tem por finalidade precípua a recarga de aquíferos e a redução do escoamento superficial (diminuição da velocidade de escoamento das águas pluviais), permitindo que as águas pluviais infiltrem-se e alcancem os aquíferos nas camadas profundas, evitando alagamentos urbanos como os hoje

de M 30



MINISTÉRIO PÚBLICO DA UNIÃO
Ministério Público do Distrito Federal e Territórios
Promotoria de Justiça de Defesa da Ordem Urbanística

enfrentados por exemplo na Asa Norte e na própria Região Administrativa de Águas Claras.

O Plano Diretor Local de Taguatinga (Lei Complementar 90/98) traz em seu artigo 76 o conceito de taxa de permeabilidade como "o percentual mínimo da área do lote onde é proibida a impermeabilização por edificação ou pavimentação", deixando claro que o objetivo da norma é garantir a permeabilidade do solo para que as águas pluviais infiltrem-se e alcancem aquíferos nas camadas profundas. Tal objetivo não é alcançado quando, abaixo de canteiros gramados, existem lajes impedindo a infiltração como no caso do empreendimento em questão.

No caso dos autos, o IBRAM reconheceu, por meio da Informação Técnica nº 504/2010, que a taxa de permeabilidade de 30% definida pelo Plano Diretor Local de Taguatinga (PDL), Lei Complementar nº 90/98, não foi atendida visto que o empreendimento limitou-se a criar canteiros com vegetação sobre a laje do subsolo (garagem), tornando o terreno onde se implanta o empreendimento completamente impermeável.

Na Informação Técnica nº 453/2010 - GELAM/DILAM/SULFI, datada de 03 de setembro de 2010, restou consignado que, *verbis*:

"Considerando que do ponto de vista ambiental, a recarga natural do aquífero, por meio da infiltração direta pelo solo, e a consequente redução do volume de águas pluviais lançadas, seja naturalmente, seja via sistema de drenagem em corpo hídrico, é de suma importância; Considerando que há divergência de informações

  31 



MINISTÉRIO PÚBLICO DA UNIÃO
Ministério Público do Distrito Federal e Territórios
Promotoria de Justiça de Defesa da Ordem Urbanística

apresentadas no relatório de Impacto de Vizinhança - RIVI e destas com relação à legislação, solicitamos desta Administração Regional de Águas Claras - RA XX, responsável pela aprovação do projeto em tela, esclarecimentos quanto ao cálculo de área permeável e conformidade com a legislação vigente, bem como a definição técnica adotada para taxa de permeabilidade".

Se de acordo com as manifestações do próprio IBRAM, o empreendimento não atende a taxa de permeabilidade de 30% exigida pelo PDL de Taguatinga, não poderia ter recebido Licença de Instalação nem tampouco Alvará de Construção, impondo-se a anulação de ambos e a retificação do projeto do empreendimento, a fim de adequá-lo às normas de uso e ocupação do solo e às normas ambientais.

A burla ao coeficiente de aproveitamento do solo e a taxa de permeabilidade prevista na legislação impede a concessão da licença ambiental, tendo em vista as disposições contidas no artigo 10, parágrafo 1º da RESOLUÇÃO CONAMA 237/97, *verbis*:

"Artigo 10 - O procedimento de licenciamento ambiental obedecerá as seguintes etapas:

(...) §1º - No procedimento de licenciamento ambiental deverá constar, obrigatoriamente, a certidão da Prefeitura Municipal, declarando que o local e o tipo de empreendimento ou atividade estão em conformidade com a legislação aplicável ao uso e ocupação do solo e, quando for o caso, a autorização para supressão de vegetação e a outorga para o uso da água, emitidas pelos órgãos competentes. (grifo nosso)



MINISTÉRIO PÚBLICO DA UNIÃO
Ministério Público do Distrito Federal e Territórios
Promotoria de Justiça de Defesa da Ordem Urbanística

DA RESPOSTA DAS CONCESSIONÁRIAS ACERCA DA
CAPACIDADE DA REDE DE INFRAESTRUTURA DE ATENDER AS
DEMANDAS GERADAS PELO EMPREENDIMENTO

Realizado o licenciamento ambiental corretivo, que se iniciou sem a fase prévia, que atestaria a viabilidade locacional do empreendimento, pois a falta de licenciamento ambiental só foi constatada pelo IBRAM em momento posterior ao início das obras, foram consultadas as concessionárias de serviços públicos (CEB, CAESB, NOVACAP, SLU)

Quanto à possibilidade de atendimento do empreendimento em relação às novas demandas por abastecimento de água e esgotamento sanitário do empreendimento, a CAESB se manifestou em carta datada de 11 de novembro de 2009 no sentido de que para atendimento do abastecimento de água seria possível atender a primeira e a segunda etapas, mas para as demais seria necessário fazer projeto de reforço, assim como para o sistema de esgotamento sanitário.

Neste sentido, permita-se transcrever a Carta 266/2009 da CAESB, *verbis*:

"Carta 266/2009-DE CAESB

A CAESB se responsabilizará em atender a nova demanda, salientando que o abastecimento de água e o esgotamento sanitário poderão apresentar problemas se as mudanças admitidas na NGB/MDE e/ou no PDOT/PDL se concretizarem sem que a



MINISTÉRIO PÚBLICO DA UNIÃO
Ministério Público do Distrito Federal e Territórios
Promotoria de Justiça de Defesa da Ordem Urbanística

Companhia possui tempo hábil para implantar os reforços. Com a infra-estrutura existente é possível atender com água a primeira e a segunda fase $Q_1 = 36$ l/s, entretanto, para o restante será necessário fazer projeto para reforço.

Quanto ao esgotamento sanitário estas duas primeiras também podem ser atendidas, mas para o esgotamento do ponto mais baixo com vazão efluente de 41,45 l/s será necessário construir um sistema de recalque desta vazão."

Infere-se, portanto, que na data em que foi expedido o alvará de construção que autorizou a implantação de todas as etapas do empreendimento denominado RESIDENCIAL PENÍNSULA LAZER E TURISMO não havia garantia de fornecimento de todos os serviços necessários ao empreendimento imobiliário.

Neste sentido, a própria Licença Ambiental de Instalação, expedida pelo IBRAM, reconhece a incerteza quanto à viabilidade técnica da implantação das etapas 3, 4 e 5 ao atestar a viabilidade do atendimento de abastecimento de água e esgotamento sanitário exclusivamente em relação à implantação da primeira e segunda etapas (condicionante nº 7 da licença de Instalação).

Na hipótese de impossibilidade futura de atendimento de fornecimento destes serviços essenciais em relação às etapas 3, 4 e 5, o órgão ambiental deixou clara a necessidade de nova consulta às prestadoras de serviço, antes da implantação e operação do empreendimento.



MINISTÉRIO PÚBLICO DA UNIÃO
Ministério Público do Distrito Federal e Territórios
Promotoria de Justiça de Defesa da Ordem Urbanística

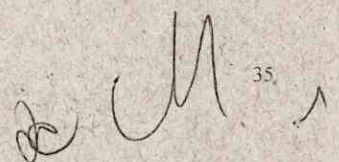
Atropelando a conclusão do órgão ambiental e a manifestação das concessionárias deste serviço público, a Administração Regional de Águas Claras expediu o alvará de construção para todas as etapas do empreendimento.

Ora, é de se questionar como farão os adquirentes de unidades autônomas das terceira, quarta e quinta etapas, que serão os futuros habitantes do empreendimento, caso se concretize a hipótese de impossibilidade de atendimento pela CAESB?

É de se ressaltar que o problema que se quer evitar com a presente ação já ocorreu recentemente em Águas Claras, em relação à abastecimento de energia elétrica, fato que foi noticiado pelo DFTV, 2a. Edição, do dia 14 de maio de 2012.

Segundo a CEB reconheceu na matéria veiculada pela Televisão, foi feito um acordo entre esta empresa pública, as construtoras e o Sindicato que representa o Setor Imobiliário para instalar energia elétrica, no prazo de noventa dias, em um Condomínio também localizado em Águas Claras, cuja Carta de Habite-se já foi expedida.

A expedição da Carta de habite-se justificou cobrança da parcela intermediária prevista nos contratos de compra e venda celebrados entre a Construtora e os consumidores, a despeito do condomínio ainda não possuir condições de habitabilidade em razão da falta de energia elétrica.

 35



MINISTÉRIO PÚBLICO DA UNIÃO
Ministério Público do Distrito Federal e Territórios
Promotoria de Justiça de Defesa da Ordem Urbanística

O que ocorreu na prática foi que por a Construtora responsável pelo empreendimento, em tese, já ter cumprido suas obrigações ao entregar as chaves aos moradores, já pode cobrar esta parcela, transferindo o problema aos consumidores que receberam as chaves dos imóveis mas não podem habitá-los e continuam em suas residências anteriores, a maioria alugada, aguardando a instalação da energia elétrica, que só ocorrerá, segundo informações da própria CEB prestadas ao DFTV, em noventa dias.

Quanto à consulta à CEB, esta empresa pública informou, ainda em 2009, que a análise da possibilidade de atendimento do empreendimento teria validade por um período de seis meses, findo o qual deveria ser efetuada nova consulta. Ora, se o empreendimento tem previsão para ser concluído em mais de um ano, como poderia haver a expedição de alvará de construção para todas as etapas do empreendimento? Máxime diante do problema relatado pelo DFTV e das notórias condições precárias de abastecimento de energia elétrica em Águas Claras, noticiadas constantemente na mídia.

Diante destas circunstâncias, que demonstram não haver certeza ou garantia quanto ao atendimento das novas demandas geradas pelo empreendimento em relação aos serviços públicos básicos de água, luz e esgotamento sanitário, como autorizar a implantação do empreendimento, em sua integralidade, já que seu porte permite abrigar cerca de 7.000 pessoas?

O porte do empreendimento, faz com que o RESIDENCIAL PENÍNSULA LAZER E TURISMO apresente características de verdadeiro bairro,



MINISTÉRIO PÚBLICO DA UNIÃO
Ministério Público do Distrito Federal e Territórios
Promotoria de Justiça de Defesa da Ordem Urbanística

circunstância que reforça a necessidade de um estudo ambiental e urbanístico criterioso, a fim de que eventuais omissões e falhas sejam sanadas antes da entrega do empreendimento para a habitação, o que não ocorreu.

DAS IRREGULARIDADES RELATIVAS AO
PROCEDIMENTO DE LICENCIAMENTO AMBIENTAL

Quanto ao licenciamento ambiental do empreendimento, não bastasse as obras terem sido iniciadas antes do requerimento de licenciamento ambiental, o que redundou no embargo da obra por parte da fiscalização do IBRAM, devido à falta de licença de instalação, impediu a análise da viabilidade prévia do empreendimento (alternativa locacional do empreendimento)¹, e justificou a realização de um licenciamento corretivo, conforme ressaltado pelo perito que elaborou a Nota Técnica 83/2012 - Dipex/DPD, houve uma completa inversão das fases do procedimento de licenciamento ambiental.

Com efeito, a despeito de em 09 de setembro de 2010 já ter sido realizada a audiência pública para apresentação do Relatório de Impacto de Vizinhança, em 15 de setembro a Informação Técnica nº 532/2010 - GELAM/DILAM/SULFI consignou que "foi detectado que ainda estão pendentes

¹ O parecer técnico 94/2011 - Dipex-DPD aponta "falhas no processo de licenciamento ambiental do Conjunto Habitacional Península. Os argumentos apresentados, como o não atendimento à taxa de permeabilidade exigida para a região e o descumprimento do rito do licenciamento ambiental estabelecido pela Resolução CONAMA 237/97 - apresentação de estudo ambiental sem a prévia definição pelo órgão ambiental e realização de audiência pública sem as adequações solicitadas - são extremamente relevantes. A série de irregularidades apontadas no Parecer Técnico é possivelmente mais grave que a expedição de Licença de Instalação para as cinco etapas da instalação."

[Assinatura]
37



MINISTÉRIO PÚBLICO DA UNIÃO
Ministério Público do Distrito Federal e Territórios
Promotoria de Justiça de Defesa da Ordem Urbanística

algumas documentações e complementações exigidas por este Instituto na Informação Técnica 453/2010 - GELAM/DILAM/SULFI."

Além disso, compulsando-se os autos observa-se que o Termo de Referência¹ do Estudo Ambiental exigido pelo órgão ambiental, o qual traçaria o roteiro a ser seguido para elaboração do Relatório do Impacto de Vizinhança (RIVI) foram apresentados na mesma data. Em outras palavras, no dia em que o empreendedor apresentou o RIVI recebeu o termo de referência que deveria nortear sua elaboração, circunstância que sinaliza no sentido de que o estudo não adotou como referência as recomendações expedidas pelo órgão ambiental.

As irregularidades do licenciamento do empreendimento comprometeram a análise de sua viabilidade técnica, prévia e de instalação, circunstância que deve ser corrigida, a fim de que sejam sanados todos os vícios que maculam o processo de licenciamento, obrigatoriamente antes do início da implantação das etapas 3, 4 e 5 ainda não iniciadas e antes da entrada em operação das etapas 1 e 2 do empreendimento (antes da expedição das respectivas cartas de habite-se destas etapas já iniciadas).

Neste sentido, impõe-se a realização de nova audiência pública, que deve ocorrer após a análise do estudo ambiental à luz de seu termo de

¹ conforme o conteúdo do próprio Termo de Referência esclarece, seu objetivo é "orientar a elaboração do relatório de Impacto de Vizinhança - RIVI, em cumprimento à legislação em vigor, com destaque para a Lei Distrital nº 1869/98, que dispõe sobre os instrumentos de avaliação de impacto ambiental no Distrito Federal, e contém as diretrizes básicas a serem abordadas. (...) O detalhamento das propostas a serem apresentadas deverá obedecer rigorosamente o roteiro a seguir."



MINISTÉRIO PÚBLICO DA UNIÃO
Ministério Público do Distrito Federal e Territórios
Promotoria de Justiça de Defesa da Ordem Urbanística

referência e a apresentação, pelo empreendedor, das complementações necessárias.

DA FALTA DO PLANO DE GESTÃO DE RESÍDUOS SÓLIDOS

Cabe ao empreendedor elaborar e obter a aprovação, junto ao órgão ambiental, do plano de gestão de resíduos sólidos da obra, o qual deve prever o destino final do "bota fora" das escavações e terraplanagem decorrentes da implantação do empreendimento, a fim de evitar, entre outros impactos ao meio ambiente, o risco de assoreamento do Lago Paranoá pelo aporte de resíduos sólidos naquele corpo hídrico que já encontra severamente comprometido.

Segundo Claudemir Aparecido Neto Garcia¹ e Maurício Novaes Souza, "Nos dias atuais é gerada uma carga extremamente elevada de resíduos. Como agravante, milhares de toneladas de resíduos sólidos são muitas vezes despejados no meio ambiente diariamente, trazendo, dessa forma, drásticas consequências. (...) A gestão de resíduos sólidos é uma das maneiras mais diretas para minimizar os impactos ao meio ambiente. (...) Na ausência do gerenciamento de resíduos sólidos, a produção e a destinação do lixo podem conduzir aos seguintes problemas, entre vários outros: contaminação do solo com fungos e bactérias; contaminação das águas de chuva e do lençol freático; aumento da população de ratos, baratas e moscas, disseminadores de doenças diversas; aumento dos custos de produtos e serviços; entupimento das redes de drenagem das águas de chuva; assoreamento dos córregos e dos cursos d'água; incêndios de largas proporções e difícil combate; destruição da camada de ozônio, etc. A gestão de resíduos sólidos pode diminuir, e em alguns casos evitar, esses impactos negativos, propiciando níveis crescentes de qualidade de vida, saúde pública e bem estar social, além

[Assinatura]
39



MINISTÉRIO PÚBLICO DA UNIÃO
Ministério Público do Distrito Federal e Territórios
Promotoria de Justiça de Defesa da Ordem Urbanística

de gerar uma redução das despesas de recuperação das áreas degradadas, da água, dos lençóis freáticos e do ar poluídos, possibilitando a aplicação desses mesmos recursos (econômicos) em outras áreas de interesse da população. "

No Distrito Federal, a obrigatoriedade de definição do destino do "bota fora" das obras se encontra prevista no artigo 77, inciso II, do Código de Edificações (Lei Distrital nº 2.105/98¹).

O referido dispositivo impõe como obrigação a prévia definição do local onde deverão ser despejados os materiais decorrentes das escavações e do movimentação de terra que não sejam reutilizada, bem como dos resíduos sólidos da construção civil, cuja remoção definitiva ficará a cargo do empreendedor, nos termos do Plano de Gestão de Resíduos Sólidos da Construção Civil, cujo objetivo é estabelecer diretrizes, critérios e procedimentos para a gestão dos resíduos da construção civil², disciplinando as ações necessárias de forma a minimizar os impactos ambientais. (Lei Federal nº e RESOLUÇÕES CONAMA nº 307/2002 e 348/2004³).

¹ Artigo 73-A do decreto Distrital 25.856/2005, que regulamenta o Código de Edificações do DF.

² A Política Nacional de Resíduos Sólidos (PNRS), aliada a outros diplomas como a Lei Nacional de Saneamento Básico, representa uma tentativa do país para solucionar a questão do lixo, que é grave.

³ Art. 2º Para efeito desta Resolução, são adotadas as seguintes definições:

I - Resíduos da construção civil: são os provenientes de construções, reformas, reparos e demolições de obras de construção civil, e os resultantes da preparação e da escavação de terrenos, tais como: tijolos, blocos cerâmicos, concreto em geral, solos, rochas, metais, resinas, colas, tintas, madeiras e compensados, forros, argamassa, gesso, telhas, pavimento asfáltico, vidros, plásticos, tubulações, fiação elétrica etc., comumente chamados de entulhos de obras, caliça ou metralha;



MINISTÉRIO PÚBLICO DA UNIÃO
Ministério Público do Distrito Federal e Territórios
Promotoria de Justiça de Defesa da Ordem Urbanística

Nos termos destas legislações, os responsáveis pela geração de resíduos sólidos da construção civil devem ter como objetivo prioritário a não geração de resíduos e, secundariamente, a redução, a reutilização, a reciclagem e a destinação final, estabelecendo que os resíduos da construção civil não poderão ser dispostos em aterros de resíduos domiciliares, em áreas de "bota fora", em encostas, corpos d'água, lotes vagos, em áreas protegidas em áreas não licenciadas.

O Distrito Federal, por meio de sua Administração Regional de Águas Claras, contudo, aprovou o projeto e expediu o alvará de construção sem que o empreendedor definisse o destino local do material decorrente da movimentação de terra decorrente da terraplanagem da área e das escavações do terreno e sem manifestação do órgão ambiental acerca da necessidade ou dispensa de estudo ambiental escalonado.

A necessidade de consulta ao órgão ambiental se mostrava necessária não somente pelo porte do empreendimento, que se assemelha a um verdadeiro bairro, como diante dos notórios problemas de infraestrutura urbana que já existem na Região Administrativa de Águas Claras considerada o maior canteiro de obras da América Latina segundo a revista *National Geographic* de Janeiro de 2011, páginas 34/45¹, local onde *"a iniciativa privada sobressai de tal modo que inverte a lógica de ocupação de uma área planejada, na qual certos*

¹ A revista, cujo tema denomina-se *'Já somos sete bilhões, os desafios de um mundo superpopuloso'*, trata a região de Águas Claras como uma ficção urbana, território livre de especulação imobiliária, referindo-se a ela *'como uma cidade inteira que está sendo erguida no Distrito Federal para abrigar jovens famílias de classe média'*, asseverando que o resultado dessa fantasia imobiliária é incerto, que o crescimento é um fenômeno urbano espantoso comparável, nas devidas proporções, com Dubai e Cingapura.

41



MINISTÉRIO PÚBLICO DA UNIÃO
Ministério Público do Distrito Federal e Territórios
Promotoria de Justiça de Defesa da Ordem Urbanística

investimentos públicos garantem inicialmente uma estrutura mínima", e que em Águas Claras 'primeiro chegaram os moradores. Ainda não há escolas públicas, hospitais (primeiros socorros em Taguatinga; casos graves, no Plano Piloto), bibliotecas, creches, corpo de bombeiros nem delegacia de polícia'.

Cabe à Administração Regional, 'por meio de suas unidades orgânicas competentes, aprovar ou visar projetos de arquitetura, licenciar e fiscalizar a execução de obras e manutenção de edificações ou expedir certificados de conclusão (Carta de Habite-se), garantindo a observância das disposições do Código de Edificações, do Plano Diretor de Ordenamento Territorial, Lei Orgânica do Distrito Federal, do Plano Diretor da área onde se insere a edificação, e de toda legislação viária, urbanística e ambiental, a fim de garantir que projetos urbanísticos e arquitetônicos inviáveis sob o ponto de vista urbanístico e ambiental não sejam erigidos.

No caso sob exame, o porte do empreendimento, caracterizado por edificações com extensas áreas semi-enterradas (cerca de 123.000 metros quadrados) anunciava a necessidade de remoção de enorme volume de bota-fora, constituído principalmente por terra de escavações, demonstrando a obrigatoriedade de adoção de providências indispensáveis para a destinação adequada deste material, que seria definida por meio do licenciamento do bota-fora.

Neste sentido, o memorando 198/2010, elaborado pela CAESB, noticia que, *verbis*:

[Assinatura]
42



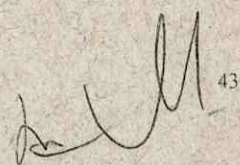
MINISTÉRIO PÚBLICO DA UNIÃO
Ministério Público do Distrito Federal e Territórios
Promotoria de Justiça de Defesa da Ordem Urbanística

"Foi também identificada outra área de bota-fora junto às obras de implantação do Wall-Mart e Residencial Península, em Águas Claras. A pilha de material solto provavelmente é superior a 15 m de altura, sendo uma grande ameaça ao córrego Samambaia e, por consequência, deverá gerar grande assoreamento no braço do Riacho Fundo, no Lago Paranoá. Não há indicações de dispositivos de contenção do potencial carregamento de partículas. Solicitamos gestões junto ao órgão ambiental para a adoção de medidas de mitigação de impactos."

Assim inafastável a observância das disposições contidas na RESOLUÇÃO CONAMA 307, de 5 de julho de 2002, e da Lei Distrital 4.704/2011, em especial de seu artigo 10, o que não ocorreu na hipótese sob exame.

DA FALTA DE APROVAÇÃO DO EMPREENDIMENTO
PELO IPHAN

A Administração Regional de Águas Claras deixou também de cumprir as disposições legais que obrigam-na a submeter ao Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional - IPHAN, para fins de aprovação, todas as obras que comprometam o entorno da área tombada, conforme artigos 17 e 18 da Lei n.º 3.751/60, o que é o caso do empreendimento sob exame.


43.



MINISTÉRIO PÚBLICO DA UNIÃO
Ministério Público do Distrito Federal e Territórios
Promotoria de Justiça de Defesa da Ordem Urbanística

Como se sabe, o Conjunto Urbano de Brasília é objeto de tombamento pelo IPHAN e foi na Lista do Patrimônio Mundial pela UNESCO em 1987.

Por força do artigo 18 da Lei n.º 3.751/1960, cuja interpretação se faz de forma extensiva, tendo em vista a aplicação dos princípios ambientais da precaução e prevenção, natureza do direito, que transcende esta e as futuras gerações, bem como as fronteiras do país, *verbis*:

"Sem prévia autorização do serviço do Patrimônio Histórico e artístico Nacional, não se poderá, na vizinhança da coisa tombada, fazer construção que lhe impeça ou reduza a visibilidade, nem nela colocar anúncios ou cartazes, sob pena de ser mandada destruir a obra ou retirar o objeto, impondo-se neste caso a multa de cinquenta por cento do valor do mesmo objeto".

Desta forma, a proteção do entorno dos bens tombados - no caso o meio ambiente e a paisagem urbana circundante, dependem de prévia autorização do IPHAN que na qualidade de órgão federal de patrimônio compete zelar pela preservação, autenticidade e integridade dos bens culturais brasileiros, estabelecendo parâmetros para as intervenções propostas para a área do entorno no Conjunto Urbano Tombado, como é o caso de Águas Claras, onde se situa o empreendimento sob exame.

DAS IRREGULARIDADES DO PROCESSO DE
LICENCIAMENTO URBANÍSTICO E AMBIENTAL E SUAS
CONSEQUÊNCIAS

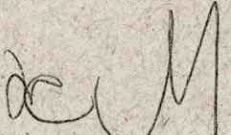


MINISTÉRIO PÚBLICO DA UNIÃO
Ministério Público do Distrito Federal e Territórios
Promotoria de Justiça de Defesa da Ordem Urbanística

A desobediência às prescrições legais, consistentes na falta de licenciamento ambiental de instalação do empreendimento, falta de análise e aprovação do RIT pelo DER/DETRAN, realização da audiência pública de apresentação do RIVI sem que este estudo tivesse sido complementado, aprovação do projeto, expedição do alvará de construção e da licença de instalação sem observância à taxa de permeabilidade e coeficiente de aproveitamento dos lotes previstos no PDL, bem como a dúvida acerca da dominialidade integral da área trazem como consequência a nulidade do alvará de construção 052/2009 e da licença de instalação, e a necessidade de paralisação das obras até que sejam sanadas todas as omissões e irregularidades apontadas.

O desrespeito à legislação urbanística e ambiental gera ilegalidade em relação ao ato administrativo de outorga da licença urbanística e licença ambiental, caso em que seus desfazimentos devem ser feitos por anulação, a fim de evitar que as obras já iniciadas continuem e as demais sejam iniciadas.

Impõe-se, ainda, o bloqueio das matrículas das unidades imobiliárias autônomas do empreendimento, para que estas não sejam negociadas enquanto não sejam sanadas as irregularidades, bem como se averbe na matrícula dos imóveis e se faça constar do material publicitário de divulgação do empreendimento informações sobre o ajuizamento da presente ação (artigo 6º, inciso III, 37, §3º da Lei 8.078/90 (Código de Defesa do Consumidor), dando-se publicidade aos eventuais terceiros adquirentes do ajuizamento da presente

 45



MINISTÉRIO PÚBLICO DA UNIÃO
Ministério Público do Distrito Federal e Territórios
Promotoria de Justiça de Defesa da Ordem Urbanística

ação. Estas duas últimas medidas tem por escopo fazer valer o direito à publicidade e resguardar o interesse daqueles que desconhecem a situação de irregularidade da obra, que se encontra sob o crivo do judiciário, e podem adquirir novas unidades sem ciência do ajuizamento do presente feito.

DA IMPRESCINDÍVEL PROTEÇÃO À ORDEM
URBANÍSTICA E DA TUTELA INIBITÓRIA

A Tutela Inibitória além de garantir a efetividade dos princípios de proteção ambiental e urbanística, também reflete um processo de conscientização voltado à ideia de que os direitos precisam ser tutelados de forma preventiva: o direito precisa chegar antes do fato. Não se faz necessária prova científica e inequívoca para que a tutela inibitória seja deferida; o simples perigo de dano ambiental já é, por si só, suficiente ao seu deferimento.

Marinoni cita como exemplo de tutela inibitória: "(...) tutela destinada a impedir o prosseguimento de uma obra que está sendo construída em local proibido pela legislação ambiental. Em tal caso, ainda que a obra não esteja provocando dano ao ambiente, a tutela inibitória, inclusive a antecipada poderá ser concedida com base na probabilidade da continuação do ilícito."¹

Traçando um paralelo do exemplo citado por Marinoni com a situação *sub judice*, verifica-se que a tutela inibitória pleiteada visa evitar que seja dada continuidade à edificação e que novas unidades autônomas sejam

¹Marinoni, Luiz Guilherme. *Tutela Inibitória*. Revista Consulex - ano IV - nº 41 - maio/2000 - fls. 40/43.



MINISTÉRIO PÚBLICO DA UNIÃO
Ministério Público do Distrito Federal e Territórios
Promotoria de Justiça de Defesa da Ordem Urbanística

registradas e consequentemente alienadas enquanto não forem corrigidas as irregularidades ambientais e urbanísticas do empreendimento denominado RESIDENCIAL PENÍNSULA LAZER E TURISMO, pois a implantação de empreendimentos sem a prévia confirmação de sua viabilidade técnica (urbanística e ambiental) traz como consequência a piora da qualidade de vida dos cidadãos e o comprometimento do meio ambiente urbano de forma irreversível ou no mínimo, quando reversível, extremamente onerosa para a população.

Só a título de esclarecimento relembra-se aqui que o conceito jurídico de meio ambiente, em sentido amplo, abrange toda a natureza original e artificial, assim como os bens culturais correlatos. O meio ambiente artificial seria constituído pelas edificações, equipamentos e alterações produzidos pelo homem. Em suma, os assentamentos de natureza urbanística e demais construções¹.

Evidenciadas as falhas no procedimento, como ocorre no caso sob exame, faz-se imperioso adotar o princípio da prevenção e da prudência, a fim de se evitar danos maiores como o caos no trânsito, problema de grandes metrópoles como São Paulo e Moscou, e que já se verifica no dia a dia do brasileiro, em especial dos habitantes de Águas Claras, só quais são quase que diariamente noticiados nos meios de comunicação.

Assim resta demonstrado o *fumus boni iuris*.

¹MILARÉ. Edis. *Direito do Ambiente*. 2ª ed. Revista, atualizada e ampliada. São Paulo:RT, 2001, ps. 64/65.

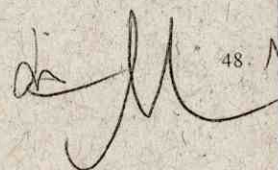


MINISTÉRIO PÚBLICO DA UNIÃO
Ministério Público do Distrito Federal e Territórios
Promotoria de Justiça de Defesa da Ordem Urbanística

Diante da definição de que o meio ambiente artificial integra o ambiente, verifica-se o cabimento da tutela inibitória como forma de prevenir um dano à ordem urbanística, ante a possibilidade de eventual piora da circulação e da qualidade de vida da população, decorrente da saturação do sistema viário e da rede de infraestrutura, que já se encontram sobrecarregados, e talvez não sejam capazes de absorver as demandas geradas pelo empreendimento. Além disso, não sendo respeitado e corrigida a taxa de permeabilidade e o coeficiente de aproveitamento do lote há o perigo de escoamento das águas da chuva, em razão da impermeabilização do solo, em níveis que não são permitidos pela legislação e que não serem suportados pela rede de drenagem pluvial já instalada.

Vale lembrar que não pairam dúvidas quanto ao caráter não mais absoluto do direito de propriedade, bem como à legalidade imposta pelas limitações administrativas àquele. O direito de construir não é ilimitado, até porque o próprio direito de propriedade não o é. O zoneamento e os parâmetros urbanísticos impostos pela legislação edilícia limitam, por meio de restrições impostas ao proprietário de imóvel, o direito de construir sobre terreno urbano e o RIT limita ou condiciona a construção de empreendimentos à capacidade do sistema viário, tudo tendo por objetivo evitar prejuízo à qualidade de vida dos munícipes, a piora da circulação nas cidades e a degradação do meio ambiente natural.

Daí porque o Ministério Público formula, em sede de liminar, a paralisação das obras referentes à implantação das etapas 1 e 2 do

 48



MINISTÉRIO PÚBLICO DA UNIÃO
Ministério Público do Distrito Federal e Territórios
Promotoria de Justiça de Defesa da Ordem Urbanística

empreendimento imobiliário denominado RESIDENCIAL PENÍNSULA LAZER E TURISMO e de outras que venham a ser iniciadas até que haja:

1) confirmação e demonstração de que as etapas 1 e 2, cuja implantação já se iniciou, são tecnicamente viáveis, sob o ponto de vista de existência de rede de infra-estrutura urbana (água, esgotamento sanitário, drenagem pluvial, capacidade do corpo hídrico, energia elétrica, sistema viário, oferta de equipamentos públicos) para abastecê-lo e atendê-lo;

2) a regular aprovação pelo DER/DF e/ou DETRAN/DF do Relatório de Impacto de Trânsito - RIT do empreendimento, com a celebração do termo de compromisso, onde o empreendedor se comprometerá a executar, às suas expensas, todas as obras que forem definidas pelo DER/DF e/ou DETRAN/DF e/ou SEDHAB como medidas mitigadoras, dentro dos prazos e condições estabelecidas por estes órgãos;

3) modificação (adequação) do projeto de arquitetura já aprovado (condomínio vertical denominado RESIDENCIAL PENÍNSULA LAZER E TURISMO) e a realização das obras necessárias com o objetivo de respeitar o percentual de 30% estabelecido para a taxa de permeabilidade (prevista no Plano Diretor Local de Taguatinga) e o coeficiente de aproveitamento do lote;

4) definição, pela Administração Regional de Águas Claras e/ou IBRAM, do destino final do bota-fora da obra, em relação às etapas já iniciadas e àquelas que serão implantadas, com a celebração de termo de compromisso por parte do empregador em relação à obrigação de que a destinação dos resíduos sólidos seja neste local.



MINISTÉRIO PÚBLICO DA UNIÃO
Ministério Público do Distrito Federal e Territórios
Promotoria de Justiça de Defesa da Ordem Urbanística

5) obtenção de manifestação favorável do IPHAN, nos moldes como estabelece a Lei Orgânica do Distrito Federal, o artigo 17 do Decreto-Lei 25/37, a recém editada Portaria nº 68/IPHAN e o Código de Edificações do Distrito Federal, (Lei Complementar Distrital nº 2.105/98);

6) comprovação pela CAESB, ADASA, NOVACAP e CEB da existência de capacidade do sistema de água, esgotamento sanitário, drenagem pluvial, capacidade do corpo hídrico receptor e geração de energia elétrica, em atender a nova demanda gerada pelo empreendimento;

7) manifestação e demonstração pela SEDHAB de que existe equipamentos públicos comunitários (de saúde, educação, lazer e segurança) na área circunvizinha ao empreendimento capazes de atender a população estimada para residir no empreendimento, cerca de 7.000 habitantes, que necessitará destes serviços públicos essenciais;

Em sede liminar, requer o autor, ainda, que o empreendedor, seja obrigado a informar aos adquirentes das unidades autônomas a existência da presente ação, incluindo tal informação nos respectivos contratos de promessa de compra e venda, no material publicitário e em placa fixada na frente da obra, abstendo-se de negociar unidades autônomas das etapas 3, 4, 5, cujo início das obras ainda não ocorreu, até a obtenção de novo alvará de construção e a regularização do licenciamento ambiental do empreendimento com a correção das irregularidades e expedição de licença ambiental de instalação para implantação destas etapas, assim como a determinação judicial do bloqueio da matrícula da incorporação e das unidades autônomas dos blocos a serem edificadas nas etapas 3, 4, 5 (ainda não iniciadas) e a averbação, na matrícula da incorporação e das respectivas unidades autônomas, da existência da presente ação, nos termos da Lei

M



MINISTÉRIO PÚBLICO DA UNIÃO
Ministério Público do Distrito Federal e Territórios
Promotoria de Justiça de Defesa da Ordem Urbanística

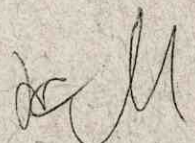
de Registros Públicos, a fim de dar publicidade e segurança a eventuais terceiros adquirentes.

DO PEDIDO:

Ante o exposto, o Ministério Público do Distrito Federal requer:

1. O recebimento da presente ação;
2. a citação dos réus para contestarem a presente ação, sob pena de revelia;
3. a confirmação de todos os pedidos liminares;
4. a anulação dos atos administrativos de expedição de licença de instalação, de aprovação do projeto arquitetônico e de expedição do alvará de construção nº 052/2009, para a construção do empreendimento denominado RESIDENCIAL PENÍNSULA LAZER E TURISMO, com fundamento no artigo 31, inciso III do Código de edificações do Distrito Federal, Lei 2.105/98, e a consequente paralisação das obras referentes à implantação das etapas 1 e 2 deste empreendimento imobiliário até que:

a) haja a confirmação e demonstração de que as etapas 1 e 2, cuja implantação já se iniciou, são tecnicamente viáveis, sob o ponto de vista de existência de rede de infraestrutura urbana (água, esgotamento sanitário, capacidade do corpo hídrico, energia elétrica, sistema viário oferta de equipamentos públicos) para

 51 1



MINISTÉRIO PÚBLICO DA UNIÃO
Ministério Público do Distrito Federal e Territórios
Promotoria de Justiça de Defesa da Ordem Urbanística

abastecê-las e de que o projeto de arquitetura foi alterado de forma a se compatibilizar com o Plano Diretor Local de Taguatinga e com os demais parâmetros urbanísticos propostos pela legislação urbanística e ambiental, quais sejam, elaboração, submissão à audiência pública e aprovação, pela SEDHAB, do Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) do empreendimento com definição das medidas mitigadoras a serem executadas às expensas do empreendedor e a respectiva celebração do termo de compromisso contendo as obrigações, prazo e condição para seu cumprimento;

b) haja a regular aprovação pelo DER/DF e/ou DETRAN/DF do Relatório de Impacto de Trânsito - RIT do empreendimento, e que sejam definidas as medidas mitigadoras a serem executadas às expensas do empreendedor, com a celebração do termo de compromisso onde o empreendedor se comprometerá a executar, às suas expensas, **todas** as obras que forem definidas pelo DER/DF e/ou DETRAN/DF e/ou SEDHAB como medidas mitigadoras dentro dos prazos e condições estabelecidas por estes órgãos, **dentre elas a recuperação da faixa de domínio da EPTG, conforme estabelece a legislação pertinente;**

c) haja a modificação para adequação do projeto de arquitetura já aprovado (condomínio vertical denominado RESIDENCIAL PENÍNSULA LAZER E TURSIMO) com o objetivo de cumprir o percentual de 30% estabelecido para a taxa de permeabilidade prevista no Plano Diretor Local de Taguatinga, procedendo-se à nova aprovação do projeto de arquitetura e expedição do respectivo



MINISTÉRIO PÚBLICO DA UNIÃO
Ministério Público do Distrito Federal e Territórios
Promotoria de Justiça de Defesa da Ordem Urbanística

alvará de construção, promovendo-se as respectivas adequações na parte da obra que já foi realizada;

d) haja a definição do local onde serão despejados os materiais escavados e não reutilizados, assim como os resíduos sólidos da obra, em relação às etapas já iniciadas e aquelas que serão implantadas, com a celebração de termo de compromisso por parte do empregador em relação à obrigação de que a destinação dos resíduos sólidos seja neste local.

5) impor ao Distrito Federal a obrigação de não fazer consistente em não expedir cartas de habite-se em separado para nenhuma das edificações até que haja a comprovação, por meio de vistoria e/ou laudo de conformidade elaborado pelo DETRAN/DF e/ou DER/DF, de que houve a execução das medidas mitigadoras estabelecidas no termo de compromisso, por parte do empreendedor e às suas expensas;

6) impor ao Distrito Federal a obrigação de não fazer consistente em não expedir novos alvarás de construção para as edificações previstas nas etapas 3, 4, 5 (que ainda não foram iniciadas) do empreendimento, e impedir o empreendedor de iniciar as respectivas construções, até que:

a) seja concluído o Estudo de Capacidade Viária da Região Administrativa de Águas Claras e que se conclua que esta região administrativa possui capacidade viária para absorver a



MINISTÉRIO PÚBLICO DA UNIÃO
Ministério Público do Distrito Federal e Territórios
Promotoria de Justiça de Defesa da Ordem Urbanística

demanda por sistema viário a ser gerada pelo empreendimento em questão;

b) até que a CAESB e a CEB comprovem a existência de capacidade efetiva do sistema de água, esgotamento sanitário e energia elétrica, em atender a nova demanda gerada pelo empreendimento;

c) até que a SEDHAB se manifeste sobre a existência de equipamentos públicos de saúde, educação, lazer e segurança na área circunvizinha ao empreendimento e demonstre que a população estimada para o empreendimento, de 7.000 habitantes, poderá ser atendida integralmente por estes serviços públicos essenciais.

5) impor ao IBRAM a obrigação de anular a licença de instalação concedida ao empreendedor e não expedir outras licenças ambientais para o empreendimento até que :

a) seja retificada a licença de instalação a fim de que fique consignado, de forma expressa neste documento, que a autorização para instalação do empreendimento dada por aquele órgão, se restringe à implantação das etapas 1 e 2,

b) seja corrigido, o projeto de arquitetura, adequando o coeficiente de aproveitamento do solo e a taxa de permeabilidade do solo para os patamares estabelecidos pelo Plano Diretor de Taguatinga, aplicável à Região-Administrativa de Águas Claras;

M

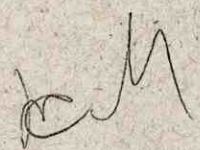


MINISTÉRIO PÚBLICO DA UNIÃO
Ministério Público do Distrito Federal e Territórios
Promotoria de Justiça de Defesa da Ordem Urbanística

- c) seja apresentado pelo empreendedor e devidamente aprovado pelo órgão ambiental, o plano de gestão dos resíduos sólidos decorrentes da obra, onde deverá constar a indicação do local onde se dará o respectivo "bota-fora" decorrente da escavação e da movimentação de terras no local, com a celebração de termo de compromisso pelo empreendedor onde se obriga a promover o transporte dos resíduos sólidos da obra no local aprovado pelo IBRAM.
- d) seja confirmada a dominialidade integral da área e seja firmado termo de compromisso onde o empreendedor se compromete a promover a recuperação da faixa de domínio da EPTG, conforme estabelece a legislação pertinente.

7) impor ao empreendedor a obrigação de:

- a) informar aos adquirentes das unidades autônomas do empreendimento a existência da presente ação; incluir esta informação nos respectivos contratos de promessa de compra e venda, no material publicitário do empreendimento e em placa fixada na frente da obra;
- b) abster-se de negociar unidades autônomas previstas para as etapas 3, 4, 5, cujo início das obras ainda não ocorreu, até que sejam regularizadas as pendências acima referidas.

 55



MINISTÉRIO PÚBLICO DA UNIÃO
Ministério Público do Distrito Federal e Territórios
Promotoria de Justiça de Defesa da Ordem Urbanística

- c) demonstrar a dominialidade da área e promover a recuperação da faixa de domínio da EPTG, conforme estabelece a legislação pertinente;
- d) corrigir todas as irregularidades e sanar todas as omissões acima elencadas, dando prosseguimento às obras somente após a obtenção do novo alvará de construção e nova licença de instalação e a análise e aprovação do empreendimento pelos órgãos competentes (DER/DETRAN, IBRAM e Distrito Federal, IPHAN),
- 8) E, por fim, determinar judicialmente o bloqueio da matrícula da incorporação e das unidades autônomas a serem edificadas nas etapas 3, 4 e 5 (ainda não iniciadas) e a averbação, na matrícula da incorporação e das respectivas unidades autônomas, da existência da presente ação, nos termos da Lei de Registros Públicos, a fim de dar publicidade e segurança a eventuais terceiros adquirentes, desbloqueando-se as matrículas somente após a expedição do novo alvará de construção e da nova licença de instalação, as quais deverão ficar condicionados à:
- a) demonstração da viabilidade técnica da implantação destas etapas sob o ponto de vista ambiental, urbanístico e de tráfego;
- b) obtenção de manifestação do IPHAN e a respectiva aprovação do empreendimento, nos moldes como estabelece a Lei Orgânica do Distrito Federal, o artigo 18 do Decreto-Lei 25/37, a recém editada Portaria nº 68/IPHAN;



MINISTÉRIO PÚBLICO DA UNIÃO
Ministério Público do Distrito Federal e Territórios
Promotoria de Justiça de Defesa da Ordem Urbanística

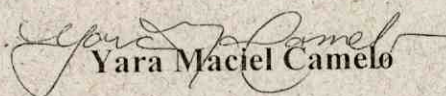
c) conclusão favorável do Estudo de Capacidade Viária da Região Administrativa de Águas Claras e demonstração da capacidade de suporte da rede de drenagem pluvial energia elétrica, abastecimento de água e esgotamento sanitário, bem como dos equipamentos públicos de saúde, segurança e educação em absorver a nova demanda criada pelo empreendimento denominado RESIDENCIAL PENÍNSULA LAZER E TURISMO.

5. a condenação dos réus aos ônus da sucumbência;

Finalmente, protesta o autor pela produção de todos os meios de prova admitidos em direito, notadamente depoimento pessoal dos réus, sob pena de confissão, prova testemunhal, juntada de novos documentos, prova pericial e tudo mais que se fizer necessário à completa elucidação e demonstração cabal dos fatos articulados na presente inicial;

Dá-se a presente causa o valor de R\$ 100.000,00 (cem mil reais) para meros efeitos fiscais.

Brasília-DF, 23 de julho de 2012.


Yara Maciel Camelo

Promotora de Justiça

6a. PROURB


Marisa Isar

Promotora de Justiça

3a. PROURB


Luciana Medeiros Costa

Promotora de Justiça

5a. PROURB