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

RECOMENDAÇÃO nº 12/2012

PJ São Sebastião

Ao Senhor
CESAR TRAJANO DE LACERDA
Administrador Regional do Jardim Botânico
Av. Comercial nº 28 - Condomínio San Diego
71680-362 - Jardim Botânico - DF

RECEBIDO
18/05/2012
às 17 horas 00 minutos
6535987
Assinatura Sigla do Órgão

O **Ministério Público do Distrito Federal e Territórios**, por intermédio dos Promotores de Justiça abaixo assinados, em exercício na Promotoria de Justiça de Defesa da Ordem Urbanística, no uso das atribuições que lhe são conferidas pelos artigos 127 c/c 129, incisos III e IX, da Constituição Federal c/c os artigos 5º, inciso III, "d"; 6º, XIV, "f" e "g", XIX, "a" e "b", XX e 7º, da Lei Distrital nº Complementar 75, de 20 de maio de 1993 e arts. 2º, 11, inciso XV, §§ 3º e 6º, da Resolução nº 90, de 14 de setembro de 2009;

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

Considerando que o direito ao meio ambiente (natural e construído)

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

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

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

Considerando que o Direito Urbanístico tem por objeto normas e atos que restringem o exercício do direito de propriedade para assegurar o desenvolvimento ordenado da cidade, regulando os espaços habitáveis e buscando harmonizar o interesse do proprietário urbano com a preservação e

recuperação do meio ambiente natural e construído, de sorte a assegurar o bem-estar de seus habitantes;

Considerando que a Administração Pública deve se pautar pelos princípios constitucionais da legalidade, impessoalidade, publicidade, eficiência e moralidade, entre outros;

Considerando que dentre as atribuições da PROURB, nos termos do artigo 22, incisos II, XII e XIV da Resolução nº 90, do CSMPDFT, destacam-se, respectivamente, *"zelar pela observância do contido na **Lei Distrital nº Orgânica do Distrito Federal** (LODF), na Lei Distrital nº Federal nº 6.766/79 (Lei Distrital nº do Parcelamento do Solo Urbano), na Lei Distrital nº Federal nº 10.257/01 (Estatuto das Cidades), no **Plano Diretor de Ordenamento Territorial** (PDOT), nos Planos Diretores Locais (PDLs) e nas demais normas relacionadas à ordem urbanística; e zelar pela **legalidade e obediência às exigências das licenças urbanísticas determinadas por Lei Distrital nº ;***

Considerando que a atuação das Promotorias de Defesa da Ordem Urbanística se dá para a defesa de interesses difusos e coletivos (ou individuais homogêneos e indisponíveis), devendo estar presente o requisito da repercussão geral, que se encontra no presente caso;

Considerando que a Lei Distrital nº Orgânica do Distrito Federal estabelece em seu artigo 284 ser dever do Governo do Distrito Federal, do cidadão e da sociedade zelar pelo regime jurídico das águas, devendo o Poder Público disciplinar *o uso racional dos recursos hídricos para toda a coletividade;*

Considerando que o artigo 312 da Lei Distrital nº Orgânica do Distrito Federal determina que *"A política de desenvolvimento urbano e rural do Distrito Federal, observados os princípios da Constituição Federal e as peculiaridades locais e regionais,* ***tem por objetivo assegurar que a propriedade cumpra sua função social e possibilitar a melhoria da qualidade de vida da população mediante: VII – uso racional dos recursos hídricos para qualquer finalidade****";*

Considerando que dentre os objetivos estabelecidos pelo artigo 2º, incisos I e II da Lei Distrital nº 9.433 de 08 de janeiro de 1997, está a necessidade de assegurar à atual e às futuras gerações a necessária disponibilidade de água, em padrões de qualidade adequados aos respectivos usos e a utilização racional e integrada dos recursos hídricos;

Considerando que um sistema típico de utilização de água da chuva favorece a conservação da água, pela redução do consumo de água potável e por propiciar condições para um funcionamento mais eficiente dos sistemas de drenagem;

Considerando que a água é um recurso renovável que, quando reciclada através de sistemas naturais, torna-se recurso limpo e seguro;

Considerando que a reutilização da água e os sistemas de coleta e utilização de água da chuva surgem como um meio de conservação da água e como alternativas para enfrentar a carência do recurso, tornando-se uma alternativa para minimizar a sua escassez;

Considerando que o sistema de aproveitamento de água da chuva configura uma alternativa viável para conservação e valorização do uso da água com característica de baixo custo inicial, aliado à simplicidade e facilidade de manutenção e controle;

Considerando que o acelerado crescimento populacional no Distrito Federal e as mudanças climáticas existentes, vão levar a um deficit entre oferta e demanda de água nos próximos anos, como já pode ser visto no Estudo de Impacto de vizinhança do Guará II, já aprovado, onde se afirma claramente a necessidade de início de operação dos Sistemas Paranoá ou Corumbá;

Considerando que o sistema Paranoá encontra-se em situação de risco ante o assoreamento demonstrado pela própria CAESB em razão da expressiva retirada de particulados do Bairro do Noroeste; bem como que o sistema Corumbá também não se encontra pronto para fornecer água para o DF, ao menos a curto prazo;

Considerando que um dos maiores desafios do Estado Brasleiro é 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;

Considerando que a Lei Distrital nº 6.938 de 31 de agosto de 1981, determina em seu artigo 4º, incisos I, III e VI, que a Política Nacional do Meio Ambiente visará: ***"I- à compatibilização do desenvolvimento econômico-social com a preservação da qualidade do meio ambiente e do equilíbrio ecológico; III - ao estabelecimento de critérios e padrões de qualidade ambiental e de***

normas relativas ao uso e manejo de recursos ambientais; VI - à preservação e restauração dos recursos ambientais com vistas à sua utilização racional e disponibilidade permanente, concorrendo para a manutenção do equilíbrio ecológico propício à vida."

Considerando que em 22 de março de 1992 a ONU (Organização das Nações Unidas) instituiu o "Dia Mundial da Água", publicando a *"Declaração Universal dos Direitos da Água"* a qual estabelece que *"A água faz parte do patrimônio do planeta. Cada continente, cada povo, cada nação, cada região, cada cidade, cada cidadão, é plenamente responsável aos olhos de todos."* e que *"Os recursos naturais de transformação da água em água potável são lentos, frágeis e muito limitados. Assim sendo, a água deve ser manipulada com racionalidade, precaução e parcimônia.", "A água não é somente herança de nossos predecessores; ela é, sobretudo, um empréstimo aos nossos sucessores. Sua proteção constitui uma necessidade vital, assim como a obrigação moral do homem para com as gerações presentes e futuras."*

Considerando que o referido documento ainda declara que "*A água não deve ser desperdiçada, nem poluída, nem envenenada. De maneira geral, sua utilização deve ser feita com consciência e discernimento para que não se chegue a uma situação de esgotamento ou de deterioração da qualidade das reservas atualmente disponíveis.*

***Considerando** que a Lei Distrital nº Distrital nº 3.677 de 13 de outubro de 2005 tornou obrigatório a instalação de coletores, caixas de armazenamento e distribuidores para a água da chuva para os novos edificações e/ou empreendimentos residenciais , coletivos ou individuais e os novos edificações e/ou empreendimentos comerciais e industriais com área computável*

construída igual ou superior a trezentos metros quadrados no Distrito Federal;

Considerando que a Lei Distrital nº 4.181 de 21 de julho de 2008 **criou** o Programa de Captação de Água de Chuva cujos objetivos são a captação, o armazenamento e a utilização das águas pluviais pelas edificações urbanas, determinando em seu artigo 2º que " *O Poder Executivo estimulará e apoiará, diretamente ou por meio de parcerias com a iniciativa privada, as seguintes ações:* ***instalação, nas casas e prédios, públicos e particulares, com mais de duzentos metros quadrados de área construída, de caixas ou reservatório de água, com tampa parcialmente removível, coletores e armazenadores de precipitação atmosférica; instalação de calhas adaptadas e outros condutores, convergentes às caixas coletoras a que se refere o inciso anterior; adaptação, às caixas coletoras, de sistema que libere o excesso de água acumulada para as galerias de águas pluviais;***

Considerando *que Lei Distrital nº 4.671 de 10 de novembro de 2011,* ***alterou*** *a redação do artigo 1º da Lei Distrital nº 3.677/2005 estabelecendo novas regras sobre a obrigatoriedade da instalação de reservatórios de captação de água para as unidades habitacionais e comerciais do Distrito Federal, determinando que "****Os novos edificações e/ou empreendimentos imobiliários residenciais coletivos ou individuais e os novos edificações e/ou empreendimentos comerciais e industriais com área computável construída igual ou superior a trezentos metros quadrados, no Distrito Federal, ficam obrigados a dispor de coletores, caixa de armazenamentos e distribuidores para água da chuva";***

Considerando que conforme assentado na jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça (REsp 103298/PR; REsp 1011581/RS; RE 178836/SP; RE

212.786/RS), dos Tribunais de Justiça Estaduais e do Tribunal de Justiça do Distrito Federal e Territórios (1ª Turma Cível, Agravo de Instrumento 20100020135998AGI, relator Desembargador LÉCIO RESENDE, acordão nº 461.805) "*A licença para construir é mera faculdade de agir, suscetível de revogação, conforme jurisprudência vigente*" e "*O administrado não tem direito adquirido à renovação de alvará de licença para iniciar a construção de acordo com os critérios da legislação revogada*" (Apelação Cível em Mandado de Segurança n. 2009.049109-5, de Balneário Camboriú Relator: Des. Sérgio Roberto Baasch Luz"), razão pela qual se a obra ainda não se iniciou se impõe a adequação do projeto de construção à nova legislação urbanística.

Considerando que "*a legislação urbanística renova-se constantemente tendo em vista a prevalência do interesse público*" (*Apelação Cível em Mandado de Segurança n. 2009.049109-5, de Balneário Camboriú* Relator: Des. Sérgio Roberto Baasch Luz), pois "*De quando em quando é necessário reorientar a organização dos núcleos urbanos. 'E é natural que assim seja porque a cidade cresce, evolui, exige novas atividades, para atender às necessidades supervenientes de sua população, o que impõe uma legislação dinâmica, variável e adequada à solução dos novos problemas urbanos.'*"(*José Afonso da Silva*, op., cit., p. 292).

Considerando **que em razão disso, ainda que o Poder Público tenha aprovado o projeto de uma edificação e expedido o alvará, nas hipóteses em que não teve início a obra, os critérios estabelecidos na legislação urbanística em vigor, com base na nova lei urbanística, protetora do interesse geral da comunidade, sobrepõe-se aos interesses particulares;**

Considerando que nos termos do artigo 3º da Lei Distrital nº 4.671/2011, que

inseriu o artigo 2-A na Lei Distrital nº 3.677/2005, "*os novos projetos de construção terão prazo de dois anos contados da publicação desta Lei para se adequarem ao seu cumprimento*";

Considerando que em razão do artigo 1º da Lei Distrital nº 4.671/2011 já tratar de projetos novos a única interpretação possível, pró-meio ambiente e de acordo com a nossa ordem jurídica constitucional, deve ser no sentido de que o artigo 2-A se refere a projetos cujas obras já haviam se iniciado, mas ainda não haviam sido concluídas na data da entrada em vigor da Lei 4.671/2011;

Considerando que pelo princípio da precaução é necessário prevenir ou evitar a ocorrência do dano ambiental, quando este puder ser detectado antecipadamente, sendo que o reservatório de captação de água da chuva além de possibilitar o uso de recursos naturais evitando sua escassez, também ajuda a minimizar o problema de enchentes na cidade já que a água da chuva será reservada e reutilizada.

Considerando que em sede de formulação de políticas ambientais, não basta afastar a possibilidade concreta de dano, mas pelo princípio da prevenção é preciso orientar-se no sentido de evitar situações com probabilidade de dano;

Considerando, por fim, os princípios da razoabilidade, da motivação, da legalidade, bem como o princípio da aplicação de medidas de proteção;

RECOMENDA

a) ao Senhor Administrador Regional do Jardim Botânico, Cesar Trajano de Lacerda, que:

1- Somente **expeça alvarás de construção** para novas edificações e/ou empreendimentos imobiliários residenciais, coletivos ou individuais, e novos edificações e/ou empreendimentos comerciais e industriais com área computável construída igual ou superior a 300 m², se os **respectivos projetos de arquitetura aprovados** contiverem a previsão de instalação de reservatórios de captação de água, em observância ao estabelecido pela Lei Distrital nº 3.677, de 13 de outubro de 2005, com as alterações introduzidas pela Lei Distrital nº 4.671, de 10 de novembro de 2011.

2 - Somente conceda **carta de habite-se** para novos edificações e/ou empreendimentos imobiliários residenciais, coletivos ou individuais, e novos edificações e/ou empreendimentos comerciais e industriais com área computável construída igual ou superior a 300 m², se os reservatórios de captação de água previstos estiverem devidamente instalados quando da conclusão da obra, nos termos do § 3º do artigo 1º Lei Distrital nº 3.677, de 13 de outubro de 2005, com as alterações introduzidas pela 4.671, de 10 de novembro de 2011.

3- Para os edificações e/ou empreendimentos com alvarás de construção já concedidos, cujas obras não tenham sido iniciadas até a data da vigência da Lei Distrital nº 4.671/2011, dia 11 de novembro de 2011, que seja anulado o alvará de construção, notificando seu beneficiário para adequar o projeto

arquitetônico à nova Lei Distrital como condição para expedição de novo alvará de construção;

4 - Para os edificações e/ou empreendimentos com alvarás de construção já expedidos, cujas obras já tenham se iniciado, que se notifique o empreendedor/proprietário/beneficiário do alvará de construção para que firme declaração neste sentido e, que seja exigida a assinatura de Termo de Compromisso entre o empreendedor/proprietário/beneficiário do alvará de construção e a Administração Regional respectiva onde se obrigue a promover a instalação de reservatórios de captação de água no prazo máximo de 2 anos após a concessão da carta de habite-se, como condição da Carta de habite-se.

5 - Que não revalide projetos de arquitetura cujo prazo de vigência já tenha expirado sem que o projeto arquitetônico tenha sido alterado e esteja de acordo com a Lei Distrital nº 4.671/2011.

O Ministério Público do Distrito Federal e Territórios requisita, no prazo de 10 dias, informações sobre o cumprimento ou não da presente Recomendação.

Brasília, 14 de maio de 2012.

Luciana Medeiros Costa
Promotora de Justiça
MPDFT

Marisa Isar
Promotora de Justiça
MPDFT