



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

**EXMO. SR. JUIZ DE DIREITO DA VARA DE MEIO AMBIENTE,
DESENVOLVIMENTO URBANO E FUNDIÁRIO DO DISTRITO FEDERAL**

O MINISTÉRIO PÚBLICO DO DISTRITO FEDERAL E TERRITÓRIOS, por meio dos Promotores de Justiça abaixo assinados, no uso de suas atribuições constitucionais e legais, com base nos artigos 129, incisos II e III, 195, 196, 197 e 198 e parágrafo único, todos da Constituição Federal; nos artigos 5º, inciso V, alínea "a", 6º, inciso VII, alínea "d" e 151, inciso I e 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,

**AÇÃO CIVIL PÚBLICA
com pedido liminar**

em desfavor de

- 1) FAENGE - Figueiredo Ávila Engenharia.**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita sob o CNPJ nº 03.389.964/0001-61, estabelecida na Rua da Carnaúbas, lote 04, sala 508, Edifício *Plaza Mall & Office*, Águas



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

Claras - DF, CEP: 71904-540, telefone: (61) 3202 - 1533,
por seu representante legal;

2) DISTRITO FEDERAL, por sua Administração Regional do Sudoeste na pessoa do seu representante judicial (art. 111 da Lei Orgânica do Distrito Federal), o Procurador-Geral do Governo do Distrito Federal, com endereço no Setor de Áreas Isoladas Norte - SAIN, Edifício Sede Bloco I, Praça do Buriti;

para a defesa dos interesses difusos e/ou coletivos dos consumidores, do patrimônio público do Distrito Federal e dos direitos difusos e/ou coletivos relativos ao meio ambiente e à ordem urbanística da Capital Federal, com base nas razões de fato e de direito a seguir deduzidas.

I - DA LEGITIMIDADE ATIVA DO MINISTÉRIO PÚBLICO

Com o advento da atual Constituição Federal de 1988, evidenciando a importância da cidadania no controle dos atos públicos e sociais, a eleição dos valores imateriais descritos em seu art. 37 como tuteláveis judicialmente foi coadjuvada por uma série de instrumentos processuais de defesa dos interesses transindividuais, dentre os quais se inclui a Ação Civil Pública.

A par disso, legitimou-se o Ministério Público a toda e qualquer demanda que vise à defesa do patrimônio público (nesse conceito incluído o histórico, cultural, urbanístico,



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

ambiental, dentre outros) e de outros interesses indisponíveis, difusos e/ou coletivos, como os referentes aos consumidores, seja sob o aspecto material (perdas e danos) ou imaterial (lesão à ordem jurídica e à moralidade), cumprindo ao *parquet*, em suma, a função de zelar para que os Poderes Públicos e os serviços de relevância pública respeitem os direitos assegurados na ordem jurídica vigente.

Outrossim, o art. 6º incisos VII, alíneas 'a', 'b', 'c' e 'd', XII, XIV, alíneas 'a', 'c' e 'd' e 'g' da Lei Complementar nº 75, de 20 de Maio de 1993, aliado ao art. 1º, incisos I, II, III e VI, da Lei nº 7.347, 24 de Julho de 1985, afirmam a legitimidade ativa do Ministério Público para a presente Ação Civil Pública, reconhecida pela jurisprudência mansa e pacífica de nossos Tribunais:

"O MP tem legitimidade para propor ação civil pública objetivando que o Distrito Federal não conceda termo de ocupação, alvarás de construção e de funcionamento, deixe de aprovar os projetos de arquitetura e/ou engenharia a quaisquer pessoas físicas ou jurídicas que ocupem ou venham ocupar áreas públicas de uso comum do povo, localizadas em quadras do Plano Piloto de Brasília. Nada impede que se faça, nesta ação, o controle de constitucionalidade incidenter tantum, contudo sem eficácia de coisa julgada, logo sem eficácia erga omnes. Prosseguindo o julgamento, a Turma deu provimento ao recurso".

(REsp 419.781-DF, rel. Ministro Luiz Fux, julgado em 19/11/2002, in Informativo nº 155, de 18 a 22 de novembro de 2002)



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

"AÇÃO CIVIL PÚBLICA - LEGITIMIDADE / PATRIMÔNIO PÚBLICO / PROCESSUAL CIVIL - Ação Civil Pública - Defesa do Patrimônio Público - Ministério Público - Legitimidade Ativa - Inteligência do art. 129, III da CF/88, c/c o art. 1º da Lei nº 7.347/85 - Precedente - Recurso Especial não conhecido.

I - "O campo de atuação do MP foi ampliado pela Constituição de 1988, cabendo ao parquet a promoção do inquérito civil e da ação civil pública para a proteção do patrimônio público e social, do meio ambiente e de outros interesses difusos e coletivos, sem a limitação imposta pelo art. 1º da Lei 7.347/85." (REsp. n. 31.547 -9/SP).

II - Recurso especial não conhecido."

(REsp nº 67.148/SP, rel. Ministro Adhemar Maciel, DJ 04/12/95)

"PROCESSO CIVIL. AÇÃO CIVIL PÚBLICA. LEGITIMIDADE ATIVA.

Ação civil pública que, não obstante possa ter reflexos em interesses privados, foi ajuizada para preservar padrão urbanístico. Recurso especial conhecido e provido.

(RESP nº 166.714/SP, rel. Ministro Ari Pargendler, DJ 01/10/2001)

II - DOS FATOS

No dia 22/04/2010, foi formulada na PROURB uma representação dando conta de que o empreendimento sob análise - Monumental Sudoeste, situado no lote 1 da EQRSW 7/8 do Setor



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

Sudoeste, estaria sendo erigido em desconformidade com a destinação do local. Em princípio, só poderiam ser erigidos naquela área empreendimentos com destinação institucional/sócio-cultural. Todavia, pelo conteúdo do encarte publicitário juntado à representação, no qual se anuncia a alta valorização de imóveis compactos localizados no Sudoeste e Asa Sul, bem como a disponibilização de diversos serviços característicos de unidades residenciais, restou configurado estar sendo construído no local, repita-se, com irregular desvio de finalidade, empreendimento com destinação residencial. (doc.1)

A par dessas informações, a Promotoria de Defesa da Ordem Urbanística, no uso de suas atribuições constitucionais e legais, requisitou informações e providências junto aos órgãos competentes do Distrito Federal, quais sejam: a AGEFIS, Administração Regional do Sudoeste e a Secretaria de Estado de Desenvolvimento Urbano e Meio Ambiente - SEDUMA/DF. (doc. 2)

A Administração Regional do Sudoeste, órgão constituinte da estrutura administração direta do Distrito Federal, esclareceu em seu ofício que "(...) O uso permitido para o lote em questão, determinado pela NGB - 124/90 (SHCSW - Setor de Habitações Coletivas Sudoeste - Entrequadra Residencial Sudoeste - EQRSW) é o Uso Institucional, (...). Informou, ainda, que o Alvará de Construção para a obra é o de nº 02/2010, expedido em 16 de março de 2010 com base no Informativo de Aprovação de Projetos nº 05/2010, expedido em 12 de fevereiro de 2010. (doc. 3)

A Agência de Fiscalização do Distrito Federal - AGEFIS, por seu turno, fez o importante alerta de que "(...) o projeto de arquitetura aprovado possui características de



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

edificação de salas comerciais ou talvez unidades residenciais do tipo "kitinete" e que a NGB 124/90 define o uso permitido para o lote como institucional - cultural, culto, saúde ou social e não comercial." (doc. 4)

Em sua resposta, a SEDUMA, em consonância com o que fora esclarecido pela AGEFIS, enviou cópia da NGB 124/90, na qual são estabelecidos os parâmetros arquitetônicos para construção no local sob e análise, deixando claro ser vedada a construção de unidades residenciais na área. (doc. 5)

Com base nessas informações, a PROURB novamente oficiou à Administração Regional do Sudoeste requerendo a cassação do alvará de construção concedido por vislumbrar o desvio de finalidade daquele documento. Ora, se naquele local o uso do lote, com base na citada NGB 124/90, é definido como institucional, não se pode conceder alvará de construção para que lá seja erigido um edifício de quitinetes. (doc. 6)

Grave é o fato de os imóveis comerciais serem vendidos aos consumidores como quitinetes ou estúdios, para fins residenciais, **e não para fins institucionais, como era a sua destinação originária.**

Os apelos publicitários denotam claramente que o intuito é de que as pessoas adquiram os imóveis para fins residenciais. A própria planta "humanizada", publicada nos encartes e *folders* de divulgação, a partir do momento que fazem divulgação de diversos serviços absolutamente incompatíveis com imóveis de uso institucional, acabam por demonstrar o desvio de finalidade da obra e o seu irregular uso residencial, o que viola, conforme explicitado, a NGB do lote.



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

Não bastasse isso, em consulta ao sítio de internet da construtora FAENGE, pôde-se constatar, reforçando a tese de ali está sendo erigido um empreendimento residencial, que as unidades imobiliárias tem medidas variando entre 33,50m² e 50,51m², típicas de quitinetes¹. Ressalte-se, também, que a obra está em ritmo acelerado, já tendo sido concluída 72% de sua fundação.²

Em suma, os fatos demonstram que o empreendimento, de responsabilidade da primeira ré, está sendo erigido irregularmente para fins residenciais, em área cuja Norma original de Edificação, Uso e Gabarito (NGB 124/90) previa uso não residencial. Resta claro, igualmente, que a expedição da licença de construção (Alvará de Construção n° 02/2010) pelo segundo réu, evidencia que aprovou projeto com descumprimento do planejamento urbano do local e que se omitiu em fiscalizar a adequação da atividade aprovada, evitando-se assim a consolidação da situação de fato ora discutida e quase irreversível, alteração de destinação e a respectiva venda de imóvel com fins não institucionais.

Por tais razões, faz-se se necessário urgente provimento por parte do Poder Judiciário, a fim de que seja coibida mais uma das já notabilizadas construções irregulares do Setor Sudoeste de Brasília, ferindo gravemente a ordem urbanística do Distrito Federal e, por consequência, ameaçando o tombamento do conjunto urbanístico do Plano Piloto.

¹<http://www.faenge.com.br/monumental/#/projeto>

²<http://www.faenge.com.br/index.php/empreendimentos/detalhes/2>



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

III - DA VIOLAÇÃO À ORDEM URBANÍSTICA DO DF - NGB 124/90

III. a. Do Sítio Tombado - Plano Piloto.

A cidade de Brasília foi inaugurada e consagrada em 21 de abril de 1960 como Capital do Brasil e, nesse mesmo período, deu-se início ao processo de preservação de sua concepção urbanística, com preocupação constante no que concerne ao plano urbano e suas principais obras arquitetônicas.

Com o advento da Lei nº 3.751/60, que dispõe sobre a Organização Administrativa do Distrito Federal, surgiu a necessidade de ser regulamentado o disposto em seu art. 38, segundo o qual *"qualquer alteração do Plano Piloto, a que obedece a urbanização de Brasília, depende de Lei Federal"*. Editou-se o Decreto Local nº 10.829, de 14 de outubro de 1987, e a partir daí, o Plano Piloto de Brasília/DF, pela excepcionalidade de sua concepção arquitetônica e urbanística, restou transformado, então, em Patrimônio Cultural da Humanidade, conforme Resolução da UNESCO, datada de 07/12/1987.

Disso resultou a necessidade, para alteração da destinação de cada uma de suas áreas, da promulgação de lei, desde que visando atender o interesse da coletividade, e sem interferir no tombamento, nem descaracterizar o patrimônio por ele protegido.

A área objeto da presente demanda requer especial atenção porque integra à área tombada, portanto, interferências



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

de porte nessa área podem gerar impactos negativos na área tombada.

Nessa área tombada, objeto da presente ação, determina o atual PDOT:

Art. 67. São diretrizes para a Zona Urbana do Conjunto Tombado:

- I - zelar pelo Conjunto Urbanístico de Brasília, bem tombado em âmbito federal e distrital;
- II - harmonizar as demandas do desenvolvimento econômico e social e as necessidades da população com a preservação da concepção urbana de Brasília;
- III - consolidar a vocação de cultura, lazer, esporte e turismo do lago Paranoá, mediante criação e promoção de espaços adequados para o cumprimento de suas funções;
- IV - promover e consolidar a ocupação urbana, respeitando-se as restrições ambientais, de saneamento e de preservação da área tombada;
- V - preservar as características essenciais das quatro escalas urbanísticas em que se traduz a concepção urbana do conjunto tombado, a monumental, a residencial, a gregária e a bucólica;
- VI - manter o conjunto urbanístico da área tombada como elemento de identificação na paisagem, assegurando-se a permeabilidade visual com seu entorno.

Parágrafo único. O Plano de Preservação do Conjunto Urbanístico de Brasília é o instrumento de planejamento e gestão do Conjunto Urbano Tombado e deverá considerar a legislação federal e distrital competente, observando a especificidade do sítio



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

urbano e a singularidade de sua concepção urbanística e de sua expressão arquitetônica.

Com base em alterações trazidas pelo PDOT, reforçou-se a necessidade de se preservar as escalas, no presente caso a residencial e a bucólica, bem como se assegurou um crescimento planejado e equilibrado.

Ressalte-se, que a Região Administrativa do Sudoeste foi desfigurada devido a diversas mudanças pontuais em destinação de lotes, sem um estudo global da questão e, ainda, está sob risco de sofrer uma enorme expansão em terreno fronteiro ao Eixo Monumental. Agregue-se a isso a situação pública do caos da circulação e ausência de estacionamentos nas quadras comerciais e residenciais, a poluição sonora e visual, que afeta a saúde dos moradores, a violência e a falta de infraestrutura, no caso rede de esgoto que utilize-se da ETE-Sul, para dar suporte a qualquer crescimento.

O impacto dessas construções e dos novos setores será significativo, em especial, sob o aspecto do trânsito e circulação. É importante destacar que há promessas de obras e melhorias para o trânsito do Sudoeste, mas todas dependem de estudos e verbas, e são corretivas, o que reforça a necessidade de não se conceder autorização para expansão quando o sistema já não suporta a demanda atual.

Verifica-se, portanto, a necessidade de se realizar, como determina o PDOT, estudos, licenciamentos e planejamentos globais para que o Distrito Federal possa crescer de forma sustentável e mantendo a qualidade de vida de seus habitantes.



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

Na prática, os alvarás de construção têm sido concedidos sem estudos que demonstrem a viabilidade da infraestrutura (água, esgoto, circulação, resíduos sólidos, drenagem e meio ambiente) **de todos os empreendimentos somados.** A isso se dá o nome de planejamento.

Para a pesquisadora do departamento de Ecologia da UNB Mercedes Bustamante, falta um planejamento integrado e algumas áreas sofrem grande pressão urbana, dentre elas o Parque Nacional de Brasília. Em sua opinião a pressão resultaria de um modelo de crescimento que leva em conta, prioritariamente, desenvolvimento econômico e afirma "O modelo de megalópole já provou ser falido, a exemplo de São Paulo e Rio de Janeiro." (10 matéria do Periódico - Jornal da Comunidade - 7 a 13 de fevereiro de 2009 - caderno Educação e Ciência).

Nesse contexto, há que se considerar que a construção a ser erigida pela Ré Construtora FAENGE também produzirá um considerável impacto no local, pois realizada em desconformidade com o previsto na NGB, circunstância que se soma ao o caos já instalado na Região Administrativa do Sudoeste.

Com efeito, a utilização de imóveis para fins residenciais gera uma demanda muito maior de água, esgoto, iluminação, coleta de resíduos sólidos e quantidade de carros circulando no local, do que a utilização para fins institucionais.

Há que se salientar, todavia, que esse impacto foge ao controle se o empreendimento vier a se concretizar como uso fático residencial.



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

A **destinação conferida pela NGB** ao empreendimento, a despeito da necessidade de serem elaborados estudos ambientais e urbanísticos atuais que considerem todos os desvirtuamentos ocorridos no projeto original do Setor Sudoeste, **menciona uso institucional**, nela não se incluindo o uso residencial, o que merece rígida repulsa por parte do Poder Judiciário, a fim de impedir o desmantelamento da ordem urbanística da Capital da República.

A estratégia, ao que parece, está se tornando bastante comum no Distrito Federal, tendo em consideração o fator estatístico de que, frente ao elevado valor venal imobiliário praticado na Capital - o que, aliás, ensejou a vinda de diversas construtoras/incorporadoras de outros Estados da Federação -, a comercialização de unidades autônomas para fins residenciais é mais rápida e eficaz do que aquelas destinadas a fins comerciais.

De forma simples e dissimulada, e com o claro propósito de permitir transparecer a possibilidade de comercialização para fins residenciais, fez-se constar nos encartes somente as informações básicas.

Tudo está a evidenciar, sim, o verdadeiro intento da empresa ré em comercializar, pela maior facilidade que apresenta, tais unidades componentes do empreendimento com fins residenciais, restando clara a ideia da construtora de transformar o empreendimento em complexo residencial, em flagrante afronta à lei.



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

III.b. Da alteração de uso em área tombada: NGB

124/90

O lote 1 da EQRSW 7/8 - Setor Sudoeste - é regido pela Norma de Edificação, Uso e Gabarito - NGB - 124/90, aprovada por meio do Decreto 13.137/91. De acordo com esta norma (item 3), são permitidos os seguintes usos para o lote em questão (doc.7):

3. Usos Permitidos

Uso Institucional, com as seguintes atividades

- Cultural
- Culto: Conjunto paroquial, local de culto, templo religioso ou filosófico.
- Saúde: Centro de Saúde
- Social: Associações beneficentes
- do tipo sócio-cultural.

Como se vê, a norma de ocupação do lote não prevê o uso residencial, mas sim atividades vinculadas a uso institucional ou comunitário, do tipo social, cultural, lazer e educação.

Entretanto, conforme expõe o Parecer Técnico 49/2010-PROURB, de 15/06/2010, o material de divulgação do empreendimento imobiliário lançado no local, denominado Monumental Sudoeste, possui claramente características físicas que levam o consumidor adquirente à falsa expectativa de poder ali usufruir do uso residencial. (doc. 8)

Não poderia ser outra a conclusão. Consoante esclarecido no aludido parecer:

"II.a. Análise do empreendimento Monumental



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

1 *Analizando-se as informações disponíveis no material publicitário, verifica-se primeiramente que a referência feita à valorização de 591% dos preços dos "imóveis compactos" localizados no Sudoeste e na Asa Sul, refere-se na verdade a "quitinetes", conforme veiculado em reportagem publicada no Correio Braziliense1 no dia 08/11/2009, e citada no encarte publicitário do empreendimento, juntada aos autos, o que remete à forma usualmente utilizada pelo mercado para referir-se ao nicho de "quarto e sala", de uso essencialmente residencial. Ademais, o Código de Edificações do Distrito Federal, Decreto 19.915/98, assim define:*

"Art. 88. A unidade domiciliar do tipo apartamento conjugado, é constituída de compartimento para higiene pessoal e de compartimentos ou ambientes para cada uma das funções de estar, repouso, preparação de alimentos e serviços de lavagem.

§ 1º A construção de apartamento conjugado ocorrerá, exclusivamente, em habitação coletiva e habitação coletiva econômica ou quando permitido pela legislação de uso e ocupação do solo.

(...)

*§ 6º A unidade de que trata este artigo é também denominada "kit" ou "kit Studio" ou "kitinete"."
(grifo nosso)*

2 *O material publicitário apresentado não cita explicitamente o uso residencial. Por outro lado também não há referência à destinação de uso cultural, culto (conjunto paroquial, templo religioso ou filosófico, saúde (centro de saúde), social (do*



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

tipo assistência social ou sócio-cultural) do empreendimento. Destaca-se ainda que no empreendimento "Monumental" os serviços e comodidades complementares oferecidos são estranhos a programas arquitetônicos para uso institucional, identificando-se com condomínios de uso residencial: diarista/ limpeza esporádica; massagista; sapataria; conserto de roupas; farmácia; flores/brindes de ocasião; serviços de courier; serviços de cartório; locação de carros com motoristas; locação de móveis para escritório; Internet access Wi-fi zone; manutenção civil/hidráulica/elétrica; manutenção de ar-condicionado; serviços de limpeza; serviços de recepção; serviços de portaria; serviços de jardinagem; dedetização/desratização; vigilância/segurança/monitoramento.

3 Conclui-se pelo material de divulgação do empreendimento que o empreendimento Monumental está orientado para a implantação do uso residencial em área cuja atividade não está prevista, deixando de atender ao uso previsto pelo projeto urbanístico a partir de estudos, prática comercial já utilizada pelo mercado imobiliário em outras oportunidades. É notória e indiscutível a intenção final na comercialização das unidades imobiliárias do empreendimento Monumental como uso residencial.

4 Tal prática traz sérios danos à qualidade de vida da cidade na medida em que a criação de centenas de unidades residenciais em áreas não previstas para esse tipo de ocupação provoca fortes e irreversíveis impactos em termos de aumento de



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

tráfego de veículos, demandas de água, esgotos, energia elétrica, telefonia, assim como por equipamentos públicos comunitários, comércio e serviços não previstos nos estudos ambientais e consultas às concessionárias que embasam os projetos urbanísticos.”

O projeto arquitetônico aprovado pela Administração Regional do Sudoeste caracteriza-se por cerca de setenta e oito unidades imobiliárias com metragens, conforme já mencionado, variando entre 30 e 50 m². Assim, **é impossível caracterizar** o partido arquitetônico adotado no projeto **como sendo de uso institucional ou comunitário**, como, por exemplo, seria um centro cultural, cinema, teatro, salão de festas, maternal, jardim de infância ou escola de línguas.

Destarte, não é possível dizer que, se o uso do lote for institucional, as seguintes atividades estariam permitidas:

1. cultura
2. esporte
3. recreação
4. social
5. religiosa
6. educacional
7. saúde
8. prestação de serviços de cultura, esporte, recreação, social, religiosa, educacional, saúde

Resta patente o equívoco da Administração Regional do Sudoeste na concessão do Alvará de Construção. Isso porque, o empreendimento em construção no lote 1 da EQRSW 7/8, à



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

toda evidência, tem fins residenciais. Logo, faz-se necessário a cassação do Informativo de Aprovação de Projetos nº 05/2010 e do Alvará de Construção nº 02/2010, por flagrante desconformidade com o uso determinado pela NGB 124/1990, e a solicitação de novo projeto de arquitetura, que deverá respeitar a legislação de uso e ocupação do solo e a finalidade para a qual seja aprovado (art. 3º, X; art. 8º, IV; art. 16 e art. 31, II, todos do Código de Edificações do Distrito Federal; art. 21; art. 57-B; art. 57-C e art. 237, todos do Decreto nº 19.915/98).

IV - DAS GRAVES CONSEQUÊNCIAS DA MODIFICAÇÃO DE DESTINAÇÃO

IV.a. Dos impactos urbano-ambientais

De tudo o que já foi exposto, depreende-se que a mudança de destinação apontada certamente causará graves consequências à concepção urbanística e à infra-estrutura da cidade, que sofrerá graves impactos urbanos com as alterações ora noticiadas. E mais: o incentivo à mistura de usos em zonas residenciais e/ou institucionais e comerciais, além de tudo, contribui para o aumento da sobrecarga hoje existente no sistema viário local.

Outro ponto que merece destaque, a se considerar a possibilidade de coexistência de comércios e serviços (teatros, restaurantes, laboratórios, clínicas, escolas e cursos) junto a residências, é o perigo potencial, em relação aos respectivos proprietários e futuros adquirentes das unidades formadoras do novo empreendimento, da efetiva dispensa de lixo hospitalar sem os devidos condicionamentos, que podem pôr em



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

risco pessoas que não possuem imunidade física para conviverem com tal situação, gerando diversos conflitos entre vizinhos, que desáquam nos Juizados Especiais.

Por último, cabe ressaltar também que o eg. Tribunal de Justiça do Distrito Federal e Territórios tem assentado que "a mudança da destinação da área de imóvel adquirido da administração pública, que venha a provocar expressiva valorização, acarreta para o particular o ônus de pagar contribuição pecuniária pela mais valia, como forma de se preservar o interesse público" (APC 1999.01.1.008441-8, rel. Desembargador JOÃO MARIO SA). E o no caso em apreço, inexistiu tal pagamento de mudança de institucional para residencial/comercial.

IV. b. Da Lesão aos Direitos dos Consumidores de Boa-fé

O Código de Defesa do Consumidor, em seu art. 6º, incisos III e IV, dispõe como direito básico do consumidor *"a informação adequada e clara sobre os diferentes produtos e serviços, com especificação correta de quantidade, características, composição, qualidade e preço, bem como sobre os riscos que apresentem"* e a *"proteção contra a publicidade enganosa e abusiva, métodos comerciais coercitivos e desleais..."*.

Como corolário de tal obrigação, previu o legislador, no art. 30 do mesmo Código do Consumidor, a norma vinculativa segundo a qual *"toda informação ou publicidade, suficientemente precisa, veiculada por qualquer forma ou meio de*



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

comunicação, com relação a produtos e serviços oferecidos ou apresentados, obriga o fornecedor que a fizer veicular ou dela se utilizar e integra o contrato que vier a ser celebrado”.

Nesse ponto, inevitável a transcrição das palavras de Fábio Konder Comparato, antes da promulgação do CDC, para quem *“a preocupação de defesa do consumidor conduziu, igualmente, a um alargamento da noção de compra e venda privada, no quadro mais realista de uma economia de empresa. Passou-se, assim, a entender que os processos de publicidade comercial, pela sua importância decisiva no escoamento da produção por um consumo em massa, integram o próprio mecanismo do contrato e devem, por conseguinte, merecer uma disciplina de ordem pública análoga às das estipulações contratuais.”*¹

Ao contrário do que vem ocorrendo na hipótese ora em análise, e em muitas outras, a publicidade deve ser veiculada de tal forma que o consumidor, fácil e imediatamente, a identifique como tal (art. 36 do CDC), restando proibida toda e qualquer publicidade enganosa, legalmente definida como *“qualquer modalidade de informação ou comunicação de caráter publicitário, inteira ou parcialmente falsa, ou, por qualquer outro modo, mesmo por omissão, capaz de induzir em erro o consumidor a respeito da natureza, características, qualidade, quantidade, propriedades, origem, preço e quaisquer outros dados sobre produtos e serviços”* (art. 37, § 1º, do CDC).

Sobre essa prática, Antônio Herman de Vasconcellos e Benjamin² asseverou que:

¹ COMPARATO, Fábio Konder. ‘A Proteção do Consumidor: Importante Capítulo do Direito Econômico’, Revista de Direito Mercantil, Industrial, Econômico e Financeiro, v. 15/16, 1974.

² Código de Defesa do Consumidor – Comentado pelos Autores do Anteprojeto’, 5ª ed. Ed. Forense Universitária.



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

“(...) O Código nutre pela publicidade enganosa por omissão a mesma antipatia que manifesta pela publicidade enganosa comissiva. A enganosidade por omissão consiste na preterição de qualificações necessárias a uma afirmação, na preterição de fatos materiais ou na informação inadequada.

A enganosidade por omissão varia conforme o caso, já que não se exige, conforme mencionado anteriormente, que o anúncio informe o consumidor sobre todas as qualidades e características do produto ou serviço. O fundamental aqui é que a parcela omitida tenha o condão de influenciar a decisão do consumidor”

Acrescente-se que nesse sentido, é o entendimento exposto em decisão do Tribunal de Justiça do Distrito estabelecido no artigo 38 na Lei nº 8.078/90 - Código de Defesa do Consumidor/CDC, cabe a ré Construtora FAENGE o ônus da prova da veracidade e correção da informação ou comunicação publicitária:

PROCESSO CIVIL. REVELIA. DIREITO DO CONSUMIDOR. PROPAGANDA VEICULADA NA INTERNET. OFERTA. VINCULAÇÃO DO FORNECEDOR. INVERSÃO OBRIGATÓRIA DO ÔNUS DA PROVA (ARTIGOS 30 E 38 DO CDC). DANOS MORAIS NÃO CONFIGURADOS.

1. A veiculação de publicidade precisa, por qualquer forma ou meio de comunicação, vincula o fornecedor, nos termos do art. 30 do CDC.
2. Não pode o fornecedor se negar a cumprir o anunciado, ao argumento de que houve equívoco na veiculação da oferta, posto que pelo princípio da boa-fé, constante da Legislação Consumerista, deve



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

ser evitada a prática de propaganda enganosa que induza o consumidor a erro.

3. Consoante exegese do artigo 38 do CDC, o ônus da prova da veracidade e correção da informação ou comunicação publicitária cabe a quem as veicula, razão por que, para fazer jus à promoção, basta ao consumidor positivar o anúncio e o seu desejo de concretizar o negócio, porquanto, segundo a diretriz emanada do dispositivo em apreço, o caso enseja inversão legal do munus probatório.

4. A simples recusa na realização do contrato, nos termos da propaganda anunciada, por si só, não se mostra capaz de justificar dano moral passível de compensação, haja vista não emergir ofensa aos atributos da personalidade.

5. Recurso conhecido e parcialmente provido. (20060410101807ACJ, Relator SANDOVAL OLIVEIRA, Primeira Turma Recursal dos Juizados Especiais Cíveis e Criminais do D.F., julgado em 02/09/2008, DJ 19/11/2008 p. 215). (grifos acrescidos).

De todo o apresentado, resta claríssimo que a empresa Construtora FAENGE vem veiculando publicidade enganosa no que tange ao empreendimento, omitindo propositalmente a verdadeira destinação comercial de seus imóveis, ferindo direitos de diversos consumidores de boa-fé, os quais adquirem os imóveis iludidos de que podem utilizá-los para fins residenciais, conforme, mais uma vez, faz prova a propaganda anexa, na qual a descrição das plantas das unidades imobiliárias levam o consumidor a crer que está adquirindo uma unidade residencial denominada quitinete. (doc. 9)



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

V - DA IMPRESCINDÍVEL PROTEÇÃO À ORDEM URBANÍSTICA E DA TUTELA INIBITÓRIA

A doutrina, acerca desse tema, entende que a Tutela Inibitória é um novo instrumento processual, com devida previsão legal, que visa a adaptar o Processo às situações que requerem precaução e prevenção, como situações em que é iminente o dano ambiental. 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. Outrossim, cumpre salientar que não se faz necessária prova científica e inequívoca para que a tutela pretendida seja deferida; o simples perigo de dano ambiental já é, por si só, suficiente ao deferimento da Tutela Inibitória.

Marinoni leciona: "A tutela inibitória, com efeito, não é simples decorrência da norma processual ou de direito material, mas fruto de uma elaboração dogmática criativa e impulsionada por uma postura crítica diante da necessidade de se conferir tutela adequada às novas situações jurídicas. (...) A doutrina italiana mais moderna entende que a inibitória prescinde dos possíveis efeitos concretos do ilícito ou, mais precisamente, que tal espécie de tutela deve tomar em consideração apenas a probabilidade do ilícito."¹

Ainda, Marinoni cita como exemplo do cabimento 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

¹ Marinoni, 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**

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 com a pretensão de evitar que novas construções venham a funcionar em local em que não foram realizados estudos técnicos para definir o uso e o gabarito do local (sem a realização de um estudo prévio por parte dos órgãos competentes, sem realização do estudo de impacto de vizinhança, sem o pagamento de outorga onerosa, sem a anuência da população atingida e **em franca violação à NGB do local**), violando as normas urbanísticas, provocando danos ao ambiente artificial e à população, que não conseguirá circular no Sudoeste, além de ter seus imóveis desvalorizados, inviabilizando o direito constitucional à qualidade de vida no local (artigo 182, da CF).

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 construções.²

Diante da definição acima exposta verifica-se o cabimento da tutela inibitória como forma de prevenir um dano à ordem urbanística, qual seja, o meio ambiente artificial e, no

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

² MILARÉ. 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**

caso em comento, ante a possibilidade de eventual construção sem obediência à norma de gabarito do local (NGB 124/1990).

Cabe lembrar que a Constituição, ao mesmo tempo que garante o direito de propriedade, também dispõe que esta deve cumprir sua função social (art. 5º, XXIII, e art. 170, III da CF). Ou seja, o direito à propriedade privada é assegurado desde que seu uso não implique em danos à coletividade ou descumprimento do ordenamento jurídico.

Sobre essa questão vale citar Cyrillo: "Nota-se assim no texto constitucional a ligação umbilical entre o princípio da função social da propriedade e proteção ao meio ambiente."¹

Para arrematar traz-se à colação o pensamento de Fábio Konder Comparato², segundo o qual, quando se fala em função social da propriedade *"não se indicam as restrições ao uso e gozo dos bens próprios. Estas últimas são limites negativos aos direitos do proprietário. Mas a noção de função, no sentido em que é empregado o termo nesta matéria, significa um poder, mais especificadamente, o poder de dar ao objeto da propriedade destino determinado, de vinculá-lo a certo objetivo. O adjetivo social mostra que este objetivo corresponde ao interesse coletivo e não ao interesse próprio do dominus, o que não significa que não possa haver harmonização entre um e outro. Mas, de qualquer modo, se se está diante de um interesse coletivo, essa função social da propriedade corresponde a um poder-dever do proprietário, sancionável pela ordem jurídica"*.

¹ CYRILLO, Rose Meire. *Função Socioambiental da propriedade*. Dissertação de Mestrado, UFPE, 2002.

² A função social da propriedade dos bens de produção. Anais do XII Congresso de Procuradores de Estado, pág. 81.



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

Não pairam dúvidas quanto ao caráter não mais absoluto do direito de propriedade, bem como à legalidade imposta pelas limitações administrativas àquele.

É oportuno ressaltar que a intervenção do poder público faz-se imprescindível para efetivar uma urbanização racional, equilibrada e que preserve o meio ambiente e a qualidade de vida, eis que "a lei de uso e ocupação do solo urbano destina-se a estabelecer 'utilizações convenientes' das diversas partes da cidade e a 'localizar em áreas adequadas' as diferentes atividades urbanas que afetem a coletividade local. (...) as posturas urbanísticas que defluem daquela lei (de uso e ocupação do solo urbano) devem regular o *zoneamento* da cidade."¹

Ressalte-se que o direito de construir também não é ilimitado, até porque o próprio direito de propriedade não o é. O zoneamento limita, por meio de restrições impostas ao proprietário de imóvel, o direito de construir sobre terreno urbano.

VI - DA RESPONSABILIDADE DO DISTRITO FEDERAL PELO CUMPRIMENTO DA LEGISLAÇÃO URBANÍSTICA

É a própria Constituição Federal que estabelece expressamente, em seu artigo 23, incisos I e III, a competência do Distrito Federal para "*zelar pela guarda da Constituição, das leis e das instituições democráticas e conservar o patrimônio*

¹ SANTOS NETO, João Antunes. Zoneamento e Função Social da Propriedade Urbana. *In. Fórum de Direito Urbano e ambiental*, Belo Horizonte, ano 2, nº 12, p. 1239-1260, nov/dez. 2003.



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

público”, bem como “proteger os documentos, as obras e outros bens de valor histórico, artístico e cultural”,

Por sua vez, o artigo 30, inciso VIII, da Carta Magna estabelece competir aos Municípios (e, portanto, ao Distrito Federal, pois, nos termos do art. 32, § 1º, da Constituição Federal, ao Distrito Federal são atribuídas as competências legislativas reservadas aos Estados e Municípios, corroborados pelo art. 14, da LODF) “promover, no que couber, adequado ordenamento territorial, mediante planejamento e controle do uso, do parcelamento e da ocupação do solo urbano”, corroborado pelo art. 15, X, da LODF.

Não obstante isso, o Distrito Federal vem se omitindo de forma flagrante em seu dever-poder de fiscalizar tais projetos imobiliários irregulares, que se alastram de forma vertiginosa, mormente nas áreas do Plano Piloto, Lago Sul e Lago Norte, sob o frágil argumento de que não tem condições de fiscalizar e vistoriar as obras, mesmo porque, após a efetiva alteração da destinação pelos adquirentes, não mais possui permissão para adentrar nos imóveis.

O Código de Edificações do Distrito Federal - Lei Distrital nº 2.105/98 - regulamenta a competência da Administração para licenciar e fiscalizar as obras e a manutenção de edificações (artigo 16), e a seus fiscais, hoje vinculados à AGEFIS, atribui o poder de polícia para, dentre outras atribuições, vistoriar, fiscalizar, notificar, interditar e até mesmo demolir obras, bem como apreender materiais, equipamentos, documentos e quaisquer meios de produção utilizados em construções irregulares (artigo 17).



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

E de acordo com o art. 21, do Decreto n° 19.915/98, é dada a Administração Pública a opção de indeferir projeto arquitetônico quando a obra mostrar-se incompatível com o disposto para a ocupação do lote, de forma claramente discricionária.

Os fatos apontados acima demonstram, à sociedade, a necessidade de que o Poder Judiciário intervenha preventivamente no sentido de compelir o Distrito Federal a exercer seu poder de polícia, não aprovando e licenciando projetos que estejam em desconformidade com o uso permitido para o imóvel.

Não se trata, vale destacar, de interferência indevida do Poder Judiciário na discricionariedade da Administração Pública. Deveras, *in casu*, pretende-se apenas que o Distrito Federal exerça seu irrenunciável poder-dever de polícia, visto que sua omissão vem causando irreparável prejuízo à ordem urbanística de Brasília, bem com a diversos consumidores de boa-fé que, atraídos por propagandas enganosas apresentadas pelos empresas construtoras/incorporadoras, vêm-se depois compelidos a se desfazer de seus imóveis.

Nesse sentido, é firme a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, *verbis*:

“Se o Município omite-se no dever de controlar loteamentos e Parcelamentos de terras, o Poder Judiciário pode compeli-lo ao cumprimento de tal



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

dever". (Resp nº 292.846/SP, relator Ministro Humberto Gomes de Barros, DJ 15/04/2002)

"Cabe ação civil pública, para compelir o Município a desfazer Parcelamento irregular de terras caracterizadas como áreas de Preservação ambiental." (Resp nº 303.605/SP, relator Ministro Humberto Gomes de Barros, DJ 11/11/2002)

Ademais, não resta qualquer dúvida de que: *"cabe ao Governo do Distrito Federal, através do Poder de Polícia conferido à administração, velar pelo cumprimento das normas administrativas urbanísticas, impedindo a ocupação e destinação irregular do solo"*, conforme bem destacado no aresto do egrégio Tribunal de Justiça do Distrito Federal e Territórios a seguir transcrito:

"ADMINISTRATIVO-DIREITO DE VIZINHANÇA-CÓDIGO DE EDIFICAÇÕES DE BRASÍLIA - DESTINAÇÃO DE FINALIDADE DIVERSA A ÁREA MARCADAMENTE RESIDENCIAL-FUNIONAMENTO DE CLUBE EM ÁREA RESIDENCIAL SUBURBANA-GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL- OMISSÃO QUANTO A FISCALIZAÇÃO E ATUAÇÃO DE SEU PODER DE POLÍCIA.

A infração ao zoneamento imposto pelo Código de Edificações de Brasília, com a utilização de zonas marcadamente residenciais para outras finalidades, ofende o interesse público e individual, devendo ser coibidos. As regras do Plano de Urbanização, notadamente, quanto às limitações de edificação e destinação da áreas são válidas e operantes *erga omnes*.

Cabe ao Distrito Federal, através do poder de Polícia conferido à Administração, velar pelo cumprimento das normas administrativas urbanísticas, impedindo a



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

ocupação e destinação irregular do solo, devendo arcar com eventuais danos experimentados por terceiros em decorrência de sua omissão.

Sentença reformada. Apelação provida." (APC 2218990/DF , 1ª Turma Cível, relator Desembargador JERONYMO DE SOUZA, DJ 24/11/1993)

De fato, na hipótese dos autos, não há que se falar em discricionariedade da Administração, visto que esta se caracteriza pela margem de escolha que tem o Administrador dentro das opções colocadas pela lei. Na espécie, as leis determinam que o Administrador fiscalize as atividades da empresa ré e pratique os atos daí decorrentes (não concessão de alvará de construção, revogação ou cassação de alvará de construção, não concessão de 'habite-se', não aprovação de projetos de arquitetura e/ou engenharia violadores do direito urbanístico local, etc.).

A omissão do Poder Público deve, pois, ser coibida por ato judicial.

VII - DO PEDIDO LIMINAR

A plausibilidade do direito restou sobejamente demonstrada nos itens anteriores. Ora, resta claro que o Alvará de Construção n° 02/2010, que dá sustentação as obras do empreendimento imobiliário, foi concedido em claro desvio de finalidade.

Neste contexto, o *periculum in mora* exsurge evidente dos fatos narrados.



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

Isso porque, as obras do "Monumental Sudoeste" já foram iniciadas, sendo certo que, pela sua propaganda publicitária, será entregue já em 2011.

Urge, portanto, que o Alvará irregularmente concedido seja anulado, a fim de que se evitem prejuízos maiores decorrentes da impossibilidade de agir do Poder Judiciário ante o fato consumado. Todavia, caso assim não entenda Vossa Excelência, postula o Ministério Público pela imediata suspensão das obras até que todas as formalidades legais sejam cumpridas.

É cediço que a liminar em Ação Civil Pública pode ter por objeto medidas tipicamente cautelares no interesse do processo e da utilidade do provimento jurisdicional dito "principal" ou de antecipação da tutela definitiva.

Com efeito, após a Lei 10.444/2002, que acrescentou ao art. 273 do Código de Processo Civil os §§ 3º e 7º: o primeiro para estabelecer uma interação normativa entre o artigo 273 e o 461 do Código de Processo Civil, aplicando-se também às ações que tenham por objeto a condenação em obrigação de fazer as disposições gerais sobre a tutela antecipatória; o segundo, por seu turno, para deixar expreso a fungibilidade entre os pedidos cautelar e antecipatório, autorizando o juiz a deferir, em caráter incidental, a medida apropriada.

Diante do exposto, sem prejuízo das penas previstas para o crime de desobediência (Código Penal, art. 330) e sob cominação de multa diária no valor de 1.000,00 reais, para cada desobediência à ordem judicial, multa esta que deverá reverter ao Fundo de Desenvolvimento Urbano do Distrito Federal - FUNDURB, regulamentado pela Lei Complementar Distrital nº 800,



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

de 27 de janeiro de 2009, requer-se a concessão de MEDIDA LIMINAR, *inaudita altera pars* e sem justificativa prévia, para determinar:

a) sejam, em caráter cautelar, liminarmente e *inaudita altera pars*, anulados o informativo de aprovação de projetos n° 05/2010 e o Alvará de Construção n° 02/2010 haja vista ter sido concedido, em claro desvio de finalidade, ressalvando-se, em pedido alternativo, que caso assim não entenda Vossa Excelência, sejam as obras embargadas até que cumpridas as aludidas formalidades, sob pena de pagamento de multa cominatória diária (art. 12, § 2.º, da Lei n°7.347/85), em valor a ser fixado por esse douto Juízo;

b) seja determinado, em caráter cautelar, liminarmente e *inaudita altera pars*, que o Distrito Federal, por meio da Administração Regional do Sudoeste, se abstenha de expedir novo Informativo de Aprovação de Projeto e o conseqüente Alvará de Construção para o empreendimento Monumental Sudoeste, até que o empreendimento esteja totalmente de acordo com a NGB 124/90, fixadora dos parâmetros permitidos de construção para o local.

c) seja expedido mandado de averbação do uso institucional do empreendimento para ser lançada na Matrícula do imóvel, de modo a dar conhecimento a terceiros;

VIII - DO PEDIDO FINAL

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



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

- 1) que o **Distrito Federal**, na pessoa do Administrador Regional do Sudoeste, **determine** a cassação da Aprovação de Projetos n° 05/2010 e do Alvará de Construção n° 02/2010, por flagrante desconformidade com o uso determinado pela NGB 124/1990, e **solicite** novo projeto de arquitetura, que deverá respeitar a legislação de uso e ocupação do solo e a finalidade para a qual seja aprovado (art. 3°, X; art. 8°, IV; art. 16 e art. 31, II, todos do Código de Edificações do Distrito Federal; art. 21; art. 57-B; art. 57-C e art. 237, todos do Decreto n° 19.915/98), para a respectiva análise, a qual deverá também ser avaliada pela Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Meio Ambiente - SEDUMA, sob pena do pagamento de multa diária no valor de R\$ 60.000,00 (sessenta mil reais);
- 2) que a empresa ré, **construtora FAENGE**, não inicie a construção do empreendimento em desconformidade com o uso do local; que não promova a venda de unidades comerciais como residenciais; que informe a relação dos compradores; que indique o nome, endereço e profissão dos compradores; que informe aos consumidores adquirentes de todas as unidades autônomas de seus empreendimentos, **de forma clara, precisa e destacada**, a efetiva finalidade dos imóveis que comercializa, ou seja, INSTITUCIONAL, nos termos da NGB 124/1990; e que renove os modelos de Contratos Particulares de Compromisso de Compra e Venda, para que se faça constar expressamente a destinação dos imóveis por ela comercializados; que instale placa em frente ao acesso do lote, com a dimensão mínima de 3 metros



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

X 2 metros, informado o uso previsto na NGB 124/90; que seja procedido o recolhimento, por meio de Oficiais de Justiça, na sede e nos 'stands' da empresa Construtora FAENGE, de todas e quaisquer propagandas irregulares apontadas ('folders' e prospectos), relativas ao empreendimento, sob pena do pagamento de multa diária no valor de R\$ 60.000,00 (sessenta mil reais);

- 3) a condenação dos réus nos ônus da sucumbência, a ser remetida para o Fundo de Desenvolvimento Urbano do Distrito Federal - FUNDURB, regulamentado pela Lei Complementar Distrital n° 800, de 27 de janeiro de 2009;
- 4) a citação dos réus para contestar a presente ação, nos termos da legislação adjetiva compatível;
- 5) a inversão do ônus da prova, conforme estabelecido no artigo 38 na Lei n° 8.078/90 - Código de Defesa do Consumidor/CDC, cabendo a ré Construtora FAENGE a prova da veracidade e correção da informação ou comunicação publicitária;
- 6) seja expedido mandado de averbação do uso institucional do empreendimento para ser lançada na Matrícula do imóvel, de modo a dar conhecimento a terceiros;
- 7) seja transcrito nas minutas de convenção do futuro condomínio os deveres dos condôminos estabelecidos no art. 1.336, IV c/c § 2º, do Código Civil (Lei 10.406/02), conforme termos do art. 32, "j", da Lei 4.591/64
- 8) a produção de todas as provas admitidas em Direito, principalmente prova documental,



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

depoimento pessoal dos réus, sob pena de confissão, oitiva de testemunhas, realização de perícias e inspeções judiciais

- 9) e a a condenação de todos os réus, ao pagamento de custas processuais, honorários advocatícios e demais despesas processuais.

Atribui-se à causa, para efeitos meramente fiscais, o valor estimado de R\$ 1.000,00 (um mil reais).

Requer, outrossim, a intimação da 4ª Promotoria de Justiça de Defesa da Ordem Urbanística, sita no Ed. Sede do MPDFT, 2º andar, Praça Monumental, lote 02, Eixo Monumental, Brasília-DF, para todos os atos desta demanda, até final sentença de mérito.

Brasília 17 de junho de 2010.

Paulo José Leite Farias

Promotor de Justiça

PROURB