



MINISTÉRIO PÚBLICO DA UNIÃO
Ministério Público do Distrito Federal e Territórios

RECOMENDAÇÃO nº 17/2011 - PROURB

O Ministério Público do Distrito Federal e Territórios, por intermédio dos Promotores de Justiça abaixo assinados, em exercício nas Promotorias de Justiça de Defesa da Ordem Urbanística, no uso de suas atribuições que lhes são conferidas pelos artigos 127 c/c 129, incisos III e IX, da Constituição Federal c/c os artigos 5º, III, "b", "c" e "d"; 6º, XIV, "f" e "g", XIX, "a" e "b", XX e 7º, da Lei Complementar 75, de 20 de maio de 1993 e art. 11, incisos, VI, VIII e XV, da Resolução 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 a defesa da ordem jurídica, do regime democrático e dos interesses sociais e individuais indisponíveis, e, no presente caso, nos termos dos artigos 182 e 225, da CF de 1988, para proteção do ordenamento territorial e do meio ambiente natural e urbano, objetivando propiciar qualidade de vida aos moradores do Distrito Federal;

Considerando que 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.*"; (grifo nosso)



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, sempre lembrando que a cidade é para as pessoas que nela habitam.

Considerando que o artigo 314 da Lei Orgânica do Distrito Federal, em simetria ao disposto no artigo 182 da Constituição Federal, estabelece que *"A política de desenvolvimento urbano do Distrito Federal, em conformidade com as diretrizes gerais fixadas em lei, tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade, 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 nos termos do parágrafo único do mesmo artigo são princípios norteadores da política de desenvolvimento urbano, dentre outros, *"I - o uso socialmente justo e ecologicamente equilibrado de seu território; II - o acesso de todos a condições adequadas de moradia, saneamento básico, transporte, saúde, segurança pública, educação, cultura e lazer; (...) V - a prevalência do interesse coletivo sobre o individual e do interesse público sobre o privado; (...) VII - o planejamento para a correta expansão das áreas urbanas, quer pela formação de novos núcleos, quer pelo adensamento dos já existentes; (...) VIII - a adoção de padrões de equipamentos urbanos, comunitários e de estruturas viárias compatíveis com as condições socioeconômicas do Distrito Federal; IX - a adequação do direito de construir aos interesses sociais e públicos, bem como às normas urbanísticas e ambientais previstas em lei; X - o combate a todas as formas de poluição; XI - o controle do uso e da ocupação do solo urbano, de modo a evitar a) a proximidade de usos incompatíveis ou inconvenientes e b) o parcelamento do solo e a edificação vertical e horizontal excessivos com relação aos equipamentos urbanos e comunitários existentes;"*

Considerando ser notório que os parâmetros de ocupação do projeto



urbanístico original de Águas Claras foram alterados profundamente pelo Plano Diretor Local (PDL) de Taguatinga - Lei Complementar 90/98 - dando ensejo ao adensamento da cidade e alterações ou ampliações de usos genéricas, sem qualquer respaldo em estudos ambientais e urbanísticos;

Considerando que, como consequência das alterações promovidas pelo PDL de Taguatinga, houve um adensamento da cidade de Águas Claras visivelmente acima da capacidade de atendimento da infraestrutura projetada, perceptível por meio da saturação de seu sistema viário, pela constante falta de vagas para moradores e visitantes, pela ausência de Equipamentos Públicos Comunitários, pelas constantes quedas de energia, pelo refluxo de esgotos em diversos pontos da cidade, dentre outros, o que é diariamente divulgado na imprensa escrita e falada;

Considerando que chegou ao conhecimento do MPDFT/PROURB o documento OF 1543/2007, originário da Coordenadoria das Cidades, cujo teor determina que não haja mais Aprovação de Projetos nem sejam emitidos Alvarás de Construção ou Carta de Habite-se para empreendimentos localizados na Quadra 301 de Águas Claras, local em que a situação de adensamento é ainda mais grave que no restante da Região Administrativa de Águas Claras;

Considerando que tramita na 6ª Promotoria de Defesa da Ordem Urbanística Procedimento de Investigação Preliminar, autuado sob o número 08190.019415/08-18, instaurado com o objetivo fiscalizar a implantação de empreendimentos na quadra 301 da Região Administrativa de Águas Claras, a fim de garantir o efetivo cumprimento da legislação urbanística e propiciar qualidade de vida à população;

Considerando que o Parecer nº 93/2010/2010-PROMAI/PGDF, referente à



Quadra 301, informa que *“os técnicos da própria SEDUMA reconhecem que não há, até o presente momento, um estudo de avaliação da capacidade de atendimento, abastecimento ou escoamento sanitário para às quadras em questão”*;

Considerando a existência de Parecer, sob o número 015/2008-PROMAI/PGDF, que aponta irregularidades na emissão de Alvarás de Construção com áreas de construção maiores que as permitidas pela legislação e recomenda a anulação de atos ilegais da Administração Regional de Águas Claras;

Considerando que o artigo 87, § 1º do PDL de Taguatinga, que previa a possibilidade de duplicação do número de residências por lote como uma excepcionalidade passou a ser aplicado como regra geral, havendo informação de que a área técnica da SEDUMA, nos autos do processo administrativo 390.000.879/2010, fls. 48 a 51, sugerira a suspensão da aprovação de projetos com fulcro no mencionado dispositivo pois *“cerca de 75% dos empreendimentos (mais da metade da amostragem) objeto de verificação na Quadra 301 foram decorrentes da regra disposta no parágrafo único do artigo 87”*;

Considerando que tal circunstância vem provocando o agravamento da saturação da infraestrutura decorrente do adensamento da cidade, com prejuízos inclusive para a saúde e segurança da população residente naquela quadra;

Considerando que a propriedade deve cumprir função social, o que não ocorre hoje na cidade de Águas Claras e, de forma mais grave, em sua Quadra 301, onde os interesses privados do capital imobiliário vem prevalecendo sobre o interesse da coletividade;

Considerando que segundo o artigo 170 da Constituição Federal *“A ordem econômica, fundada na valorização do trabalho humano e na livre iniciativa, tem por fim assegurar*



a todos existência digna, conforme os ditames da justiça social”, observados, dentre outros, o princípio da função social da propriedade e da defesa do meio ambiente, inclusive mediante tratamento diferenciado conforme o impacto ambiental dos produtos e serviços e de seus processos de elaboração e prestação; (Redação dada pela Emenda Constitucional nº 42, de 19.12.2003);”

Considerando que o teor do Memorando 589.000.043/2007-SUCON/SEDUMA, elaborado pelo Grupo de Trabalho instituído pela Secretaria de Governo e Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Meio Ambiente, por meio da Portaria Conjunta SEG/SEDUMA nº 20, de 24 de julho de 2007, reconhece diversas irregularidades verificadas em vistorias realizadas na Quadra 301, relacionadas à aprovação de projetos e execução de obras, tais como alteração do coeficiente de aproveitamento acima do permitido, taxa de permeabilidade inferior a permitida, desrespeito às normas de gabaritos, construção em área superior à prevista, falta de Relatório de Impacto de Trânsito para empreendimentos que configuram Polos Geradores de Tráfego, anuência de concessionárias de serviço sem a devida fundamentação, fatos que serão comunicados ao TCDF;

Considerando que conforme relatório de verificação nº 01/2007, elaborado pelo Grupo de Trabalho por meio da Portaria Conjunta SEG/SEDUMA nº 20, de 24 de julho de 2007, referente às Quadras 107 e 301 - Águas Claras, *“o aumento da densidade populacional em relação àquela prevista pelo Plano Diretor de Taguatinga poderá acarretar o comprometimento futuro e atual da rede de infraestrutura e sistema viário, uma vez que o setor encontra-se ainda parcialmente ocupado”*.

Considerando o teor do Ofício 528.000.184/2007-GAB/SUCON, o qual mostra a impossibilidade de se proceder a novas Aprovações de Projetos e, conseqüentemente, emissão de novos Alvarás de Construção e Carta de Habite-se para os empreendimentos na quadra 301, da Região Administrativa de Águas Claras, determinando, ainda, que fossem suspensas as aprovações de projetos que acarretassem



o aumento de domicílios por lote na Quadra 301 de Águas Claras;

Considerando que o não acatamento destas recomendações, de caráter eminentemente técnico, pode culminar em fato consumado e irreversível ou de difícil reparação, com prejuízos incalculáveis para a qualidade de vida da população desta e das próximas gerações, negando vigência ao princípio da sustentabilidade da cidade;

Considerando que os habitantes de Águas Claras e potenciais adquirentes de unidades imobiliárias autônomas de incorporações residenciais da Região administrativa de Águas Claras e, em especial, da Quadra 301, que vem sendo negociadas, não têm acesso à informação clara e objetiva acerca dos graves problemas que podem comprometer seriamente a habitabilidade e a qualidade de vida dos futuros moradores daquela área;

Considerando que o descumprimento da decisão da então SEDUMA, Secretaria responsável pelo planejamento urbano do Distrito federal, consignada no Ofício 528.000.184/2007 - GAB/SUCON, trará também grandes prejuízos a terceiros interessados e de boa fé que eventualmente adquiram tais unidades imobiliárias;

Considerando que se mostra imperativa para qualquer intervenção urbana, que proponha o adensamento urbano a prévia anuência das concessionárias de serviço público, de forma fundamentada, integral e objetiva;

Considerando que em razão disso deve-se exigir que as concessionárias prestem declarações positivas, objetivas e fundamentadas acerca da possibilidade de atendimento dos serviços essenciais como abastecimento de água, esgotamento sanitário,



coleta, tratamento e destinação final do lixo, circulação viária, energia elétrica, drenagem pluvial, telefonia, dentre outros.

Considerando que a manifestação da CAESB em seu Relatório de Viabilidade Técnica EPRC-09/017 de 9/8/2011 referente ao adensamento da Quadra 301 de Águas Claras afirma que "é tecnicamente viável atender à demanda do setor, após reforço nas redes e interceptores, o que não ocorrerá em curto prazo" e mais adiante acrescenta que "não existem recursos disponibilizados para as referidas obras, nem previsão a curto e médio prazo"; (grifo nosso)

Considerando que a Administração Pública deve se pautar pelos princípios constitucionais da legalidade, impessoalidade, publicidade, eficiência e moralidade, entre outros, devendo anular seus atos quando eivados de vícios que o tornem ilegais, ou revogá-los por motivo de conveniência ou oportunidade;

Considerando, por fim, o teor art. 6º, inciso XX, da citada Lei Complementar nº 75/93, resolvem

RECOMENDAR¹

Ao Senhor Secretário de Desenvolvimento Urbano e Habitação do Distrito Federal, ao Senhor Coordenador das Cidades e ao Senhor Administrador Regional de Águas Claras e/ou qualquer outro servidor a quem seja delegada a atribuição para aprovação de projetos de arquitetura, emissão de Alvará de Construção e expedição de

¹ Art. 6º inciso XX – "expedir recomendações, visando à melhora dos serviços públicos e de relevância pública, bem como ao respeito, aos interesses, direitos e bens cuja defesa lhe cabe promover, fixando prazo razoável para a adoção das providências cabíveis."



Carta de Habite-se, emissão de pareceres, fornecimento de informações referentes à capacidade de atendimento de demandas por parte de concessionárias de serviço público para incorporações imobiliárias na Quadra 301 da cidade de Águas Claras:

que não aprove nenhum Projeto de Arquitetura e/ou não emita nenhum Alvará de Construção e/ou não expeça nenhuma Carta de Habite-se para empreendimentos imobiliários (incorporações) na Quadra 301 de Águas Claras que tenham por base as disposições contidas no artigo 87, parágrafo único, do PDL de Taguatinga (projetos que acarretem o aumento de domicílios por lote além do previsto), adotando a mesma providência inclusive em relação a todos os processos que já se encontram em tramitação na Administração Regional de Águas Claras, bem como todas as medidas de precaução que estejam dentro de sua atribuição, com vista a minimizar o adensamento populacional já ocorrido na Quadra 301, garantir a não aplicação do artigo 87, parágrafo único do PDL de Taguatinga e a melhoria da qualidade de vida da população que habita aquela quadra.

O Ministério Público do Distrito Federal e Territórios requisita, ainda, no prazo de 48 (quarenta e oito) horas, informações sobre o cumprimento ou não da presente Recomendação.

Cabe ressaltar que o eventual descumprimento da presente Recomendação ensejará a adoção de medidas administrativas, cíveis e penais tendentes a responsabilizar todos os servidores públicos que de algum modo contribuíram com o não acatamento da presente recomendação.

Brasília, 25 de agosto de 2011.

Carla Uzun Bonfatti Cordeiro
Promotor de Justiça