



MINISTÉRIO PÚBLICO DA UNIÃO
MINISTÉRIO PÚBLICO DO DISTRITO FEDERAL E TERRITÓRIOS
PROCURADORIA DISTRITAL DOS DIREITOS DO CIDADÃO - PDDC

Eixo Monumental, Praça Municipal, Lote 02, Edifício-Sede do MPDFT, 1º Andar, Sala 153 Brasília, DF - CEP 70.094-900.
Telefones: 3343 9656 // 3343 9497 – Internet: <http://www.mpdft.mp.br>

PROCEDIMENTO ADMINISTRATIVO
(nº 08190.057699/17-22)

DECISÃO DE ARQUIVAMENTO

Trata-se de procedimento administrativo instaurado a partir de manifestação anônima inicialmente apresentada à 4ª Promotoria de Justiça de Defesa dos Direitos do Consumidor, fls. 3-5, para apurar possíveis falhas no procedimento de regularização por meio de “venda direta”, do “Condomínio Ville de Montagne”, quanto a exigências de cunho ambiental para uma parcela dos lotes. Vieram com a manifestação inicial os documentos de fls. 6-68.

Juntou-se ao feito cópia de informações prestadas pela TERRACAP, fls. 76-81, em resposta a expediente encaminhado pela 2ª Promotoria de Justiça de Defesa da Ordem Urbanística – 2ª PROURB, acerca do projeto urbanístico correspondente à região do Condomínio Ville de Montagne, localizado na Região Administrativa do Jardim Botânico.

Realizaram-se duas reuniões: 1) em 9/11/2017, fls. 93, com a presença da Procuradora Distrital dos Direitos do Cidadão, da Promotora de Justiça da 4ª Promotoria de Justiça de Defesa do Meio Ambiente e Patrimônio Cultural – 4ª PRODEMA e do Promotor de Justiça da 1ª Promotoria de Justiça de Defesa do Patrimônio Público e Social – 1ª PRODEP; e 2) em 4/12/2017, fls. 104, com a presença da Procuradora Distrital dos Direitos do Cidadão, da Promotora de Justiça da 4ª PRODEMA, do Promotor de Justiça da 1ª PRODEP, do Advogado-Geral Adjunto da TERRACAP, do Gerente de Meio Ambiente da TERRACAP, do Chefe do Núcleo de Análise Ambiental da TERRACAP, do Presidente do Instituto Brasília Ambiental - IBRAM, do Superintendente de Licenciamento do IBRAM e de outros servidores do IBRAM.

A TERRACAP encaminhou mídia eletrônica contendo “estudo de risco geotécnico e identificação de Áreas de Preservação Permanente para a Área de Parcelamento Condicionado – APC do Setor Habitacional São Bartolomeu Trecho I”, nos moldes remetidos ao IBRAM, fls. 107-109.



O IBRAM manifestou-se em fls. 112-120 acerca da análise do estudo encaminhado pela TERRACAP, informando que aquele apresentariam diversas inconformidades havendo a necessidade de complementação/correção/adequação no prazo máximo de 120 (cento e vinte) dias.

A TERRACAP comunicou a entrega da versão final do estudo ao IBRAM, fls. 122-126.

Requisitou-se ao Presidente do IBRAM cópia da análise do “estudo de risco geotécnico e identificação de Áreas de Preservação Permanente”, para a área de parcelamento condicionado do Setor Habitacional São Bartolomeu Trecho I, realizado pela Terracap, fls. 129, tendo sido apresentado o Parecer Técnico nº 01/2018, elaborado pelo Núcleo de Licenciamento de Bacias do Paranoá, Descoberto e Maranhão, fls. 130-137.

É o relato do necessário.

Cuida-se de procedimento administrativo instaurado a partir de manifestação anônima inicialmente apresentada à 4ª Promotoria de Justiça de Defesa dos Direitos do Consumidor, fls. 3-5, para apurar possíveis falhas no procedimento de regularização por meio de “venda direta”, do “Condomínio Ville de Montagne”, quanto a exigências de cunho ambiental para uma parcela dos lotes.

O manifestante alegou que dos 956 (novecentos e cinquenta e seis) lotes que a Companhia Imobiliária de Brasília - TERRACAP estava licitando, 373 (trezentos e setenta e três) lotes encontrar-se-iam em condição ambiental irregular e não poderiam ser objeto de licitação, conforme Edital de Convocação para Venda Direta nº 01/2017, publicado em 07/08/2017, cujo objeto diz respeito à regularização das unidades imobiliárias localizadas no Setor Habitacional São Bartolomeu, Trecho 01, denominado “Condomínio Ville de Montagne”, por intermédio de venda direta aos ocupantes dos imóveis.

Afirmou, ainda, que as famílias que ocupam esses imóveis, para não perderem os direitos sobre os terrenos e suas benfeitorias, estariam sendo obrigadas a aderir ao “contrato de concessão de uso com opção de compra”, previsto nos itens 65, 66 e 67 do Edital, que seriam cláusulas abusivas, inclusive a obrigação de pagar pelo uso do imóvel taxa mensal de concessão até que seja possível firmar a escritura pública de compra e venda.

Após questionada acerca do projeto urbanístico correspondente à região do Condomínio Ville de Montagne, localizado na Região Administrativa do Jardim Botânico, a TERRACAP informou, fls. 76-81, que no Distrito Federal não há regularização de parcelamentos isolados, mas de Áreas de Regularização e Setores Habitacionais de Regularização, tendo encaminhado o Projeto Urbanístico de Regularização do Trecho 1 do



Setor Habitacional São Bartolomeu, no qual o parcelamento irregular estaria inserido, aprovado pelo Decreto distrital nº 38.203/2017.

No curso do feito, apurou-se que a TERRACAP teria realizado um Estudo de Identificação de Áreas de Proteção Permanente e de risco geotécnico na região do Condomínio Ville de Montagne em maio de 2017 e restava pendente a análise pelo IBRAM do referido estudo para fins de autorização da ocupação ou a indicação de desocupação.

Após uma primeira análise do estudo encaminhado pela TERRACAP, o IBRAM, fls. 112-120, informou que aquele apresentava diversas inconformidades havendo a necessidade de complementação/correção/adequação no prazo máximo de 120 (cento e vinte) dias.

Realizadas as adequações, a TERRACAP entregou a versão final do estudo ao IBRAM, fls. 122-126, tendo esta Procuradoria Distrital requisitado ao Presidente do IBRAM cópia da análise do “estudo de risco geotécnico e identificação de Áreas de Preservação Permanente”, para a área de parcelamento condicionado do Setor Habitacional São Bartolomeu Trecho I, feito pela TERRACAP, fls. 129, recebendo em resposta o Parecer Técnico nº 01/2018, elaborado no âmbito do Núcleo de Licenciamento de Bacias do Paranoá, Descoberto e Maranhão, fls. 130-137.

Conforme Parecer Técnico nº 01/2018 do Núcleo de Licenciamento de Bacias do Paranoá, Descoberto e Maranhão, fls. 132-137, para que fossem atendidas as condições de melhoria ambiental dispostas na legislação, visando à continuidade da regularização da área, seriam necessárias obras emergenciais para disciplinamento das águas pluviais e contenção e recuperação das áreas erodidas. Ressaltou-se que a ausência de sistema de drenagem adequado na área de estudo acentuaria o risco de ocorrência de deslizamentos. E, no tocante às nascentes, explicitou-se que o estudo deveria ter sido complementado com os pontos de todas as nascentes perenes e intermitentes.

Ademais, ponto importante do estudo consiste na classificação dos lotes em: “lotes sem restrições”, “lotes com interferências em Áreas de Preservação Permanente – APPs” e “Lotes sem interferências em APPs”, mas com restrições. Em conclusão, destacou-se que a aprovação do estudo ficaria condicionada à atualização das recomendações e restrições ambientais contidas no parecer, além da apresentação e execução de projetos para contenção e recuperação das erosões e intervenções no lançamento de esgoto em região de nascente.

Assim, após a classificação dos lotes, viabilizou-se aos seus ocupantes e à própria TERRACAP saber se aqueles podem ser regularizados por meio da “venda direta” ou serão objeto de outra medida, conforme decisão a ser tomada pelo Poder Público com



amparo na situação ambiental da área, como “contrato de concessão de uso” ou mesmo a desocupação.

Vislumbra-se que a situação objeto do feito foi solucionada, tendo sido esclarecido quais lotes possuem exigências de cunho ambiental, salientando-se que não existem indícios de ilegalidade na exigência de contraprestação pela TERRACAP em virtude do uso de terra pública, no caso daqueles lotes que não podem ser objeto de “venda direta”, através da concessão de uso.

Ante o exposto, não havendo novas diligências a serem adotadas por parte deste Ministério Público, determino o arquivamento do feito, nos termos da Resolução nº 95/2010 do Conselho Superior do Ministério Público do Distrito Federal e Territórios.

Sem comunicações, uma vez que a manifestação inicial foi anônima.

Brasília, 27 de setembro de 2018.

MARIA ROSYNETE DE OLIVEIRA LIMA
Procuradora Distrital dos Direitos do Cidadão
MPDFT