



MINISTÉRIO PÚBLICO DA UNIÃO
MINISTÉRIO PÚBLICO DO DISTRITO FEDERAL E TERRITÓRIOS
2ª PROMOTORIA DE JUSTIÇA DE DEFESA DA ORDEM URBANÍSTICA

RECOMENDAÇÃO Nº 15/2015 (PA 08190.045989/15-43)

Recomenda ao Administrador Regional do Jardim Botânico a anular aprovação de projeto arquitetônico, alvará de construção e carta de habite-se de edificação, bem como licença de funcionamento eventualmente expedida, referente ao empreendimento localizado na Quadra 3, Conjunto F, Lote 13, SHJB – Jardim Botânico – Região Administrativa do Jardim Botânico.

O Ministério Público do Distrito Federal e Territórios, por intermédio do Promotor de Justiça infra-assinado, no uso das atribuições conferidas pelos artigos 127 c/c 129, incisos II, III, VI e IX da Constituição Federal c/c os artigos 6º, inciso XX, da Lei Complementar 75/93 e art. 1º, inciso VI, da Lei 7.347/85 e 22, incisos II, XIV e XVI, da Resolução CSMPDFT nº 90, de 14 de setembro de 2009 e

CONSIDERANDO que as atribuições específicas das Promotorias de Justiça de Defesa da Ordem Urbanística estão definidas no artigo 22 da Resolução CSMPDFT nº 90, de 14 de setembro de 2009;

CONSIDERANDO que o **art. 182 da Constituição Federal estabelece que** “A política de desenvolvimento urbano, executada pelo Poder Público municipal, conforme diretrizes gerais fixadas em lei, tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes”;

CONSIDERANDO que o **artigo 314 da Lei Orgânica do Distrito Federal, em simetria ao disposto no referido art. 182 da Carta Magna, preceitua que** “A política de desenvolvimento urbano do Distrito Federal, em



MINISTÉRIO PÚBLICO DA UNIÃO
MINISTÉRIO PÚBLICO DO DISTRITO FEDERAL E TERRITÓRIOS
2ª PROMOTORIA DE JUSTIÇA DE DEFESA DA ORDEM URBANÍSTICA

conformidade com as diretrizes gerais fixadas em lei, tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade, garantido o bem-estar de seus habitantes, e compreende o conjunto de medidas que promovam a melhoria da qualidade de vida, ocupação ordenada do território, uso de bens e distribuição adequada de serviços e equipamentos públicos por parte da população”;

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

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

CONSIDERANDO a existência do Procedimento Administrativo nº 08190.08749/14-62 em trâmite nesta Promotoria de Justiça, tendo por objeto averiguar a execução da política urbana habitacional na Região Administrativa do Jardim Botânico;

CONSIDERANDO a existência do Procedimento Administrativo nº 08190.045989/15-43 em trâmite nesta Promotoria de Justiça tendo por objeto averiguar possíveis irregularidades na concessão de alvará de construção e habite-se no imóvel objeto do Processo Administrativo nº 307.000.270/2012, que tramita perante a Administração Regional do Jardim Botânico;

[Assinatura] 2



MINISTÉRIO PÚBLICO DA UNIÃO
MINISTÉRIO PÚBLICO DO DISTRITO FEDERAL E TERRITÓRIOS
2ª PROMOTORIA DE JUSTIÇA DE DEFESA DA ORDEM URBANÍSTICA

CONSIDERANDO constar do Parecer Técnico nº 138/2014 PROURB, no item 6: “O primeiro projeto apresentado compunha-se de subsolo com 26 vagas de garagem, térreo destinado ao comércio, que ocupava parte da área de afastamento, 1º e 2º pavimentos destinados à habitação unifamiliar, cujas características mostravam evidente uso comercial, com dimensões de ambientes incompatíveis para o uso descrito em projeto”; no item 7: “Em que pese a realização de pequenas alterações, principalmente acerca do avanço da área de afastamento, decorrente de exigências pela Administração Regional, o segundo projeto apresentado conservou as mesmas características comerciais, que nada se assemelham a uma residência, e igualmente como o primeiro projeto, necessitou de novas alterações”; no item 8: “O terceiro projeto apresentado recebeu aprovação em 12/09/2012 com a declaração de área total de construção de 984,74 m²”; no item 13: “De acordo com a NGB é permitido que a construção máxima de 150% da área do lote, o que resulta em 1.259,52m² de área de construção. Todavia, a Administração Regional do Jardim Botânico apenas considerou os pavimentos térreo e superiores que somam 984,74m², desconsiderando o subsolo e pavimento intermediário que somam 1.209,21m², e dessa forma a edificação alcançou 2.193,95m², ou seja, 934m² acima do permitido pela norma vigente”; no item 26: “Ademais, o Alvará de Construção em referência foi emitido sem a devida comprovação de propriedade do imóvel, conforme dispõe o Código de Edificações do Distrito Federal – COE/DF; no item 27: “Destaca-se que há apenas a Escritura de Compra e Venda registrada no Cartório de Ofício de Notas, o que não comprova a propriedade do imóvel para todos os fins legais”;

CONSIDERANDO que os vícios apontados acima foram todos ratificados pela Coordenadoria das Cidades, conforme Relatório Técnico nº 147/2014/DIRON, corroborando, inclusive o Relatório Técnico da Assessoria Técnica da Administração Regional;



MINISTÉRIO PÚBLICO DA UNIÃO
MINISTÉRIO PÚBLICO DO DISTRITO FEDERAL E TERRITÓRIOS
2ª PROMOTORIA DE JUSTIÇA DE DEFESA DA ORDEM URBANÍSTICA

CONSIDERANDO que os vícios apontados acima tomam nula de pleno direito a aprovação dos projetos apresentados, em razão de estarem em desconformidade com a NGB nº 106/98, que regulamenta a área;

CONSIDERANDO que os vícios apontados acima quando do procedimento administrativo de licenciamento da obra, a requerimento do interessado FBL Imóveis Ltda., tornam de plena nulidade o Alvará de Construção nº 113/2012, expedido em 13 de setembro de 2012, com assinaturas que, em tese, pertencem às pessoas de Pompeu Pompermayer Neto, Diretor de Obras, e Jesuíno Pereira Lemes, Administrador Regional Substituto do Jardim Botânico;

CONSIDERANDO constar do Parecer Técnico nº 138/2014 PROURB. no item 28: “Em que pese os vícios constantes em projeto, o processo de licenciamento prosseguiu, com o requerimento da Carta de Habite-se, protocolado em 28/05/2013, porém sem o preenchimento de data em documento pelo proprietário, e resultou na emissão da Carta de Habite-se nº 029/2013 (fls. 191) em 16/08/2014, para residência com área total construída de 994,60m², constituída por térreo e pavimento, sendo omitida também nesse documento a existência do subsolo”; no item 29: “Entre o citado requerimento e a expedição da Carta de Habite-se nº 029/2013, em 16/08/2013, a edificação em análise recebeu duas vistorias para emissão de Carta de Habite-se. A primeira vistoria realizada em 18/07/2013, o Relatório de Vistoria para a Carta de Habite-se nº Z27005-RVH (fls. 187/188) verificou que a obra não foi construída de acordo com o projeto aprovado/visado. Realizada a segunda, vinte dias após a primeira vistoria, o Relatório de Vistoria para Carta de Habite-se nº Z270056-RVH (fls. 190) emitiu parecer que a obra atendia às exigências legais, sem que houvesse sequer a aprovação de novo projeto de arquitetura e emissão de novo Alvará de Construção para que a obra pudesse se adequar”;



MINISTÉRIO PÚBLICO DA UNIÃO
MINISTÉRIO PÚBLICO DO DISTRITO FEDERAL E TERRITÓRIOS
2ª PROMOTORIA DE JUSTIÇA DE DEFESA DA ORDEM URBANÍSTICA

CONSIDERANDO que os vícios apontados acima quando da fase anterior à expedição do habite-se no procedimento administrativo em referência, a requerimento do interessado FBL Empreendimentos Ltda., tomam nula de pleno direito a Carta de Habite-se nº 029/2013, expedida em 16 de agosto de 2013, com assinaturas que, em tese, pertencem às pessoas de José da Silva, Diretor de Obras, e César Lacerda, Administrador Regional do Jardim Botânico;

CONSIDERANDO que a prática de atos que violam os princípios básicos da Administração Pública como os da legalidade, impessoalidade e moralidade configuram, em tese, improbidade administrativa, conforme art. 11 da Lei 8.429/92 – Lei de Improbidade Administrativa, com sanções de perda da função pública, ressarcimento do dano, suspensão dos direitos políticos e multa;

CONSIDERANDO que estão sujeitos às sanções da Lei nº 8.429/92 – Lei de Improbidade Administrativa, não só o agente público, como também todos aqueles que induziram ou concorreram para a prática do ato de improbidade ou dele se beneficiaram, sob qualquer forma direta ou indireta, resolve

RECOMENDAR

Ao Administrador Regional do Jardim Botânico que **anule a aprovação do projeto de arquitetura, bem como o Alvará de Construção nº 113/2012**, expedido em 13 de setembro de 2012, e **a Carta de Habite-se nº 029/2013**, expedida em 16 de agosto de 2013, **referente ao imóvel localizado na Quadra 3, Conjunto F, Lote 13, SHJB – Jardim Botânico – Região Administrativa do Jardim Botânico**, cujo trâmite de aprovação se deu no Processo Administrativo nº



MINISTÉRIO PÚBLICO DA UNIÃO
MINISTÉRIO PÚBLICO DO DISTRITO FEDERAL E TERRITÓRIOS
2ª PROMOTORIA DE JUSTIÇA DE DEFESA DA ORDEM URBANÍSTICA

307.000.270/2012, como também eventual **Licença de Funcionamento** para o exercício de atividade econômica ou sem fins lucrativos acaso concedida;

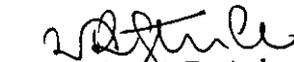
Requisita-se, ainda, no prazo de 10 (dez) dias:

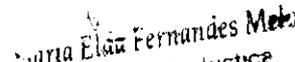
- 1) Informação sobre o acatamento da presente recomendação;
- 2) Cópia de eventual solicitação por parte do interessado de expedição de Licença de Funcionamento.

Publique-se.

Brasília/DF, 5 de maio de 2015

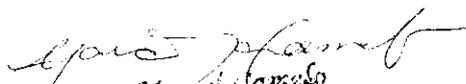

Maria Elza Fernandes Melo
Promotora de Justiça Adjunta
MPDFT


Marilda dos Reis Fontinele
Promotora de Justiça
MPDFT


Maria Elza Fernandes Melo
Promotora de Justiça
MPDFT


Demóclasto de Oliveira Moura
Promotor de Justiça
MPDFT


Natália Magalhães Wandere
Promotora de Justiça Adjunta
MPDFT


Yara Mueli Canab
Promotora de Justiça
MPDFT